

Inhaltsverzeichnis

09.10.2013 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse
Niederschrift ö VPLA 10.07.2013
Niederschrift ö VPLA 17.07.2013

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5	4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel; Aufstellungsbeschluss	Vorlage: 443/2013-7
	Vorlage	
Top Ö 6	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Aufhebung des Beschlusses vom 13.08.2013; Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Satzungsbeschluss	Vorlage: 510/2013-7
	Vorlage	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	01 Übersichtskarte	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	02 Abwägung der Stadt Bornheim zur Stellungnahme des LVR	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	03 Bebauungsplan	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	04 textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	05 Begründung	
	Vorlage: 510/2013-7	Vorlage: 510/2013-7
	06 Stellungnahme des LVR	

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

07 (nicht abdrucken) Städtebaulicher Vertrag aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

08 (nicht abdrucken) Abwägung der Anregungen aus der Offenlage aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

09 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Offenlage aus der Vorlage 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

10 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der TöB im Rahmen der Offenlage aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

11 (nicht abdrucken) Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aus der Vorlage Nr. 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

12 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Vorlage Nr. 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012

Vorlage: 510/2013-7

Vorlage:
510/2013-
7

13 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der TöB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Vorlage Nr. 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012

Einziehung von Wirtschaftswegen in Roisdorf

Vorlage:
364/2013-
7

Vorlage

Vorlage: 364/2013-7

Vorlage:
364/2013-
7

Übersichtsplan

Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Abgrabung

Vorlage:
410/2013-
SUA

Vorlage

Vorlage: 410/2013-SUA

Vorlage:
410/2013-
SUA

13-02-Solarpark-Auszug

Antrag der SPD-Fraktion vom 19.07.2013 betr. Einrichtung zusätzlicher Park

Vorlage:

Top Ö 7

Top Ö 8

Top Ö 9

	& Ride Parkplätze am Sechtemer Bahnhof für Fahrräder und PKW	411/2013-9
	Vorlage	
	Vorlage: 411/2013-9	Vorlage: 411/2013-9
	Antrag	
	Vorlage: 411/2013-9	Vorlage: 411/2013-9
	Ergänzungsvorlage	
	Vorlage: 411/2013-9	Vorlage: 411/2013-9
Top Ö 10	Anlage zur Ergänzungs-Vorlage 411-2013-9	
	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 18.09.2013 betr. Versetzung der Blitzanlage vom jetzigen Standort Bonn-Brühler-Straße	Vorlage: 515/2013-9
	Vorlage	
	Vorlage: 515/2013-9	Vorlage: 515/2013-9
Top Ö 11	Antrag	
	Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Antwortschreiben NVR und Trans Regio	Vorlage: 402/2013-7
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 402/2013-7	Vorlage: 402/2013-7
	Antwortschreiben TransRegio zu MRB26	
	Vorlage: 402/2013-7	Vorlage: 402/2013-7
	Antwortschreiben NVR zu MRB26	
	Vorlage: 402/2013-7	Vorlage: 402/2013-7
	Anschreiben NVR vom August 2013	
	Vorlage: 402/2013-7	Vorlage: 402/2013-7
Top Ö 12	Antwortschreiben NVR zur Ausschreibungsqualität	
	Mitteilung betr. Genehmigung eines Pensionspferdebetriebes	Vorlage: 440/2013-6
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 440/2013-6	Vorlage: 440/2013-6
	Katasterauszug	
	Vorlage: 440/2013-6	Vorlage:

Top Ö 13

Lageplan

Vorlage: 440/2013-6

440/2013-6

Vorlage:
440/2013-6

Lageplan Luftbild

Vorlage: 440/2013-6

Vorlage:
440/2013-6

Lageplan Architekt

Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Funkmastes für das Mobilfunknetz

Vorlage:
509/2013-6

Vorlage ohne Beschluss

Vorlage: 509/2013-6

Vorlage:
509/2013-6

Lageplan

Vorlage: 509/2013-6

Vorlage:
509/2013-6

Grundriss

Vorlage: 509/2013-6

Vorlage:
509/2013-6

Ansicht

Top Ö 14

Mitteilung betr. Bauantrag zu Umbau und Erweiterung einer Stellplatzanlage vor einem landwirtschaftlichen Hofladen

Vorlage:
511/2013-6

Vorlage ohne Beschluss

Vorlage: 511/2013-6

Vorlage:
511/2013-6

Landschaftsplan

Vorlage: 511/2013-6

Vorlage:
511/2013-6

Flächennutzungsplan

Vorlage: 511/2013-6

Vorlage:
511/2013-6

Entwurfsplan

Top Ö 16

Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Vorlage:
512/2013-6

Vorlage ohne Beschluss

Vorlage: 512/2013-6

Vorlage:
512/2013-6

Landschaftsplan

Vorlage: 512/2013-6

Vorlage:

		512/2013-6
	Flächennutzungsplan Vorlage: 512/2013-6	Vorlage: 512/2013-6
	Entwässerungsflächen Vorlage: 512/2013-6	Vorlage: 512/2013-6
	Grundriss Vorlage: 512/2013-6	Vorlage: 512/2013-6
Top Ö 17	Querschnitt Becken Mitteilung betr. Kosten zur Schaffung einer Verkehrssicheren Zufahrt von der Burgunderstraße in Widdig zur L 300	Vorlage: 399/2013-9
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 399/2013-9	Vorlage: 399/2013-9
Top Ö 19	Ergänzungsvorlage Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Verbesserte Bürgerbeteiligung bei Straßenausbaumaßnahmen	Vorlage: 478/2013-9
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 478/2013-9	Vorlage: 478/2013-9
Top Ö 20	Anfrage Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Ausbau Friedrichstraße; Grünfläche im Fahrbahnbereich	Vorlage: 479/2013-9
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 479/2013-9	Vorlage: 479/2013-9
	Anfrage	

Einladung



Sitzung Nr.	67/2013
VPLA Nr.	9/2013

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

Bornheim, den 26.09.2013

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, 09.10.2013, 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.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzung Nr. 50/2013 vom 10.07.2013 und 17.07.2013	
5	4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel; Aufstellungsbeschluss	443/2013-7
6	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Aufhebung des Beschlusses vom 13.08.2013; Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Satzungsbeschluss	510/2013-7
7	Einziehung von Wirtschaftswegen in Roisdorf	364/2013-7
8	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Abgrabung (UmwA 24.09.2013)	410/2013-SUA
9	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.07.2013 betr. Einrichtung zusätzlicher Park & Ride Parkplätze am Sechtemer Bahnhof für Fahrräder und PKW (VPLA 18.09.2013)	411/2013-9
10	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 18.09.2013 betr. Versetzung der Blitzeanlage vom jetzigen Standort Bonn-Brühler-Straße	515/2013-9
11	Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Antwortschreiben NVR und Trans Regio	402/2013-7
12	Mitteilung betr. Genehmigung eines Pensionspferdebetriebes	440/2013-6
13	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Funkmastes für das Mobilfunknetz	509/2013-6
14	Mitteilung betr. Bauantrag zu Umbau und Erweiterung einer Stellplatzanlage vor einem landwirtschaftlichen Hofladen	511/2013-6
15	Mitteilung betr. Befreiungsantrag zum Bauantrag für die Errichtung eines Discountmarktes im Bebauungsplangebiet Me 15.2	521/2013-6

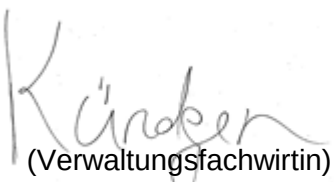
16	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens	512/2013-6
17	Mitteilung betr. Kosten zur Schaffung einer Verkehrssicheren Zufahrt von der Burgunderstraße in Widdig zur L 300 (VPLA 18.09.2013)	399/2013-9
18	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
19	Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Verbesserte Bürgerbeteiligung bei Straßenausbaumaßnahmen	478/2013-9
20	Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Ausbau Friedrichstraße; Grünfläche im Fahrbahnbereich	479/2013-9
21	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
22	Vertragsänderung zum Kaufvertrag mit der Areecon Entwicklungsgesellschaft mbH vom 26.09.2011, Bayerstraße, Hersel	437/2013-6
23	Vergabe des Auftrages zu Bau und Pflege der Freianlage an der villa rustica Bornheim-Botzdorf	445/2013-1
24	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
25	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet:

Wilfried Hanft
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirtin)

2

Sitzung Nr.	50/2013
VPLA Nr.	7/2013

Vorsitzender

SPD-Fraktion

SPD-Fraktion

7/2013

bis TOP 9

ab TOP 28

ab TOP 9 tw.

Freynick, Jörn
 Nipps, Ursula
 Rech, Wilhelm
 Rothe, Berthold
 Wirtz, Hans-Dieter

FDP-Fraktion
 CDU-Fraktion
 CDU-Fraktion
 Bündnis90/Grüne
 CDU-Fraktion

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzung Nr. 32/2013 vom 15.05.2013 und Nr. 40/2013 vom 12.06.2013	
5	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	328/2013-7
6	Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	329/2013-7
7	Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Erweiterung des Plangebietes, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	332/2013-7
8	Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss	366/2013-7
9	Zwischenbericht Probebetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim	383/2013-9
10	Bebauungsplan He 28 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Beschluss zur Aufstellung des erweiterten Bebauungsplan He 28; Bebauungsplan He 12 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	370/2013-7
11	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis Offenlage, Satzungsbeschluss	342/2013-7
12	Bebauungsplan Ro 15 in der Ortschaft Bornheim; 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	386/2013-7
13	Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1) – Bauantrag zu Aufstockung und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses, AZ 659-13	385/2013-6
14	Beschluss: Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung; Wohnbauflächenbewertung	345/2013-7
15	PCB-Belastung in städtischen Gebäuden	343/2013-6
16	Einstellung von Mitteln in den Haushalt 2015-2017 für Maßnahmen zur Realisierung eines Radschnellweges im Rahmen der Teilnahme am NRW-Planungswettbewerb	372/2013-7
17	Anregung nach § 24 GO vom 13.05.2013 betr. Einrichtung eines Fußgängerüberweges im Servatiusweg	284/2013-9
18	Anregung nach § 24 GO vom 15.05.2013 betr. Verkehrs- und Sicherheitsverhältnisse auf dem Heerweg in Waldorf	317/2013-9
19	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/ die Grünen vom 17.04.2013 betr. Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am Roisdorfer Haltepunkt der Deutschen Bahn	344/2013-7
20	Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2013 betr. Straßenverkehrsrechtliches Anhörverfahren gem. § 45 STVO in Walberberg	327/2013-9
21	Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2013 betr. Verkehrssicherheit am kath. Kindergarten Merten	353/2013-9

22	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.06.2013 (Eingang 21.06.2013) betr. Straßenbeleuchtung im oberen Teil von Walberberg	391/2013-9
23	Mitteilung betr. Ergebnisse verschiedener straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren bzw. Sachstände straßenverkehrsrechtlicher Angelegenheiten	307/2013-9
24	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb	325/2013-6
25	Mitteilung betr. Probleme in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Schreiben an die TransRegio, NVR und Rhein-Sieg-Kreis	392/2013-7
26	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
27	Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen vom 16.06.2013 betr. Kreisradwegekonzept	384/2013-7
28	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 5 und 6 zusammen zu behandeln,
2. auf Antrag der CDU-Fraktion den nicht öffentlichen Teil der Sitzung um 21.30 Uhr beginnen zu lassen,
3. auf Antrag der SPD-Fraktion, die Tagesordnungspunkte 10 bis 12 nach Tagesordnungspunkt 8 zu behandeln und vor Beginn der nicht öffentlichen Sitzung den Tagesordnungspunkt Anfragen mündlich zu behandeln.

Stimmenverhältnis:

- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1-8, 10-12, 9, 28.

	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
Herr Pieck und Frau Altaner sind bereits zu Schriftführern bestellt.		
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.		
3	Einwohnerfragestunde	
Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.		

4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzung Nr. 32/2013 vom 15.05.2013 und Nr. 40/2013 vom 12.06.2013	
----------	---	--

Beschluss

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 32/2013 vom 15.05.2013 keine Einwände mit der Maßgabe, dass auf Seite 7 bei TOP 11 im Beschluss, 4 Zeile die CDU-Fraktion durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ersetzt wird.

Die Genehmigung der Niederschrift Nr. 40/2013 vom 12.06.2013 wird zurückgestellt.

- Einstimmig -

Die Tagesordnungspunkte 5 und 6 wurden zusammen behandelt.

5	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	328/2013-7
----------	--	-------------------

AM Dr. Pacyna erklärt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dass sie die Stellung des Gebäudes so behalten möchten.

Beschluss:

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

Der Rat beschließt,

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darlegung der allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung,
2. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

- Einstimmig -

Die Tagesordnungspunkte 6 und 5 wurden zusammen behandelt.

6	Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	329/2013-7
----------	---	-------------------

AM Dr. Pacyna erklärt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dass sie die Stellung des Gebäudes so behalten möchten.

Beschluss:

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

Der Rat beschließt,

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf des Bebauungsplanes Bo 23 in der Ortschaft Bornheim und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
2. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

- Einstimmig -

7	Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Erweiterung des Plangebietes, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	332/2013-7
----------	--	-------------------

Beschluss:

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

Der Rat beschließt,

1. aufgrund des veränderten Flächenbedarfs für das Regenrückhaltebecken den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig zu vergrößern,
2. 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,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

- Einstimmig -

(ohne Mitwirkung des AM Stüsser gem. § 31 GO.)

8	Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss	366/2013-7
----------	---	-------------------

Beschluss:

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

Der Rat

1. beschließt, gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten einzuleiten. Das Plangebiet wird im Wesentlichen im Nordwesten durch die Bebauung an der Beethovenstraße, im Nordosten durch die Bebauung an der Pappelstraße (L 183), im Südosten durch den Mühlenbach und im Südwesten durch die Bebauung an der Offenbachstraße abgegrenzt. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen und auf Antrag der SPD-Fraktion und CDU-Fraktion eine verkehrliche Anbindung an die Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße zu prüfen.

- Einstimmig -

9	Zwischenbericht Probebetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim	383/2013-9
----------	--	-------------------

Der Antrag der FDP-Fraktion der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis,
2. beauftragt den Bürgermeister zu prüfen,
 - 2.1 Fußgängerüberwege auf
 - 2.1.1 dem Servatiusweg an der Kreuzung zur Pohlhausenstraße
 - 2.1.2 dem Servatiusweg auf der Höhe der Stadtbücherei
 - 2.1.3 dem Apostelpfad nahe der Kreuzung zur Königstraße
 - 2.1.4 dem Apostelpfad nahe der Einfahrt zum Parkplatz „Peter-Hausmann-Platz“ einzurichten

- 2.2 eine bedarfsgeschaltete Fußgängerampel nahe der Kreuzung des Servatiusweges mit der Königstraße einzurichten und
 3. erst nach Fertigstellung der Prüfung dieser Sicherheitsverbesserungen die 2. Phase des Probebetriebs zu starten,
 4. sowie dabei auf den Wegfall von vier Stellplätzen auf dem Apostelpfad und
 5. die überwiegende Sperrung des Peter-Fryns-Platzes für den ruhenden Verkehr zu verzichten,
- wird mit einem Stimmenverhältnis von
03 Stimmen für den Antrag (FDP, Breuer)
18 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, B 90/Die Grünen, UWG)
abgelehnt.

AM Dr. Pacyna erklärt zu seinem Abstimmungsverhalten, dass er gegen die Prüfaufträge nichts habe, aber diese bereits (siehe Niederschrift vom 15.05.2013) beschlossen wurden und nicht zweimal beschlossen werden müssen.

AM Knott erklärt zu seinem Abstimmungsverhalten, dass er dem Antrag zugestimmt habe, weil sie anders als die Prüfaufträge, die bereits in der Tat gestellt worden sind, hier einen Vorbehalt für die Fortsetzung des Probebetriebes beinhalten, bis die Prüfung abgeschlossen ist und die die Verwaltung derzeit noch nicht abgeschlossen hat und bis in der Tat die Sicherheitsverhältnisse in diesem Bereich verbessert worden sind. Es soll hier Sicherheit vor Schnelligkeit gehen.

Der Antrag der SPD-Fraktion und der UWG/Forum-Fraktion, die Sperrung des Peter-Fryns-Platzes als Parkplatz so lange auszusetzen, bis sich eine andere Nutzung gefunden hat, wird mit einem Stimmenverhältnis von
09 Stimmen für den Antrag (SPD, UWG, FDP)
10 Stimmen gegen den Antrag (CDU tw., B90/Die Grünen)
02 Stimmenthaltungen (CDU tw., Breuer)
abgelehnt.

AM Knott erklärt zu seinem Abstimmungsverhalten, dass er dem Antrag der SPD-Fraktion zugestimmt habe, um durch eine eventl. Verhinderung der ansonsten in der 2. Phase des Probebetriebes vorgesehen vollständigen Sperrung des Peter-Fryns-Platzes weitere existenzgefährdende Umsatzeinbußen der Gewerbetreibenden zu verhindern. Ich habe dem Antrag zugestimmt, obwohl mir bewusst ist, dass eine die von der SPD-Fraktion beantragte Nichtprüfung der Funktionsfähigkeit der Freistellung des Peter-Fryns-Platzes vom ruhenden Verkehr unter Umständen förderschädlich sein könnte.

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim

1. nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis und
2. beauftragt den Bürgermeister,
 - 2.1 die 2. Phase des Probebetriebs durchzuführen und
 - 2.2 dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten.

- Einstimmig -
bei 2 Stimmenthaltungen (CDU tw., Breuer)

10	Bebauungsplan He 28 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Beschluss zur Aufstellung des erweiterten Bebauungsplan He 28; Bebauungsplan He 12 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	370/2013-7
-----------	--	-------------------

Beschluss:

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

Der Rat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes He 28 vom 07.03.2006 aufzuheben,
2. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes He 12 vom 23.09.1992 aufzuheben,
3. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 28 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt südöstlich der Roisdorfer Straße und nordwestlich der Allerstraße in einem Bereich zwischen der Straße Siemenacker und der Bundesautobahn 555.

- Einstimmig -

11	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis Offenlage, Satzungsbeschluss	342/2013-7
-----------	--	-------------------

Beschluss:

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

Der Rat

- beschließt den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) zwischen Bayerstraße, Weingarten und Siegstraße einschließlich der vorliegenden Anlagen,
- fasst zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
- beschließt die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“,
- fasst zu den während der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen den vorliegenden Beschluss,
- beschließt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis

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

12	Bebauungsplan Ro 15 in der Ortschaft Bornheim; 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	386/2013-7
-----------	--	-------------------

Beschluss:

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

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 15. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim südwestlich der Straße Fußkreuzweg in einem Bereich zwischen Secundastraße und Herderstraße.
Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und den Bürgermeister damit zu beauftragen, die Planunterlagen für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeiten zu lassen.

Abstimmungsergebnis

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

13	Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1) – Bauantrag zu Aufstockung und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses, AZ 659-13	385/2013-6
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

14	Beschluss: Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung; Wohnbauflächenbewertung	345/2013-7
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

15	PCB-Belastung in städtischen Gebäuden	343/2013-6
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

16	Einstellung von Mitteln in den Haushalt 2015-2017 für Maßnahmen zur Realisierung eines Radschnellweges im Rahmen der Teilnahme am NRW-Planungswettbewerb	372/2013-7
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

17	Anregung nach § 24 GO vom 13.05.2013 betr. Einrichtung eines Fußgängerüberweges im Servatiusweg	284/2013-9
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

18	Anregung nach § 24 GO vom 15.05.2013 betr. Verkehrs- und Sicherheitsverhältnisse auf dem Heerweg in Waldorf	317/2013-9
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

19	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/ die Grünen vom 17.04.2013 betr. Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am Roisdorfer Haltepunkt der Deutschen Bahn	344/2013-7
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

20	Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2013 betr. Straßenverkehrsrechtliches Anhörverfahren gem. § 45 STVO in Walberberg	327/2013-9
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

21	Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2013 betr. Verkehrssicherheit am kath. Kindergarten Merten	353/2013-9
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

22	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.06.2013 (Eingang 21.06.2013) betr. Straßenbeleuchtung im oberen Teil von Walberberg	391/2013-9
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

23	Mitteilung betr. Ergebnisse verschiedener straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren bzw. Sachstände straßenverkehrsrechtlicher Angelegenheiten	307/2013-9
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

24	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb	325/2013-6
-----------	---	-------------------

- nicht mehr behandelt -

25	Mitteilung betr. Probleme in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Schreiben an die TransRegio, NVR und Rhein-Sieg-Kreis	392/2013-7
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

26	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
-----------	---	--

- nicht mehr behandelt -

27	Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen vom 16.06.2013 betr. Kreisradwegekonzept	384/2013-7
-----------	--	-------------------

- nicht mehr behandelt -

28	Anfragen mündlich	
-----------	--------------------------	--

von AM Stadler betr. Baustellensicherung Brombeerweg 10

Kann die Stadt dies überprüfen?

Antwort:

Dies wird geprüft und mitgeteilt.

von AM Hönig betr. Ecke Vinkelgasse /Ploon Baustelle eingerichtet

1. Um was für eine Baustelle handelt es sich und wann geht es mit den Bauarbeiten weiter?

Antwort:

Dies wird geprüft und mitgeteilt.

2. Beim Regenrückhaltebecken am Umbachweg ist das Tor offen. Dadurch sind die hinter Grundstücke begehbar.
Kann das Tor wieder verschlossen werden?

Antwort:

Dies wird geprüft und mitgeteilt.

von AM Velten betr. Bohrungen am Rheinufer in Widdig, Uedorf und Hersel
Wann werden die vorläufigen Ergebnisse der Bezirksregierung mitgeteilt und wann erfolgt eine Unterrichtung der Anwohner in der Rheinhalle?

Antwort:

Die Bezirksregierung hat ein Gespräch für Ende August terminiert. Danach beabsichtigt die Bezirksregierung, die versprochene Bürgerinformation vorzubereiten.

von AM Koch

Warum wurde ein Parkverbot gegenüber der Rheinhalle angeordnet?

Antwort:

Dort hat es Probleme mit der Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen gegeben.

Ende der Sitzung: 22:00 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Johannes Pieck
Schriftführung bis TOP 9 tw.

gez. Petra Altaner
Schriftführung ab TOP 9 tw.

2

Sitzung Nr.	50/2013(Fortsetzung)
VPLA Nr.	8/2013

CDU-Fraktion

Dunham390/GTune

FDP-Fraktion

Hönig, Heinrich	CDU-Fraktion
Kuhnert, Uwe	CDU-Fraktion
Nettekoven, Norbert	CDU-Fraktion
Nipps, Ursula	CDU-Fraktion
Rech, Wilhelm	CDU-Fraktion
Rothe, Berthold	Bündnis90/Grüne
Velten, Konrad	CDU-Fraktion
Weiler, Peter	UWG/Forum-Fraktion

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzung Nr. 32/2013 vom 15.05.2013 und Nr. 40/2013 vom 12.06.2013	
5	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	328/2013-7
6	Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	329/2013-7
7	Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Erweiterung des Plangebietes, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	332/2013-7
8	Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss	366/2013-7
9	Zwischenbericht Probetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim	383/2013-9
10	Bebauungsplan He 28 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Beschluss zur Aufstellung des erweiterten Bebauungsplan He 28; Bebauungsplan He 12 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	370/2013-7
11	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis Offenlage, Satzungsbeschluss	342/2013-7
12	Bebauungsplan Ro 15 in der Ortschaft Bornheim; 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	386/2013-7
13	Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1) – Bauantrag zu Aufstockung und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses, AZ 659-13	385/2013-6
14	Beschluss: Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung; Wohnbauflächenbewertung	345/2013-7
15	PCB-Belastung in städtischen Gebäuden	343/2013-6
16	Einstellung von Mitteln in den Haushalt 2015-2017 für Maßnahmen zur Realisierung eines Radschnellweges im Rahmen der Teilnahme am NRW-Planungswettbewerb	372/2013-7
17	Anregung nach § 24 GO vom 13.05.2013 betr. Einrichtung eines Fußgängerüberweges im Servatiusweg	284/2013-9
18	Anregung nach § 24 GO vom 15.05.2013 betr. Verkehrs- und Sicherheitsverhältnisse auf dem Heerweg in Waldorf	317/2013-9
19	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/ die Grünen vom 17.04.2013 betr. Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am Roisdorfer Haltepunkt der Deutschen Bahn	344/2013-7
20	Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2013 betr. Straßenverkehrsrecht-	327/2013-9

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	liches Anhörverfahren gem. § 45 STVO in Walberberg	
21	Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2013 betr. Verkehrssicherheit am kath. Kindergarten Merten	353/2013-9
22	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.06.2013 (Eingang 21.06.2013) betr. Straßenbeleuchtung im oberen Teil von Walberberg	391/2013-9
23	Mitteilung betr. Ergebnisse verschiedener straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren bzw. Sachstände straßenverkehrsrechtlicher Angelegenheiten	307/2013-9
24	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb	325/2013-6
25	Mitteilung betr. Probleme in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Schreiben an die TransRegio, NVR und Rhein-Sieg-Kreis	392/2013-7
26	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
27	Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen vom 16.06.2013 betr. Kreisradwegekonzept	384/2013-7
28	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.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 2, 4, 13-25, 27, 28.

	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.		
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.		
3	Einwohnerfragestunde	
Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.		
4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzung Nr. 32/2013 vom 15.05.2013 und Nr. 40/2013 vom 12.06.2013	

Beschluss

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 40/2013 vom 12.06.2013 keine Einwände.

- Einstimmig -

5	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	328/2013-7
----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

6	Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	329/2013-7
----------	---	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

7	Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Erweiterung des Plangebietes, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	332/2013-7
----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

8	Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss	366/2013-7
----------	---	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

9	Zwischenbericht Probetrieb Verkehrsführung Königstraße und Servatiusweg in Bornheim	383/2013-9
----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

10	Bebauungsplan He 28 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Beschluss zur Aufstellung des erweiterten Bebauungsplan He 28; Bebauungsplan He 12 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	370/2013-7
-----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

11	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis Offenlage, Satzungsbeschluss	342/2013-7
-----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

12	Bebauungsplan Ro 15 in der Ortschaft Bornheim; 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	386/2013-7
-----------	--	-------------------

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

13	Ausnahme von der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1) – Bauantrag zu Aufstockung und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses, AZ 659-13	385/2013-6
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt gemäß § 14 Abs. 2 BauGB die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1 zuzulassen, da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- Einstimmig -

14	Beschluss: Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung; Wohnbauflächenbewertung	345/2013-7
----	---	------------

AM Kleinekathöfer gibt für die SPD-Fraktion zum Protokoll, dass diese Leitlinien in erster Linie eine Handreichung der Verwaltung sind, wie mit den Flächen im Flächennutzungsplan und eventl. in welcher Reihenfolge, umgegangen wird. Das kann nicht bedeuten, dass kleinere Gebiete insbesondere in den kleineren Ortschaften unserer Stadt und insbesondere dann, wenn sich die Grundstückseigentümer verständigt haben und eigentlich alles klar ist, diese Gebiete, hinten runter fallen. Es muss auch neben dem großen Arbeitsprogramm möglich sein, dass sich insbesondere in unseren kleineren Ortschaften auch die kleineren Gebiete entwickeln können.

Der Antrag des AM Stadler, die Entscheidung über den Punktekatalog zu den Leitlinien der Wohnbauflächen-Entwicklung zurück an die Fraktionen zu verweisen, wird mit einem Stimmenverhältnis von

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

19 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD tw., B 90/Die Grünen, FDP, UWG) abgelehnt.

Der Antrag des AM Stadler, den Bürgermeister zu beauftragen folgende Punkte mit in die Neubewertung aufzunehmen und eine Sachdarstellung vorzulegen,

1. Zum Kriterium „schienengebundenen Nahverkehr“ wird die fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen aufgenommen.
2. Für Haltestellen im Radius von 500 Meter gibt es 2 Punkte
3. Für Haltestellen im Radius von 1000 Meter gibt es 1 Punkt
4. Ebenfalls wird für die Nähe zu einem Vollversorger im 500 Meter Radius 2 Punkte
5. Für Vollversorger im 1000 Meter Radius 1 Punkt vergeben.
6. Für die fußläufige Erreichbarkeit zu einem Gewerbegebiet wird wegen der Nähe eines Arbeitsplatzangebotes ebenfalls 1 Punkt vergeben
7. Für die fußläufige und sichere Fahrrad-Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen wird ebenfalls 1 Punkt vergeben.

wird mit einem Stimmenverhältnis von

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

19 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD tw., B 90/Die Grünen, FDP, UWG) abgelehnt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt,

1. die Leitlinien der Wohnbauflächen-Entwicklung und die Bewertung der Wohnbauflächen als Grundlage für die zukünftige Wohnbauflächen-Entwicklung der Stadt Bornheim, und
2. dass auf Antrag aller Fraktionen, mit der Darstellung der Flächeneignung noch keine Priorisierung vorgenommen wird.

- Einstimmig -

15	PCB-Belastung in städtischen Gebäuden	343/2013-6
-----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften, nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis.

- Einstimmig -

16	Einstellung von Mitteln in den Haushalt 2015-2017 für Maßnahmen zur Realisierung eines Radschnellweges im Rahmen der Teilnahme am NRW-Planungswettbewerb	372/2013-7
-----------	---	-------------------

Zusatzfrage von AM Strauff

Ist das hier die endgültige Planung oder wird es hiervon noch Abweichungen geben und wird das mit der Vorfahrtsregelung Siegesstraße/Brunnenallee aufgenommen, dass dies nicht Realität wird?

Antwort:

Die Maßgaben sind aus der Vorlage zitiert worden und diese wird der Kreis zur Kenntnis erhalten. Es wurde mündlich gegenüber dem Kreis erklärt, dass man sich nach der politischen Mehrheit auf den Weg machen wolle am Wettbewerb teilzunehmen. Damit ist aber nicht verbunden, dass alles, was in der Machbarkeitsstudie dargestellt wurde, auch 1 zu 1 umgesetzt wird. Das erfordert eine sorgfältige Planung und die hat erst dann Sinn, wenn man weiß, dass es mit dem Wettbewerb etwas wird.

Der Antrag des AM Stadler, den Bürgermeister zu beauftragen, sich am Wettbewerb zur Realisierung eines Radschnellweges zwischen den Ortschaften Roisdorf und Bornheim wegen der nicht gesicherten und problematischen Wegeführung entlang der Stadtbahnlinie 18 nicht zu beteiligen, wird mit einem Stimmenverhältnis von

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

19 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD tw., B 90/Die Grünen, FDP, UWG) abgelehnt.

Beschluss

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. beauftragt den Bürgermeister, Mittel in Höhe von voraussichtlich 1.200.000 Euro für die Maßnahmen zur Realisierung des Radschnellweges in der Finanzplanung für die Jahre 2015 - 2017 vorzusehen und
2. sollte sich im Rahmen der Detailprüfung herausstellen, dass sich erhebliche negative Abweichungen der ermittelten Kosten im Rahmen der Machbarkeitsstudie ergeben, behält sich die Stadt Bornheim einen Ausstieg auf dem regionalen Konzept vor (Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen).

Abstimmungsergebnis

19 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD tw., B90/Grüne, FDP, UWG)

1 Stimme/n gegen den Beschluss (SPD tw.,)

17	Anregung nach § 24 GO vom 13.05.2013 betr. Einrichtung eines Fußgängerüberweges im Servatiusweg	284/2013-9
-----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister, die Möglichkeiten für Fußgänger zu verbessern, an der Kreuzung Servatiusweg / Königstraße die Straße zu queren und die Errichtung einer Bedarfsampel oder andere Maßnahmen zu prüfen.

- Einstimmig -

18	Anregung nach § 24 GO vom 15.05.2013 betr. Verkehrs- und Sicherheitsverhältnisse auf dem Heerweg in Waldorf	317/2013-9
-----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt, den Bürgermeister zu bitten, Gespräche mit den Anwohnern über Möglichkeiten zur provisorischen Beruhigung des Verkehrs, unter anderem auch die Prüfung von Kissen auf der Fahrbahn, evtl. Privatinitiativen der Anwohner, zu führen und dem Ausschuss über das Ergebnis zu berichten.

- Einstimmig -

19	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/ die Grünen vom 17.04.2013 betr. Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am Roisdorfer Haltepunkt der Deutschen Bahn	344/2013-7
-----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt die Errichtung einer provisorischen Fahrradabstellanlage im Bereich des Bahnhofvorplatzes, vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt 2014.

- Einstimmig -

20	Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2013 betr. Straßenverkehrsrechtliches Anhörverfahren gem. § 45 STVO in Walberberg	327/2013-9
-----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der SPD-Fraktion eine erneute Überprüfung der Verkehrsverhältnisse vorzunehmen.

- Einstimmig -

21	Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2013 betr. Verkehrssicherheit am kath. Kindergarten Merten	353/2013-9
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die Verkehrsverhältnisse im Bereich des Zugangs zur provisorischen Kindertagesstätte in Merten, Kappellenstraße zu überprüfen und die ggf. notwendigen Anordnungen zu treffen.

- Einstimmig -

22	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.06.2013 (Eingang 21.06.2013) betr. Straßenbeleuchtung im oberen Teil von Walberberg	391/2013-9
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, wie eine ausreichende Beleuchtung im oberen Teil von Walberberg (Düffelstraße, Schützenstraße) sichergestellt werden kann.

- Einstimmig -

23	Mitteilung betr. Ergebnisse verschiedener straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren bzw. Sachstände straßenverkehrsrechtlicher Angelegenheiten	307/2013-9
-----------	---	-------------------

- Kenntnis genommen -

24	Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle für einen landwirtschaftlichen Betrieb	325/2013-6
-----------	---	-------------------

- Kenntnis genommen -

25	Mitteilung betr. Probleme in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Schreiben an die TransRegio, NVR und Rhein-Sieg-Kreis	392/2013-7
-----------	--	-------------------

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage von AM Kleinekathöfer betr. 3 Wagen standen nachts um 2 Uhr zur Verfügung
Warum können im Nachtverkehr 3 Wagen zur Verfügung gestellt werden, anstelle morgens, wo sie benötigt werden?

Antwort:

Es wird weiter der Kontakt aufrechterhalten.

26	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
-----------	---	--

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

27	Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen vom 16.06.2013 betr. Kreisradwegekonzept	384/2013-7
-----------	--	-------------------

- Kenntnis genommen -

28	Anfragen mündlich	
-----------	--------------------------	--

von AM Stadler

1. betr. Brombeerweg 10

Ist der Sachvortrag der betroffenen Anliegerin zutreffend?

Antwort:

Bei der Baumaßnahme Brombeerweg 10 handelt es sich um eine Maßnahme der Firma Tamco im Auftrag der Telecom AG. Die Maßnahme wurde ordnungsgemäß abgewickelt. Bei der Überprüfung der Baustellensicherheit wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

2. betr. Müllablagerung in der Brunnenallee

Es liegen immer noch Reste von dem Sperrmüll auf dem Gehweg.

Warum wird in solchen Fällen großzügig drüber hinweggesehen?

Antwort:

Es wird nicht darüber hinweggeschaut. Es handelt sich um eine Ordnungswidrigkeit, die entsprechend abgearbeitet wird.

3. betr. Baumfällung in der Friedrichstraße, Horste in den Kiefern

Warum können diese Bäume nicht gefällt werden? An der Brutzeit der Vögel kann es ja nicht liegen.

Antwort:

Die Bäume können in Abstimmung mit der Stadt nach dem 30.09. gefällt und durch Ersatzpflanzungen ausgetauscht werden.

4. Sie wissen, dass schon 3 Bäume gefällt worden sind?

Antwort:

Wenn jemand ungenehmigt Bäume fällt, wird dem im Rahmen der Ordnungswidrigkeiten nachgegangen.

von AM Krüger

1. betr. Linksabbiegerspur von der L 183 Richtung Schwadorf in Walberberg
War die Stadt über die Schließung informiert?

Antwort:

Die Stadt hat an einer Anhörung teilgenommen und es wird für die September-Sitzung eine Mitteilung erarbeitet. Für die Umsetzung ist hier der Landesbetrieb Straßen zuständig.

2. Auf dem Fußkreuzweg in Höhe Dachdeckerbetrieb parkt ein großer LKW
Darf der LKW dort parken?

Antwort:

Noch. Das kann sich aber auf Antrag ändern.

Ende der Sitzung: 19:18 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
Rat	10.10.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	443/2013-7
Stand	16.09.2013

Betreff 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

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

s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel. Das Plangebiet umfasst das Sondergebiet des Gewerbeparks Bornheim-Süd und wird begrenzt durch die Alexander-Bell-Straße, die südöstliche Grundstücksgrenze von Bauhaus, Möbel Boss und Porta, die geplante L 183 n und die L 118.

2. folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom über die Anordnung einer Veränderungssperre in den Ortschaften Roisdorf und Hersel (Bebauungsplan Ro 18 / 4. Änderung)

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2013 (GV. NRW S.194) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet in den Ortschaften Roisdorf und Hersel hat der Rat der Stadt Bornheim am 10.10.2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 beschlossen. Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich wird begrenzt durch die Alexander-Bell-Straße, die südöstliche Grundstücksgrenze von Bauhaus, Möbel Boss und Porta, die geplante L 183 n und die L 118.

Auf die beiliegende Karte, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:
 - a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
 - b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen
 - c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

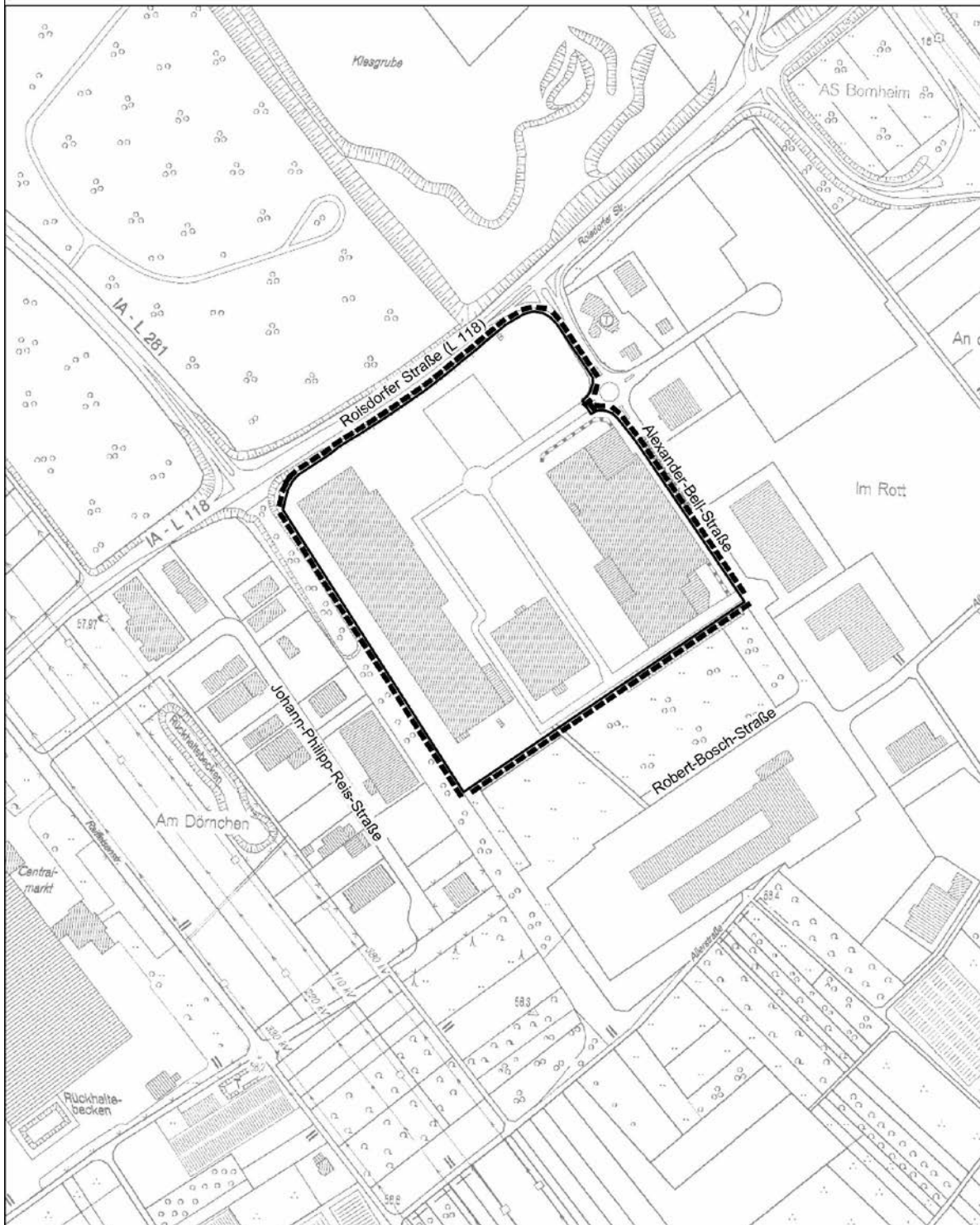
1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

Übersichtskarte zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18

In den Ortschaften Roisdorf und Hersel



Stand: 05.09.2013



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 100 200
Meter

--- Grenze des Geltungsbereiches

Sachverhalt

Das ca. 10 ha große Plangebiet liegt in den Ortschaften Roisdorf und Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen im Nordosten durch die Alexander-Bell-Straße, im Südosten durch Grundstücksgrenzen der Gewerbetreibenden Bauhaus, Möbel Boss und Porta, im Südwesten durch die geplante L 183 n und im Nordwesten durch die L 118 begrenzt.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Sonderbaufläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 ist die Fläche als Sondergebiet festgesetzt worden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 18 für den neuen Gewerbepark Bornheim-Süd wurde seinerzeit für den Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes eine Lösung gesucht, die den zukünftigen Gewerbetreibenden bzw. Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit bot, sich nach außen angemessen zu präsentieren und für ihren Standort zu werben. Demgegenüber stand der Anspruch, die Anzahl und Ausgestaltung der Werbeanlagen städtebaulich verträglich zu lenken. Daher wurde im Sondergebiet ein Standort festgesetzt, an dem eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max 30 m zulässig ist. Bewusst wurde die Anzahl der zulässigen Pylone (o.ä.) zugunsten einer harmonischen Gestaltung des Gebietes auf einen Einzelnen beschränkt. Ziel war es, dass der Werbepylon von allen interessierten Gewerbetreibenden des Sondergebietes gleichermaßen genutzt werden sollte.

Die Umsetzung dieses Planungszieles ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 nicht mehr gegeben, da sich der ursprünglich festgesetzte Standort nun unmittelbar auf dem Baugrundstück und dort innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eines sich neu ansiedelnden Gewerbetreibenden befindet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 soll nun durch die Festsetzung eines Gemeinschaftswerbepylons sichergestellt werden, dass die ursprünglichen Planungsvorstellung durchgesetzt werden können.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Zur Sicherung des Planungszieles wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 600,- €

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
Rat	10.10.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	510/2013-7
Stand	17.09.2013

Betreff 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Aufhebung des Beschlusses vom 13.08.2013; Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

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

s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt

1. den in seiner Sitzung am 13.08.2013 gefassten Beschluss, Vorlage Nr. 342/2013-7, aufzuheben.
2.
 - den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) zwischen Bayerstraße, Weingarten und Siegsstraße einschließlich der Anlagen aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) die Stellungnahmen der Stadt Bornheim inklusive der Beschlussvorschläge aus der Vorlage Nr. 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012 und der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“,
 - zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) die Stellungnahme der Stadt Bornheim inklusive des Beschlussvorschlages aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - zu der anschließend an die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme vom 16.08.2013 die vorliegende Stellungnahme der Stadt Bornheim inklusive des Beschlussvorschlages,

- den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 13.08.2013 hat der Rat der Stadt Bornheim den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206, die zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorliegenden Stellungnahmen, die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“, den zu den während der Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen vorliegenden Beschluss und den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (vgl. Vorlage 342/2013-7).

Mit Schreiben vom 16.08.2013 ging im Anschluss an die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB bei der Stadt Bornheim eine Stellungnahme des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland ein (siehe Anlage dieser Vorlage), die beim bereits gefassten Satzungsbeschluss nicht in der Abwägung berücksichtigt war.

Zudem ist es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur abschließenden Abwägung vorzulegen.

Um Verfahrensfehler auszuschließen und Rechtssicherheit herzustellen, sollen der durch den Rat der Stadt Bornheim am 13.08.2013 gefasste Beschluss mit der Vorlagen Nr. 342/2013-7 aufgehoben und die erforderlichen Beschlüsse neu gefasst werden. Der Sachverhalt der Vorlage Nr. 342/2013-7 wird übernommen und ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen werden im Folgenden durch Unterstreichungen hervorgehoben:

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 17.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206, 3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel gefasst.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser“ ausgewiesen, da es sich um die Fläche der ehemaligen Kläranlage Hersel südlich des Sportplatzes handelt.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war es die nicht mehr genutzte Fläche angemessen nutzen zu können und dort ein Baufeld auszuweisen. Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt.

Die Grundstücke der ehemaligen Kläranlage sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mittlerweile hat ein Verkauf der Flächen an einen Investor stattgefunden, der dort 3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen errichten will. Da diese in unmittelbarer Nähe zum Herseler Sportplatz liegen, könnte eine Nutzung der im Augenblick als Parkfläche genutzten Fläche zu Wohnzwecken Konflikte zwischen den Nutzungen Sport und Wohnen entstehen lassen.

Jedoch ist von Seiten der Stadt schon seit langer Zeit geplant den Sportplatz aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet und dem daraus resultierenden hohen Unterhaltungsaufwand zu verlagern. Am 29.03.2012 (Vorlage 007/2012-7) hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes He 32 beschlossen. Durch diesen soll die Verlagerung des Sportplatzes an die Erftstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Baulandentwicklung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ist es zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beizu-

tragen, den Wohnbedarf auch entsprechend den durch demographischen Wandel geänderten Bedürfnissen zu decken, sowie durch den Grundstücksverkauf einen positiven Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) umfasst alle in Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen betroffenen Flächen. So sind Teile der Bayerstraße, der zu verlagernde Sportplatz und die Fläche des, nach Verlagerung des Sportplatzes nicht mehr benötigten, Sportlerheims ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Umsetzung des Vorhabens nach städtischen Gesichtspunkten soll durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. Wichtigste Vertragsinhalte sind dabei die gestalterische Einbindung, Umsetzung und Realisierung der drei Mehrfamilienhäuser inklusive Stellplätze und Außengestaltung. Ebenfalls werden Maßnahmen im Hochwasserfall und der naturschutzrechtliche Ausgleich vertraglich geregelt.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte bereits ebenfalls am 17.11.2011. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 19.01.2012 bis einschließlich 15.02.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Eine Einwohnerversammlung wurde am 31.01.2012 durchgeführt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Rat am 06.12.2012 die Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 24.01.2013 bis 25.02.2013 einschließlich. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt dreizehn Stellungnahmen eingegangen; von der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen und die von der Stadt Bornheim erarbeiteten Stellungnahmen sowie die entsprechenden Beschlussvorschläge liegen der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung am 13.08.2013 als Anlage bei.

Hinzu kam, dass bereits während der Offenlage auf Anregung eines betroffenen Anwohners die im Punkt 5 der textlichen Festsetzungen beschriebenen „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“ über sein Grundstück wie folgt geändert werden:

Version aus der Offenlage:

**„5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 67, 68 und 69 im Hochwasserfall zu belasten.“

Geänderte Version:

**„5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 67 zu belasten.“

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist das Flurstück 333 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 68 und 69 zu belasten.“

Um für die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 nicht eine erneute Offenlage, und somit eine zeitliche Verzögerung des Verfahrens, durchführen zu müssen, wurde den betroffenen Grundstückseigentümern gemäß § 4a Satz 3 BauGB als betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 26.02.2013 schriftlich angeboten, zu der Änderung innerhalb von 14 Tagen Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen sind ebenfalls in der Abwägung aufgenommen worden. Diese sind der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beigelegt.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Anschluss an die Offenlage ging mit Schreiben vom 16.08.2013 eine Stellungnahme des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland ein. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahme ausgewertet und einen entsprechenden Beschlussvorschlag erarbeitet (siehe Anlage dieser Vorlage). Die eingegangene Stellungnahme enthält über die bereits von anderen Behörden und Privatpersonen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen hinaus keine wesentlich neuen Aspekte. Die Anregungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und somit führt diese Stellungnahme ebenfalls nicht zu einer Änderung des Planes.

Es wird empfohlen, die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen der Stadt Bornheim verweise ich auf die Vorlage 397/2012-7 aus der Sitzung vom 20.09.2012.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahme der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beigelegt.

Die im Nachgang der Offenlage eingegangene Stellungnahme des LVR sowie die dazu erarbeitete Stellungnahme und der Beschlussvorschlag der Stadt Bornheim liegen im Anhang dieser Vorlage bei.

Soweit Ergänzungen zu der Stellungnahme der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich waren, sind diese in die der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beiliegenden Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen.

Ebenfalls wird empfohlen den städtebaulichen Vertrag aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013 zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens zu beschließen.

Die Unterlagen, auf die verwiesen wurde und die nicht als Ausdruck der Anlage beiliegen, sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Fachbereich 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden.

Um ein Suchen in den verschiedenen Vorlagen zu ersparen, sind die genannten Unterlagen dieser Vorlage als Onlinedokumente beigelegt. Auf ein erneutes Abdrucken wurde aus Kostengründen und um die Umwelt zu schonen verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

voraussichtlich 150,- € für Bekanntmachung und Mitteilung der Beschlüsse

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Abwägung der Stadt Bornheim zur Stellungnahme des LVR

Bebauungsplan

textliche Festsetzungen

Begründung

Stellungnahme des LVR

Nicht abgedruckte Anlagen:

Anlagen aus der Vorlage 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013:

Städtebaulicher Vertrag

Abwägung der Anregungen aus der Offenlage

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Offenlage

Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der Offenlage

Anlagen aus der Vorlage 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012:

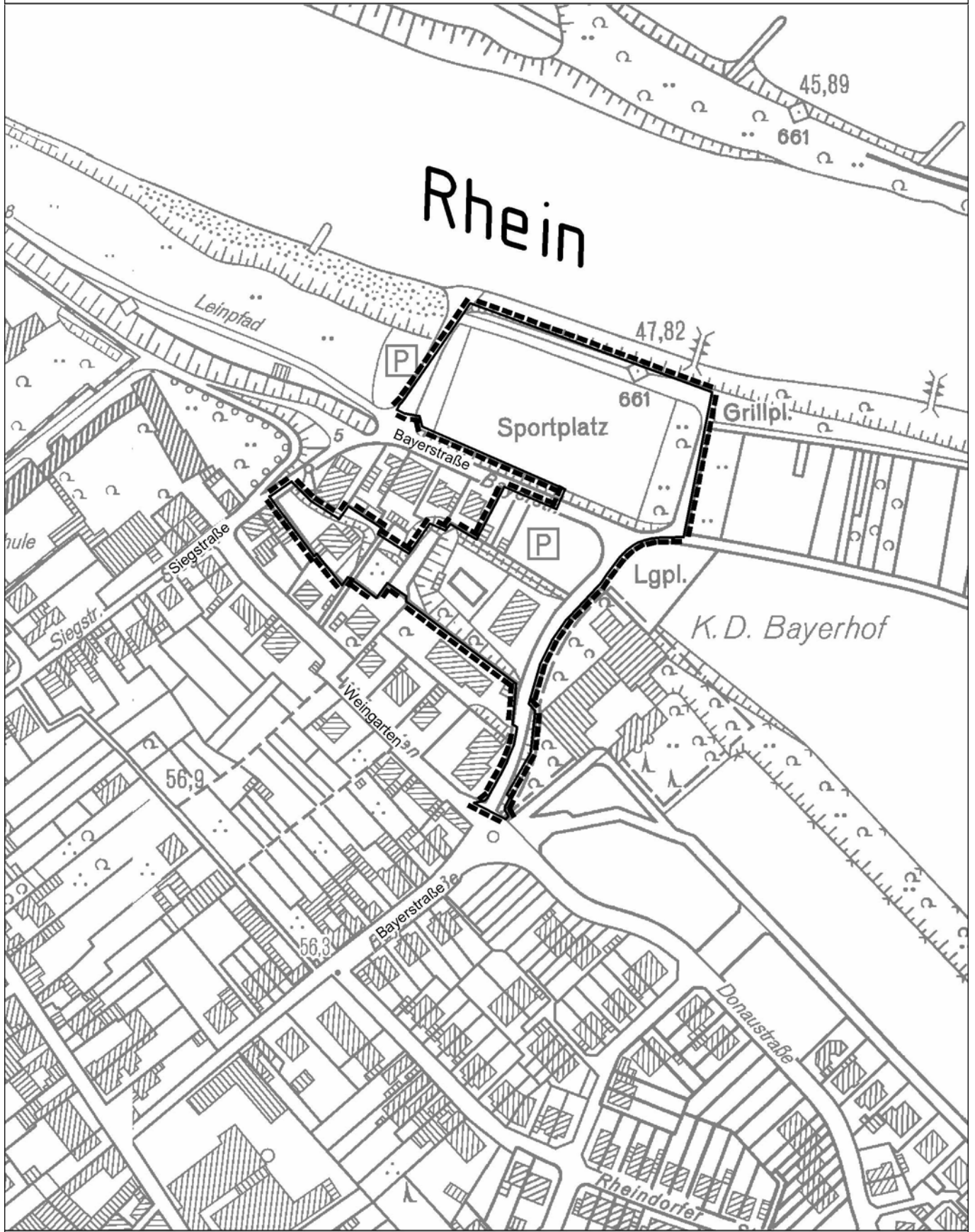
Abwägung Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Übersichtskarte zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206

In der Ortschaft Hersel



Bebauungsplan Bornheim Nr. 206, (Ortsteil Hersel)

3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB beschlossen. Nachdem in der Zeit vom 19.01.12 bis 15.02.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Stellungnahmen der Stadt zu den eingegangenen Schreiben beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, dass auf dieser Grundlage die Offenlage vorbereitet werden soll. Am 06.12.12 hat der Rat in seiner Sitzung die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 statt.

A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung ging noch eine Stellungnahme ein.

1. LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 16.08.2013

Stellungnahme:

Die Stellungnahme enthält über die bereits von anderen Privatpersonen und Behörden enthaltenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach den §§ 3(2) und 4 (2) BauGB im Wesentlichen keine neuen Aspekte.

Umgebungsschutz

Zur Frage des Umgebungsschutzes hat sich das OVG NRW zum Beispiel in seinem Urteil vom 08.03.2012 (AZ: 10 A 2037/11), welches die Kirche Sankt Gereon in Köln betraf, grundsätzlich geäußert. In RN 50 und 54 führt das OVG NRW aus, inwiefern eine angemessene Gestaltung der Umgebung eines Denkmals ermöglicht werden kann und soll, obliegt der abwägenden Entscheidung der öffentlichen Planungs- und Maßnahmenträger (§ 1 Abs. 3 Satz 2 DSchG NRW). Demnach sind die Belange der Denkmalpflege im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 DSchG NRW). Eine Beeinträchtigung des denkmalrechtlich geschützten Erscheinungsbildes eines Baudenkmals liegt erst dann vor, wenn der mit dem Erscheinungsbild angesprochene Denkmalwert durch das Vorhaben herabgesetzt wird (RN 74). Davon kann durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gesprochen werden.

Die Lage des Bayerhofes war aus der Historie heraus insb. durch seinen Bezug zur Flussaue des Rheines und die Lage an deren Hochufer bestimmt. Dieser offene Bezug bleibt

gewährleistet und wird durch den Rückbau des Sportplatzes zu extensiven Wiesenflächen verstärkt.

Bereits heute ist der Bayerhof zum Siedlungsgebiet des Ortsteils Hersel entlang der Bayerstraße durch Wohngebäude umgeben, die mindestens genauso nah an ihn heranrücken, wie die geplante Bebauung. Vor diesem Hintergrund besteht an dieser Stelle eine entsprechende städtebauliche Vorprägung mit einem eher geschlossenen Charakter.

Der Uferbereich am Rhein weist eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude auf, die keine einheitliche Struktur vorgeben. Es besteht ein Nebeneinander von Wohngebäuden und großformatigen Strukturen, die in unmittelbarer Nachbarschaft denkmalgeschützter baulicher Anlagen wie der Kirche und dem Aegidiussaal oder zu den Hofanlagen Marienhof und Bayerhof stehen. Die Flächen neben dem Bayerhof waren auch im bisherigen Bebauungsplan als Bauflächen für Abwasseranlagen festgesetzt.

Der Bayerhof selbst schottet sich durch die hohe Mauer entlang der Bayerstraße aus städtebaulicher Sicht gegenüber dem Plangebiet ab. Der Bereich zwischen der Mauer und den Gebäuden des Bayerhofs ist zudem fast vollständig begrünt und mit hohen Bäumen bestanden. Eine Sichtbeziehung von der Straße und dem Plangebiet ist gegenüber den Gebäuden des Bayerhofs daher nicht vorhanden oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung untergenutzter Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert. Demnach besteht hier ein übergeordnetes, öffentliches Interesse an der weiteren Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Diese im Bereich der umgebenden Bebauung vorhandenen Merkmale bilden den Maßstab für die Neuplanung. Die 54 Stellplätze sind in einem Garagengeschoss angeordnet, wodurch eine Blockade der umgebenden Straßen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch parkende PKW vermieden werden. Das Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Das Vorhaben ordnet sich in Bezug auf den Bayerhof ein. Die ortsbildprägende und den Bayerhof umgebende Mauer wird beim Ausbau der Bayerstraße berücksichtigt und erhalten. Das Baufeld im WA3 berücksichtigt einen ca. 22 m großen Abstand zum nächstgelegenen Gebäude des Bayerhofes. Der Abstand zwischen dem Baufeld des WA4 und den Baulichkeiten des Bayerhofes beträgt ca. 29 m.

Die maximale Traufhöhe des Bayerhofes beträgt 60,5 m über NHN; die maximale Firsthöhe 64,3 m üNHN. Demgegenüber bleibt die Höhe des Neubauvorhabens mit einer Traufhöhe von max. 60,1 m ÜNHN und einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 62,7 bzw. 63,2 m ÜNHN zurück. Zur Beurteilung des Sachverhaltes liegen mit den o.g. Angaben zu den Gebäudeabständen und der Höhensituation ausreichende Angaben vor, so dass sich weitere Schnittzeichnungen erübrigen.

Die Traufhöhe der Neubauten bleibt leicht unterhalb der des Bayerhofes und liegt somit in vergleichbarer Höhenlage. Die geplante Firsthöhe der Neubauten liegt eindeutig unterhalb der Höhe der Hofanlage. Mit diesen Festsetzungen wird den wesentlichen Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege entsprochen.

Vor diesem Hintergrund kann zusammenfassend festgestellt werden, dass eine „herabsetzenden“ Wirkung des Neubauvorhabens gegenüber dem Bayerhof nicht stattfindet zumal die Gebäude des Bayerhofes auf einer hohen Böschung errichtet wurden und dadurch eine besondere Dominanz erhalten.

Dachform

Der ursprünglichen Absicht des Vorhabenträgers, die Gebäude mit Flachdächern auszuführen, wurde aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht gefolgt, da sie für die umgebende, bestehende Bebauung nicht typisch sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Mansarddächer innerhalb des WA3 und WA4 stellen in der Form des geneigten Daches ein architektonisches Element dar, was sich in die Örtlichkeit einfügt und im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingeschätzt wird.

Das von der Denkmalbehörde angeregte Satteldach würde aufgrund seiner stärkeren Neigung die maximale Gebäudehöhen der Neubauten innerhalb der Baugebiete WA3 und WA4 noch überragen und wird auch vor diesem Hintergrund nicht favorisiert.

Dacheindeckungsmaterial

Die umgebende Bebauung ist durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Dacheindeckungsmaterialien bestimmt. Ein eindeutiger Maßstab, der in einem Bebauungsplan festgesetzt werden könnte, lässt sich daraus nicht begründen.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Diese Anlagen brauchen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen zu werden. Die im WA3 und WA4 vorgesehenen Mansarddächer sind aufgrund dieser Dachform hierfür nicht geeignet. Darüber hinaus sieht der Vorhabenträger keine solchen Anlagen vor.

Fassadengestaltung

Wie bei den Dacheindeckungsmaterialien ist die umgebende Bebauung durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Fassadengestaltungen geprägt. Ein prägender Maßstab lässt sich daraus nicht ableiten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Koordinatenverzeichnis der Punkte der Festlegung der Straßenbegrenzungslinie Koordinatensystem ETRS 89, Landeskoordinaten Katastersystem 489					
1	2362606,070	5626355,222	19	2362566,846	5626218,643
2	2362609,500	5626332,011	20	2362566,326	5626224,914
3	2362591,674	5626314,531	21	2362566,774	5626228,540
4	2362584,246	5626304,915	22	2362573,243	5626239,389
5	2362576,999	5626292,009	23	2362575,602	5626244,113
6	2362572,358	5626277,169	24	2362578,047	5626249,887
7	2362569,679	5626262,265	25	2362579,572	5626255,770
8	2362571,643	5626261,158	26	2362579,184	5626263,791
9	2362572,282	5626258,910	27	2362578,714	5626270,325
10	2362572,062	5626256,682	28	2362618,830	5626330,587
11	2362570,931	5626252,310	29	2362621,718	5626334,069
12	2362568,798	5626247,264	30	2362628,496	5626340,092
13	2362566,662	5626242,983	31	2362633,135	5626344,307
14	2362557,463	5626227,638	32	2362643,481	5626346,112
15	2362556,041	5626226,216	33	2362639,671	5626352,861
16	2362556,041	5626226,216	34	2362632,659	5626354,965
17	2362554,166	5626225,222	35	2362619,925	5626358,174
18	2362551,040	5626226,199	36	2362616,034	5626358,200

Bestandsangaben

Wirtschaftsgebäude

Hauptgebäude

I, II, X

Zahl der Geschosse

FD, SD, WD

Dachform

22#

Flurstücksnummer

46.71

Höhenlage in "m" ü. NHN

Baum (Stammumfang/Kronendurchmesser)

Bahnleise

Bordstein

Topografische Begrenzung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Mauer

Kanaldeckel

Zeichenerklärung

Planung

WS

Kleinsiedlungsgebiet

WR

Reines Wohngebiet

WB

Allgemeines Wohngebiet

WB

Besonderes Wohngebiet

MD

Dorfgebiet

MI

Mischgebiet

MK

Kerngebiet

GE

Gewerbegebiet

GI

Industriegebiet

SO

Sondergebiet

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. 0,8

Geschäftflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH

Gebäudehöhe

EFH

Erdgeschoss-
fußbodenhöhe

OK

Oberkante

-g-

geschlossene Bauweise

-o-

offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

D

nur Doppelhäuser zulässig

L

Landschaftsschutzgebiet

U

Überschwemmungsgebiet

SD

Satteldach

MD

Manarddach

GG

Keller- und Garagengeschoss

Baulinie

Baugrenze

Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Mäßen baulicher Nutzung

Grenze zwischen Nutzungstypen

St

Ga

Gst

Gga

TGa

Stellplätze

Garagen

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsgaragen

Tiefgaragen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Mischverkehrsfläche

Gehweg

öffentl. Parkflächen

En- und Ausfahrtsbereich

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

T

Trastafstation

öffentl. Grünfläche

private Grünfläche

Fläche für die Landwirtschaft

Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emissionsschutzgesetzes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen

bei schmalen Flächen

Fläche zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

Fläche mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern

Baum zu erhalten

Baum zu pflanzen
(Standort nachrichtlich)

Punkt zur Festsetzung der
Straßenbegrenzungslinie, mit
zugehöriger Punktnummer im Kreis

Nachrichtliche Darstellungen:

Umgrenzung der Flächen, deren
Boden erheblich mit umweltge-
fährdenden Stoffen belastet sind

Denkmalschutz

Flächen, die dem Landschafts-
schutz unterliegen

gesetzl. festgesetztes USG
(Übernahme aus Art. 20
der Bezirksregierung Köln
vom 14.12.2015)

Rechtsgrundlagen - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung-PlanZV) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung	
Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenvorordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage 10.08.2010) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.	Für den Planentwurf
Köln, den	Köln, den
Dipl.-Ing. H. Lühning, ÖbVI	
Der Rat der Stadt Bornheim hat am gemäß § 2 Abs. 1 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
Bornheim, den	Bornheim, den
In Vertretung	
Erster Beigeordneter	Bürgermeister
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am als Satzung beschlossen worden. Der Plan ist hiermit ausgearbeitet.
Bornheim, den	Bornheim, den
In Vertretung	
Erster Beigeordneter	Bürgermeister
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.	
Bornheim, den	
Bürgermeister	

stadt

BORNHEIM

DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206

(Ortsteil Hersel)

3. Änderung + 1. Erweiterung

Gemarkung: Hersel

Flur: 7

Maßstab 1:500

Stand: Dezember 2012

40/277

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) 3. Änderung und 1. Erweiterung

Textliche Festsetzungen

Stand: 22. April 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (WA₁, WA₂, WA₃, WA₄) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB sowie §§ 16, 19 und 21a BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 21a (1) BauNVO sind im WA₂, WA₃ und WA₄ Garagen- und Kellergeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß § 16 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante des Garagen- und Kellergeschosses eine maximale Höhe von 53,5 m üNN im WA₃ und 54,0 m üNN im WA₄ nicht überschreiten darf.

Gemäß § 16 (6) BauNVO dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen sowie Garagen- und Kellergeschosse im WA₃ und WA₄ bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a (4) Nr. 1 BauNVO bleiben die Flächen von Garagen- und Kellergeschossen im WA₂, WA₃ und WA₄ bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird im WA₃ und WA₄ für das Garagen- und Kellergeschoss eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Garagen- und Kellergeschoss darf eine Länge von mehr als 50 Metern besitzen. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im WA₁ und WA₂ offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur rückwärtigen Baugrenze und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 (4) BauNVO sind im WA₃ und WA₄ oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Alle Stellplätze sind in Garagen- und Kellergeschossen anzuordnen.

5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 67 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist das Flurstück 333 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 68 und 69 im Hochwasserfall zu belasten.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des WA₂ mindestens zwei lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baugrundstück ist zweiseitig mit einer lebensraumtypischen Hecke zu umgeben.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erschließungswegen und Nebenanlagen innerhalb der WA₃ und WA₄ dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Rasen auszubilden und mit mindestens 20 % lebensraumtypischen Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich sind mindestens zehn lebensraumtypische Laubbäume (3 x v, Stammumfang 18-20 cm) in Abstimmung mit der Stadt Bornheim zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind nicht überbaubare Bereiche von Garagen- und Kellergeschossen grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1a (3) BauGB)

Gemäß § 1a (3) BauGB wird der ökologische Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen, die nicht bereits gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig waren, den öffentlichen Grünflächen und den dort festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

8. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und das Entfernen von Vegetation nur im Zeitraum vom 01. November bis 29. Februar zulässig.

9. Aufschiebende Bedingung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im WA₁, WA₂ und WA₃ erst gültig, wenn die Nutzung des Sportplatzes aufgegeben ist.

II. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche gilt Folgendes:

1. Die Auffüllungsmächtigkeit wird mit maximal ca.12 m angegeben. Der besonderen Setzungsproblematik ist anhand einer geeigneten Gründungstechnik zu begegnen.
2. Der Sulfatgehalt wurde als stark beton-angreifend bewertet. Dies ist bei den Baumaßnahmen zu beachten.
3. In einigen Bodenproben wurden erhöhte Bor-, Phenol-, PAK-, Arsen- und insbesondere Bleigehalte festgestellt. Menge und Qualität sowie Entsorgungsstellen von belastetem Material sind zu dokumentieren.
4. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Untersuchung des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Prüfwerte der BBodSchV hinsichtlich Wohngebieten einzuhalten.
5. Sollte für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, z.B. in privaten Gärten, Fremdbodenmaterial verwendet werden, so sind die Vorsorgewerte der BBodSchV gemäß Anhang 2, Punkt 4 einzuhalten.
6. Das Regenwasser der versiegelten Flächen darf nicht auf Flächen der Altablagerung versickert werden. Die Anlage von nicht abgedichteten Wasserfängen, Senken und Teichen ist nicht zulässig.
7. Bei Reduzierung des vorhandenen Versiegelungsanteils wird aufgrund einer erhöhten Infiltrationsrate ggf. eine erneute Grundwasserüberwachung notwendig. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
8. Die notwendigen Erd- und Entsorgungsarbeiten sowie Untersuchungen sind aufgrund der vorhandenen Belastungen gutachterlich in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis zu überwachen und zu dokumentieren.

III. Hinweise

1. Überschwemmungsbereich

Im Zusammenhang mit der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurde das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Auftrag der Bezirksregierung Köln überarbeitet und die neu ermittelten Abgrenzungen am 27.11.2012 vorläufig gesichert. Die Baugebiete WA₂, WA₃ und WA₄ liegen innerhalb dieser vorläufig gesicherten Abgrenzungen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 05.04.2013 bestätigt, dass der durch einen Wall geschützte Bereich der ehemaligen Kläranlage Hersel entgegen der bisherigen Ausweisung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes nicht in die gesetzliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aufgenommen wird. Für den Teil der geplanten Bebauung, der innerhalb des geschützten Wallbereiches liegen wird, wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Dieser Bereich entspricht dem im Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten Baugebiet WA₄. Die unten aufgeführten Hinweise gelten somit nur noch für die Baugebiete WA₂ und WA₃.

Eine Genehmigung baulicher Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur möglich, wenn in jedem Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gemäß § 113 Abs. 5 Landeswassergesetz (LWG) sind Anlagen zur Wasserversorgung und Anlagen zur Abwasserbeseitigung innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben.

Ab einem Rheinpegel von maximal 51,65 m üNN sind im WA₂ und WA₃ Garagengeschosse zu fluten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD stattfinden. Vorab werden dem KBD Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem KBD schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die

weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

3. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflegen in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22 zu unterrichten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger im WA₁, WA₃ und WA₄ abgeschlossen. Des Weiteren werden ausgewählte Nebenbestimmungen aus dem Bebauungsplan durch Eintragungen im Grundbuch gesichert.

Diese Textlichen Festsetzungen wurden vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am beschlossen.

Bornheim, den

Bürgermeister

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) 3. Änderung und 1. Erweiterung

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 22. April 2012

Inhalt

TEIL A: BEGRÜNDUNG	2
1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Bestandssituation	4
5. Ziel und Zweck der Planung	5
6. Städtebauliches Konzept	5
7. Begründung der Festsetzungen.....	8
8. Kennzeichnung	14
10. Hinweise	14
TEIL B: UMWELTBERICHT	16
1. Einleitung	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	16
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	24
3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung	25
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	25
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	25

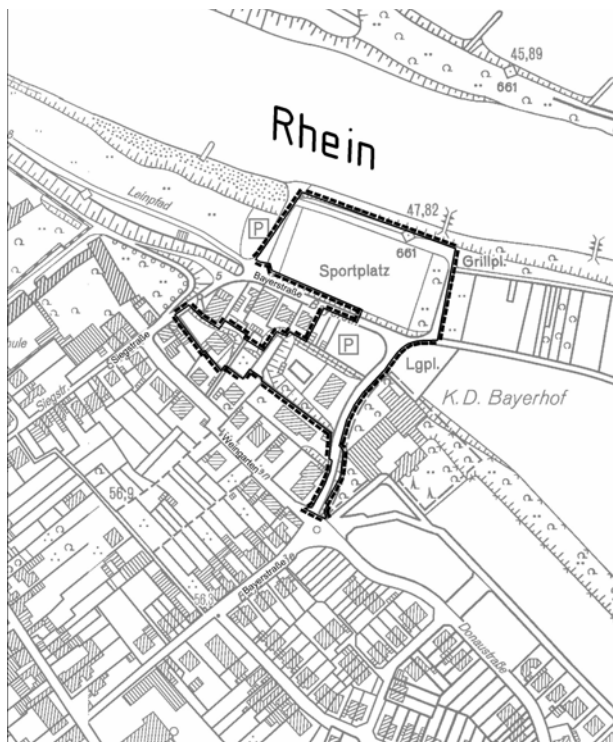
TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Hersel. Der Plangeltungsbe-
reich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Sportplatzes
- Im Osten durch die östliche Grenze des Sportplatzes und die Bayerstraße
- Im Süden durch die nördliche Grenze der bestehenden Bebauung am Weingarten
- Im Westen durch die südliche, östliche und nördliche Grenze der bestehenden Bebauung an der Siegstraße und der Bayerstraße sowie die westliche Grenze des Sportplatzes

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes und der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Geltungsbereichsplan

2. Planungsanlass

Die Firma Areecon GmbH aus Troisdorf als Vorhabenträger plant im nordöstlichen Bereich der Bayerstraße auf einer ca. 0,4 ha großen Teilfläche des Änderungs- und Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes die Realisierung von insgesamt drei Wohngebäuden mit zusammen ca. 30 Wohneinheiten. Der 1. Bauschnitt soll das Gelände des ehemaligen Regenklärbeckens, der 2. Bauabschnitt den Parkplatz des Sportplatzes umfassen.

Daneben soll das Gelände des Sportlerheimes des TuS Germania Hersel 1910 e.V. sowie die Flurstücke 68 und 69 angebotsorientiert mit in den Erweiterungs- und Änderungsbereich einbezogen werden, um die sinnvolle Schließung von Baulücken zu ermöglichen.

Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert.

Der im Überschwemmungsgebiet des Rheines und im Landschaftsschutzgebiet liegende Sportplatz soll aufgrund der Planungen der Stadt Bornheim verlagert werden. An dessen Stelle soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Die Bayerstraße soll bis auf Höhe des Neubauvorhabens mit einem Querschnitt von 7,55 m ausgebaut werden.

Da kein geeignetes Planungsrecht gegeben ist, muss der bestehende Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 erweitert und geändert werden. Die Kosten der Erarbeitung der Kartengrundlage, der Entwurfsplanung für den Ausbau der Bayerstraße, des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Sportplatz liegt im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und wird überlagert durch Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie von einem regionalen Grünzug. Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der rechtsgültige FNP der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Der Sportplatz ist bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aufgenommen worden. Östlich an das Sportplatzgelände schließen sich Freiflächen an, auf denen laut den Darstellungen des FNP Ausgleichsmaßnahmen angeordnet werden sollen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes kann laut den Vorgaben des FNP aus ihm entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des seit dem 13.10.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206. Für das Plangebiet setzt die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgendes fest: Teile des Sportplatzes sind als Grünflächen nachrichtlich festgesetzt worden. Die Bayerstraße und die Siegstraße wurden in einem Ausbauquerschnitt von 10,5 Metern vorgegeben. Der Parkplatz des Sportplatzes, das Regenklärbecken und ein anliegendes Privatgrundstück sind als Fläche für die Beseitigung von Abwasser aufgenommen worden. Das Eckgrundstück Bayerstraße/ Siegstraße wurde als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportheim festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung wurde als allgemeines Wohngebiet mit 1 bis 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 je nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fixiert. Es gilt die offene Bauweise. Hinter dem Gelände des Sportheimes sollte ein Spielplatz mit Zuwegung aus Richtung der Straße Weingarten realisiert werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein- Sieg- Kreises liegt innerhalb des Plangebietes nur der Sportplatz sowie die nordöstliche Kreuzungsbereich der Bayerstraße. Alle übrigen Flächen werden dem Innenbereich zugeordnet. In der Entwicklungskarte ist als Entwicklungsziel 1b „Erhaltung prägender Landschaftsteile sowie Anreicherung und ökologische Aufwertung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ enthalten. In der Festsetzungskarte liegt der Sportplatz und die Kreuzung der Bayerstraße innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und wird von geschützten Landschaftsbestandteilen umgeben. Östlich daran anschließend ist ein Bereich festgesetzt, der zur Anlage oder Wiederherstel-

lung naturnaher Lebensräume vorgesehen ist. Die Bebauungsplan- Änderung und - Erweiterung widerspricht auch nicht den wesentlichen Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

4. Bestandssituation

Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch Wohngebäude, das Gelände des historischen Bayerhofes im Osten, Lagerplätze für Boote und ansonsten durch den Rhein mit seinen Inseln und Seitenarmen bestimmt.

Das Plangebiet liegt topographisch gesehen unterhalb der Ufer- Terrasse, auf dem sich das ehemalige Straßendorf Hersel im Bereich der Rheinstraße entwickelt hat. Der Höhenunterschied zwischen der Bayerstraße parallel zum Sportplatz und der Bebauung Weingarten kann mit ca. 8 bis 10 Metern angegeben werden.

An der Siegstraße bestehen das Sportlerheim des TuS Germania Hersel 1910 e.V. sowie das Bootshaus des Herseler Wassersport- Vereins 1930 e. V. mit gastronomischer Einrichtung im Eckbereich der Bayerstraße. Als Gebietseinstufung ist daher von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen.

Die Geschossigkeit der bestehenden Bebauung bewegt sich im Bereich von bis zu 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dach. Bei der Bebauung gegenüber dem Sportplatz ist zu berücksichtigen, dass diese über Stützwände und Sockel ca. 1 bis 3 Meter über dem Straßenniveau liegt. Dadurch wirkt die Bebauung dominanter, als dies eine reine Bewertung nach der Zahl der Vollgeschosse erlauben würde.

Auf dem Baugrundstück befindet sich derzeit noch ein ehemaliges Regenklärbecken, das von technischen Einrichtungen (Gebäude, Betonbecken etc.), verwilderten Wiesenflächen und von Gehölzen (Bäume und Sträucher) umgeben ist. Im Süden und Westen wird das Grundstück von einer bis zu ca. 7 Meter hohen Böschung begrenzt. Der nördliche Bereich des Baugrundstücks ist unbefestigt mit einer Schotterdecke ausgeführt und wird derzeit als Parkplatz für den Sportplatz genutzt. Dieser ist als Hartplatz ausgeführt und wird durch hohe Pappeln eingerahmt. Neben den Gärten der Wohnbebauung sind auch die Freiflächen des Sportlerheimes gärtnerisch gestaltet. Östlich neben dem Gebäude Bayerstraße 61 liegt ein Kleingarten.

Die Bauparzelle des Sportlerheimes liegt im Bereich der Altablagerung 5208/163.

Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der A 555, Ausfahrt Bornheim über die Roisdorfer Straße (L 118) zur Elbestraße (L 300). Von hier bestehen über verschiedene Querstraßen Anbindungsmöglichkeiten zur Rheinstraße. Von dieser wiederum gelangt man über die Siegstraße (Einbahnstraße Richtung Norden) oder die Bayerstraße zum Plangebiet.

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnlinie 16 der KVB, die zwischen Bonn Bad Godesberg und Köln Niehl im 20-Minutentakt verkehrt. Von der Haltestelle Bornheim, Hersel erreicht man das Plangebiet fußläufig in ca. 15 Minuten.

Zudem verkehrt die Buslinie 406 zwischen Ückesdorf und der Haltestelle Bornheim, Hersel Bf. (Stadtbahn) im 20-Minutentakt. Von der Haltestelle Bornheim, Alte Schule erreicht man das Plangebiet fußläufig in ca. 10 Minuten.

Technische Erschließung:

Das auf dem Grundstück befindliche Regenrückhaltebecken wird zurückgebaut. Das ebenfalls auf dem Grundstück vorhandene Abwasserpumpwerk wird im Bereich der Bayerstraße wieder hergestellt.

Die RWE versorgt die Häuser Bayerstraße Nr. 61 bis 67 über eine Freileitung bzw. ein Erdkabel. Diese Leitungen müssen abgebaut und durch entsprechende Kabellegungen vor der Demontage ersetzt werden, sobald das Sportlerheim abgerissen wird. Die Stromversorgungskabel auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens und die Freileitung für den Beleuchtungsmast können ersatzlos demontiert werden.

Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur in Form von Kinderspielflächen, Kindertageseinrichtungen, Grundschule und weiterführenden Schulen (Ursulinenschule) sind in der Ortschaft Hersel bereits vorhanden und werden durch die Neubebauung gestärkt.

Lebensmittelmärkte befinden sich im Kreuzungsbereich der Elbestraße (L 333) mit der Roisdorfer Straße (L 118). Vor allem an der Rheinstraße bestehen diverse Dienstleistungsangebote für den kurz- und mittelfristigen Bedarf und einige gastronomische Betriebe.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 wird erweitert und geändert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Regionalplan, FNP, Landschaftsplan) zu gewährleisten. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhabenbezogene Errichtung von drei Wohngebäuden mit ca. 30 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten. Weitere Ziele der Planung sind die angebotsorientierte Abrundung der Wohnbaugrundstücke des Sportlerheims sowie der Flurstücke 68 und 69, die Nachnutzung des Sportplatzes als Grünfläche sowie der Ausbau der Bayerstraße bis auf Höhe des Neubauvorhabens als Anliegerstraße mit einem Regelquerschnitt von 7,55 m und geschwindigkeitsreduziertem Charakter.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime sowie Eigentumswohnungen dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung geschaffen. Dazu gehört im Sinne des Klimaschutzes auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Günstige Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden zur passiven Speicherung der Sonnenenergie
- Einhalten der Vorgaben des KfW 70-Standard bezogen auf die EnEV 2009

6. Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept

Der bestehende Sportplatz nördlich der Bayerstraße soll zugunsten eines Ersatzstandortes im Bereich des Herseler Friedhofes westlich der Elbestraße (L 333) aufgegeben werden. Die Aufgabe der Anlage am Rheinufer ist sinnvoll, da der Unterhaltsaufwand durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheines vergleichsweise hoch ist und die Anlage im Landschaftsschutzgebiet liegt. Störungen durch den Sportbetrieb selbst und die erzeugten Verkehre von

Sportlern und Besuchern auch in den Abendstunden und am Wochenende werden daher entfallen.

Der Sportplatz soll als Grün- und Ausgleichsfläche umgestaltet werden. Die Veranstaltungen und Feste, die derzeit noch auf dem Parkplatz südlich der Bayerstraße stattfinden, können zukünftig auf dem Gelände des neuen Sportplatzes ausgerichtet werden. Kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern können gegebenenfalls im Bereich des ehemaligen Sportplatzes stattfinden.

In einem 1. Bauabschnitt plant der Vorhabenträger auf dem Gelände des ehemaligen Regenklärbeckens die Errichtung von zwei 2-geschossigen Wohngebäuden mit Mansarddach. In den beiden Gebäuden sind zusammen ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die fußläufige Erschließung der Gebäude ist von Süden geplant. Der ruhende Verkehr wird in einem Garagen- und Kellergeschoss untergebracht. Die Einfahrt liegt an der östlichen Bayerstraße. Es werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze errichtet. Zusätzlich sind ca. 6 Besucherstellplätze geplant, die mit in die Garagenanlage integriert werden. Durch diese Anordnung kann erreicht werden, dass die gesamte Wohnanlage autofrei gestaltet und eine Verlagerung von Parksuchverkehren in das Wohnumfeld vermieden wird.

In einem 2. Bauabschnitt, der nach der Verlagerung des Sportplatzes umgesetzt wird, ist vorgesehen, den bestehenden Parkplatz zu überplanen. Es ist vom Vorhabenträger beabsichtigt, ein drittes Haus vergleichbar mit den beiden o.g. Gebäuden zu errichten. Dort sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr gelten die o.g. Aussagen sinngemäß (15 Stellplätze für Bewohner, 3 Besucherstellplätze in eigenem Garagen-/ Kellergeschoss).

Aufgrund des Baues des Garagen- und Kellergeschosses und den notwendigen Geländebewegungen müssen alle Gehölze im Bereich des ehemaligen Regenklärbeckens beseitigt werden. Nach Realisierung der Hochbauten werden neue Freianlagen (Rasenflächen sowie Strauch- und Baumpflanzungen) in einem autofreien Wohnumfeld hergestellt.

Als Angebot an eine mögliche Neubebauung ist vorgesehen, im Bereich des Sportlerheimes zwei Baugrundstücke auszuweisen, auf denen jeweils ein Einfamilienhaus errichtet werden kann. Zu beachten ist, dass auf diesem Grundstück eine Altlast liegt. Die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Des Weiteren soll auf den Flurstücken 68 und 69 ebenfalls ein Einzelhaus als Baulückenschluss entlang der Bayerstraße zugelassen werden.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde festgestellt, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgelöst werden, die innerhalb des Plangebietes (ehemaliger Sportplatz) ausgeglichen werden können.

Die Zuordnung dieses Ausgleichs erfolgt für das WA₁ (Sportlerheim) über einen noch abzuschließenden Kaufvertrag.

Für das WA₂ wird der Ausgleich durch Pflanzung von Bäumen und Hecken auf dem Baugrundstück festgesetzt und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Für die Baugebiete WA₃ und WA₄ wird es hierzu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geben.

Für den Ausbau der Verkehrsflächen wird der Ausgleich von der Stadt Bornheim übernommen und der Ausgleichsfläche textlich zugeordnet.

Umgang mit der beabsichtigten Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes

Bei der Bezirksregierung Köln finden momentan Untersuchungen statt, das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet des Rheines, wie es derzeit der Planung zugrunde lag, anzupassen.

Am 27.11.2012 wurden die Abgrenzungen des vorläufig angepassten Überschwemmungsgebietes des Rheins vorläufig gesichert. Für die innerhalb dieser Abgrenzungen liegenden Baugebiete ist eine Ausnahme nach Wasserhaushaltsgesetz bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen. Die Baugebiete WA₂, WA₃ und WA₄ liegen innerhalb der am 27.11.2012 vorläufig gesicherten Abgrenzungen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 05.04.2013 jedoch bestätigt, dass der durch einen Wall geschützte Bereich der ehemaligen Kläranlage Hersel entgegen der bisherigen Ausweisung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes nicht in die gesetzliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aufgenommen wird. Für den Teil der geplanten Bebauung, der innerhalb des geschützten Wallbereiches liegen wird, wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Dieser Bereich entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet WA₄. Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Hinweise gelten somit nur noch für die Baugebiete WA₂ und WA₃.

In dem an das vorliegende Bebauungsplanverfahren anschließende Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass als Kompensation für den Eingriff in das noch festzulegende Überschwemmungsgebiet die Flutung von Garagengeschossen oder sonstiger Maßnahmen, die der Erhaltung des Retentionsvolumens dienen, umgesetzt werden.

Die Höhe, ab der die Garagengeschosse im WA₂ und WA₃ geflutet werden müssen, ist im Bebauungsplan verankert. Die Umsetzung wird entweder als Nebenbestimmung (WA₂) in der Baugenehmigung oder als Regelung im städtebaulichen Vertrag (WA₃) gesichert.

Nach § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz kann die Bezirksregierung Köln die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb eines Überschwemmungsgebietes unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Es wird daher auf dieses wasserrechtliche Verfahren verwiesen.

Erschließung

Zur Beseitigung des provisorischen Charakters der Bayerstraße soll diese zwischen dem bestehenden südöstlich des Plangebietes gelegenen Kreisverkehrsplatz und der nordöstlichen Ecke des Neubauvorhabens umgestaltet werden. Am nördlichen Ende der Ausbaustrecke ist eine Wendeanlage gemäß den Vorgaben der RAST 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant. Es ist eine Straßenaufteilung im Trennsystem mit einem 2 Meter breiten Fußweg auf der Westseite, einer 5,05 Meter breiten Fahrbahn und einem 0,5 Meter breiten Sicherheitsstreifen vorgesehen. Auf der Fahrbahn kann abschnittsweise geparkt werden. Die Finanzierung des Ausbaus erfolgt über Erschließungsbeiträge der begünstigten Anlieger.

Technische Infrastruktur

Alle im Gebiet befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger um- bzw. zurückgebaut oder sie bleiben unberührt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern hergestellt. Der Gehweg wird mit einer Breite von 2,0 m breit genug ausgeführt, um die Versorgungsleitungen gebündelt darin unterzubringen. Ausgleichsmaßnahmen werden grundsätzlich außerhalb der Leitungstrassen vorgesehen.

Das Abwasserwerk der Stadt Bornheim weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet in der aktuellen Entwässerungsplanung nicht vollständig berücksichtigt ist. Dies ist jedoch unschädlich,

da auf den bisher unbebauten Flächen im WA₂ bis WA₄ eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserwerk im Zuge der Umsetzung des Vorhabens.

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine neu zu errichtende Freigefälleleitung in Richtung östliche Bayerstraße und wird dort über ein Pumpwerk in Richtung Weingarten abgeführt. Das Abwasser der bestehenden Anlieger an der Bayerstraße wird ebenfalls dieser Leitung zugeführt.

Vom derzeitigen Regenrückhaltebecken, das nicht mehr benötigt wird, führt eine Notentlastungsleitung in den Abschlagskanal des Regenüberlaufs RÜ 212 Bayerstraße mit anschließender Weiterleitung in den Rhein. Diese Leitung kann für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des WA₂, WA₃ und WA₄ in den Rhein genutzt werden. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers, auch auf den neu herzustellenden Verkehrsflächen, ist im Zuge einer noch aufzustellenden Entwässerungsplanung detailliert mit dem Abwasserwerk abzustimmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Kommunikationslinien notwendig. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme durch den Vorhabenträger werden mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Telekom angezeigt.

7. Begründung der Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden vier allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, für die jeweils unterschiedliche Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Die normalerweise allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe sollen nur als Ausnahme zugelassen werden. Dies begründet sich damit, dass hier je nach Ausformung dieser Nutzung ein höheres Störpotenzial zu erwarten wäre, das im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens der Nachsteuerung bedarf.

Die nach § 1 (5) BauNVO getroffenen textlichen Festsetzungen vermeiden, dass die Kleinteiligkeit des Gebietes gestört und dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem wären die Nutzungen nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Für die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gibt es in Hersel an anderer Stelle geeignetere Standorte.

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Errichtung von Wohngebäuden in der bereits in Kapitel 6 (Städtebauliches Konzept) begründeten Ausformung und Zusammensetzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Vollgeschosse

Da für das WA₁ und WA₂ noch keine konkreten Planungen vorliegen, wurden hier die Festsetzung von zwei Vollgeschossen aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 zur Umgebungsbebauung übernommen. Dort sind auf der gesamten Ostseite der Siegestraße und der Nordseite der Bayerstraße in vorderster Reihe zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Die im WA₃ und WA₄ geplanten Gebäude passen sich mit zwei Vollgeschossen in ihrer Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung an und sind auch mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar. Eine fotografische Dokumentation, die anhand einer Befliegung des Herseler Rheinufer durchgeführt wurde, belegt zudem, dass in der näheren Umgebung des Plangebietes Bestandsgebäude bestehen, deren Geschossigkeit mit denen der Neuplanungen im WA₃ und WA₄ vergleichbar ist.

Die umgebenden Bestandsgebäude stehen aufgrund der Hochwassergefahr jeweils auf einem Sockel von bis zu 3 Meter Höhe. Daher sind Garagen- und Kellergeschosse im WA₂, WA₃ und WA₄ zugunsten einer gleichberechtigten Höhenentwicklung der Gebäude nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. So entsteht ein einheitlicher Beurteilungsmaßstab zwischen bestehender und neugeplanter Bebauung.

7.2.2 Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude

Die Bebauung soll sich insgesamt in der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung einfügen. Eine Beeinträchtigung der Anlieger oder der landschaftlichen Ansicht des Rheinufer durch zu hohe Gebäude soll vermieden werden.

Um die Höhenentwicklung des Geschossbaus neben der Zahl der Vollgeschosse im Detail zu steuern, wird im WA₂, WA₃ und WA₄ eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (WA₂, WA₃: 62,7 m üNN und WA₄: 63,2 m üNN). Da das Gelände von der Bayerstraße aus nach Süden hin ansteigt, ist die maximale Gebäudehöhe im WA₂ und WA₃ niedriger als im WA₄. Die vorhandene Bebauung an der nördlichen Bayerstraße weist Firsthöhen zwischen 61,6 m und 62,6 m üNN auf. Im Vergleich zeigt sich, dass sich die neu geplante Bebauung im WA₂, WA₃ und WA₄ in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung orientiert.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit einer Mindesthöhe von 53,5 m üNN im WA₂ und WA₃ und 54,0 m üNN im WA₄ festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Wohnebene in jedem Fall oberhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ 100 = 52,14 m üNN) liegt.

Die Oberkante des Garagen- und Kellergeschosses wird mit einer maximalen Höhe von 53,5 m üNN im WA₃ und 54,0 m üNN im WA₄ festgesetzt, um die Tiefe der Abstandsflächen, die durch das Garagen- und Kellergeschoss ausgelöst werden, eindeutig bestimmen zu können.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine oder Aufzugsüberfahrten um 1,5 Meter überschritten werden, da sie von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und die optische Wahrnehmung der Gebäudehöhen nicht erheblich beeinflussen.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO wird für allgemeine Wohngebiete eine festgelegte Obergrenze der GRZ von maximal 0,4 für Hochbauten zugelassen. Eine Auswertung der GRZ für die bestehenden Hochbauten an der Bayerstraße ergibt GRZ-Werte von 0,2 bis 0,4.

Für die Gebiete WA₁ und WA₂ ist die Vorgabe von 0,4 aus der rechtskräftigen Fassung des BP Nr. 206 zur Umgebungsbebauung übernommen worden. Gründe hierfür liegen im sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im WA₃ und WA₄ ist die GRZ für Hochbauten genau auf das Vorhaben zugeschnitten, um das vorgesehene städtebauliche Konzept zu ermöglichen. Innerhalb des WA₃ und WA₄ wird eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dieser Wert zeigt, dass sowohl die Obergrenze nach BauNVO eingehalten wird als auch die Verdichtung mit der bestehenden Bebauung an der Bayerstraße im Einklang steht.

Um eine ganzheitliche autofreie Gestaltung der Wohnanlagen im WA₃ und WA₄ durch die Anlage von Garagen- und Kellergeschossen zu ermöglichen, wurde hier gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen sowie Garagen- und Kellergeschosse bis zu einem Wert von 0,6 festgelegt. Der Vergleich mit der bestehenden Bebauung an der Bayerstraße zeigt, dass hier ein vergleichbares Maß der Versiegelung (GRZ nach § 19 (4) BauNVO: 0,35 bis 0,6) vorliegt.

7.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Um die landschaftliche und städtebauliche Qualität der vorhandenen und geplanten Bebauung zu sichern, ist die GFZ bewusst hinter der gesetzlichen Obergrenze zurückgeblieben. Dieser Wert liegt bei 1,2 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO.

Für die Gebiete WA₁ und WA₂ wird die GFZ mit einem Wert von 0,8 aus der aktuell rechtskräftigen Fassung des BP Nr. 206 zur Umgebungsbebauung übernommen, da hier noch keine konkreten Planungen vorliegen. Für Neuplanungen wird mit der Übernahme des GFZ-Wertes aus der rechtskräftigen Fassung des BP Nr. 206 eine übermäßige Verdichtung verhindert.

Die GFZ wird im WA₃ mit 0,65 und im WA₄ mit 0,5 gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die Werte bleiben damit ebenfalls unter dem in § 17 (1) BauNVO bestimmten Höchstwert von 1,2 zurück. Der Vergleich mit der umgebenden Bebauung an der Bayerstraße zeigt, dass dort GFZ-Werte von 0,25 bis 0,55 realisiert wurden. Auch die bereits erwähnte fotografische Dokumentation zeigte, dass der Versiegelungsgrad und die Baustruktur der Bestandsgebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes vergleichbar mit den Neuplanungen im WA₃ und WA₄ sind. Vor diesem Hintergrund ist die festgesetzte GFZ gerechtfertigt, denn sie überschreitet die maximalen GFZ-Werte der direkten Umgebung entweder gar nicht oder nur geringfügig und fügt sich ebenso in den Verlauf des Herseler Rheinufers ein.

Um eine autofreie Gestaltung zu fördern, werden im WA₂, WA₃ und WA₄ Garagen- und Kellergeschosse begünstigt. Daher wird festgesetzt, dass die Garagen- und Kellergeschosse bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA₁ sollen pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sein. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle eine Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern vor, die durch diese Festsetzung gesichert werden sollen.

7.3 Bauweise

Das WA₁ liegt oberhalb der Geländeterrasse und wird der bestehenden Bebauung an der Straße am Weingarten zugeordnet. Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung im WA₁ bezüglich der Bauweise an der umgebenden Bestandsbebauung orientiert, wird hier eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Das WA₂ wird der bestehenden Bebauung an der nördlichen Bayerstraße zugeordnet. Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung im WA₂ bezüglich der Bauweise an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, wird hier ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Da das Garagen- und Kellergeschoss im WA₃ und WA₄ vorhabenbezogen eine Länge über 50 m aufweist, wird hierfür eine abweichende Bauweise definiert.

7.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss. Durch die Öffnung der Baufelder verbleiben für die benachbarten Grundstücke Möglichkeiten des Durchblickes. Die Baugrenzen sind bewusst so gesetzt, dass für das Bauantragsverfahren noch geringfügige Verschiebungsmöglichkeiten (bis maximal 1,0 m im WA₃ und WA₄) erhalten bleiben.

Die Lage des Garagen- und Kellergeschosses im WA₃ und WA₄ wird vorhabenbezogen über eine eigene Baugrenze festgelegt. Ein großes Baufeld, in dem sowohl die Hochbauten als auch das Garagen- und Kellergeschoss zulässig wären, würde eine differenzierte Steuerung des Bauvorhabens nicht ermöglichen und wäre zudem der Lage des Baugrundstückes nicht angemessen.

Textlich wird festgesetzt, dass Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone die Baugrenze um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen, da sie von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind.

Zudem wird festgesetzt, dass Terrassen die Baugrenzen um maximal 3,0 Meter überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist üblich geworden, da höchststrichlerlich festgelegt wurde, dass es sich bei solchen Anlagen nicht um Nebenanlagen handelt.

7.5 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der offenen Stellplätze, Carports und der Garagen im WA₁ und WA₂ als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs im WA₁ und WA₂ innerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in der hierfür festgesetzten Fläche

zulässig. Die Anlagen des ruhenden Verkehrs können, für den Fall, dass die Eingänge der Gebäude an den Seiten liegen, auch bis zur rückwärtigen Baugrenze verschoben werden. Als rückwärtig ist die Baugrenze zu verstehen, die am weitesten von der Grundstückszufahrt entfernt liegt. Für das rückwärtige Baufeld im WA₁ sieht der Bebauungsplan vor, dass der Stellplatznachweis im Bereich der für Stellplätze vorgesehenen Fläche an der Siegstraße erbracht wird.

Da das städtebauliche Konzept im WA₃ und WA₄ eine autofreie Wohnanlage vorsieht und eine Verlagerung von Parksuchverkehr in das Wohnumfeld vermieden werden soll, werden in den textlichen Festsetzungen für das WA₃ und WA₄ Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zugelassen und stattdessen ein Garagen- und Kellergeschoss festgesetzt, dessen Kapazität den gesamten aufkommenden Parkverkehr der geplanten Neubauten aufnehmen kann.

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt des Garagen- und Kellergeschosses an der östlichen Bayerstraße vermindert Beeinträchtigungen des bestehenden Wohnumfeldes durch an- und abfahrenden Verkehr. Die Festsetzung hat ausschließende Wirkung bezüglich anderer denkbarer Zufahrten im WA₃ und WA₄.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Damit die Bayerstraße nach den heutzutage üblichen verkehrlichen Bedürfnissen und verkehrssicher ausgebaut wird, soll sie im Zuge der Planungen zwischen dem südöstlich des Plangebietes gelegenen Kreisverkehrs und der nordöstlichen Ecke des Plangebietes auf 7,55 Meter ausgebaut werden. Der Ausbau baut auf der vorhandenen Erschließungsplanung auf, die Grundlage für diese Festsetzung ist.

Der Aufbau der Straße gliedert sich in einen 2,0 Meter breiten Fußweg auf der bebauten westlichen Straßenseite, eine 5,05 Meter breite Fahrbahn sowie einen 0,5 Meter breiten Sicherheitsstreifen, der die Straße zum östlich angrenzenden Gelände abgrenzt. Der Ausbau auf 7,55 Meter entspricht den heutigen Richtlinien und soll einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

An der nordöstlichen Ecke der Bayerstraße wird eine Wendeanlage gemäß den Vorgaben der RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge mit Nachlaufachse festgesetzt. Der bestehende, von Osten ankommende landwirtschaftliche Weg wird an diese Wendeanlage neu angeschlossen.

7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im WA₁, WA₃ und WA₄ verlaufen Abwasserleitungen, für deren Kontrolle und Instandhaltung im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Flurstücken 333, 346, 376, 413 und 320/52 zugunsten der Versorgungsträger einzutragen sind.

Es wurden den Anliegern der bestehenden und geplanten Bebauung der Flurstücke 67, 68, 69 sowie 375 aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den Flurstücken 333, 346 und 376 Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind, eingeräumt. Diese Rechte beziehen sich nur auf den Hochwasserfall.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Da der Sportplatz im Zuge der Planungen verlagert wird und die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie die übergeordneten Planungen eine Bebauung ausschließen, ist hier eine

Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Nachfolgenutzung festgesetzt.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen und ökologischer Ausgleich

Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs im Falle einer Bebauung im WA₂ werden dort grünordnerische Festsetzungen in Form von Baum- und Heckenpflanzungen vorgegeben.

Zur Eingliederung der Bebauung in die Umgebung und zur Auflockerung des direkten Wohnumfeldes ist im WA₃ und WA₄ festgesetzt, dass die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen sind. Dazu gehören auch Baumpflanzungen mit lebensraumtypischen Laubbäumen. Dies bedeutet, dass alle Flächen abseits des Garagen- und Kellergeschosses zu begrünen sind.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht durch die Hochbauten überbaubaren Bereiche von Garagen- und Kellergeschossen grundsätzlich zu begrünen sind. Zur Sicherung der Erschließung sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen von der Festsetzung der Begrünung ausgeschlossen.

Nach Aufgabe der Nutzung im Bereich des Sportplatzes soll dieser zurückgebaut werden. Es ist vorgesehen, die Flächen als artenreiche Wiesen mit mindestens zwanzigprozentigem Gehölzanteil zu gestalten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage beigefügt.

Die genaue Gestaltung der Fläche wird im Rahmen einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Diese Maßnahmen sichern den ökologischen Ausgleich für alle Eingriffe, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugebiete WA₁, WA₃, und WA₄ zu erwarten sind. Da im WA₂ keine direkte Zuordnung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche möglich ist, wird dort der ökologische Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen auf dem Grundstück selbst vorgenommen.

7.10 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Die Abrechnung des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Erschließungsbeiträge, die anteilig von den begünstigten Anliegern dieser Straßenplanung getragen werden müssen. Um auch die Kosten für die Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs hierbei berücksichtigen zu können, ist eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan verankert.

7.11 Artenschutz

Auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzgutachtens wurde der Zeitraum festgesetzt, wann innerhalb des Plangebietes bestehende Gehölzstrukturen beseitigt werden dürfen (1. November bis 29. Februar). Diese Festsetzung sichert, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Umsetzung der Planung nicht berührt werden.

7.12 Aufschiebende Bedingung

Um sicherzustellen, dass die Flächen, die derzeit noch für die Sportplatz-Nutzung benötigt werden (Sportlerheim und Parkplatz), nicht vor der Verlagerung des Sportplatzes an den Standort an der Erftstraße bebaut werden, setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete WA₁ und WA₃ eine aufschiebende Bedingung fest.

Da die Flächen im WA₂ durch die Lärmimmissionen aus Richtung des Sportplatzes zu den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen oberhalb der Immissionsrichtwerte belastet sind, wird die Bebauung dieser Teilfläche ebenfalls erst nach Verlagerung des Sportplatzes zugelassen.

7.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, das an die umgebende Bebauung angepasst wurde, wird in den WA₃ und WA₄ ein Mansarddach festgesetzt.

8. Kennzeichnung

Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde für den Bereich der Fläche im Altlastenkataster (Sportlerheim) eine Kennzeichnung vorgenommen. Die Bedingungen, die für eine bauliche Nutzung dieses Bereiches gelten, werden in textlicher Form im Bebauungsplan verankert.

9. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises liegt die Fläche des Sportplatzes im Landschaftsschutzgebiet. Auf diesen Umstand wird nachrichtlich hingewiesen.

10. Hinweise

Bezüglich des am 27.11.2012 vorläufig gesicherten Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes des Rheins ist für die innerhalb dieser Abgrenzungen liegenden Baugebiete eine Ausnahme nach Wasserhaushaltsgesetz bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen. Die Baugebiete WA₂, WA₃ und WA₄ liegen innerhalb dieser vorläufig gesicherten Abgrenzungen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 05.04.2013 jedoch bestätigt, dass der durch einen Wall geschützte Bereich der ehemaligen Kläranlage Hersel entgegen der bisherigen Ausweisung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes nicht in die gesetzliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aufgenommen wird. Für den Teil der geplanten Bebauung, der innerhalb des geschützten Wallbereiches liegen wird, wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden. Dieser Bereich entspricht dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet WA₄. Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Hinweise gelten somit nur noch für die Baugebiete WA₂ und WA₃.

Zur Sicherung des durch die vorgesehene Neubebauung entfallenen Retentionsvolumens des Rheins wird ein Hinweis aufgenommen, der regelt, ab welcher Höhe des Rheinpegels die Garagenschosse innerhalb des WA₂ und WA₃ geflutet werden müssen. Die Konkretisierung dieser Vorgabe erfolgt entweder als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung oder im städtebaulichen Vertrag.

Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und den Vorhabenträgern im WA₁, WA₃ und WA₄ abgeschlossen und Nebenbestimmungen aus dem Bebauungsplan grundbuchlich gesichert.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Für das Verfahren zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 (Ortsteil Hersel) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt.

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 206 vom 13.10.1972

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhabenbezogene Errichtung von drei Wohngebäuden mit ca. 30 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten. Des Weiteren sind die angebotsorientierte Abrundung des Wohnbaugrundstücks Sportlerheim, ein Baulückenschluss mit Einzelhaus entlang der Bayerstraße auf den Flurstücken 68 und 69, die Nachnutzung des Sportplatzes als Grün- und Ausgleichsfläche sowie der Ausbau der Bayerstraße bis auf Höhe des Neubauvorhabens als Anliegerstraße mit einem Regelquerschnitt von 7,55 m und verkehrsberuhigtem Charakter Ziele der Planung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Die Fläche des ehemaligen Regenklärbeckens ist eingezäunt und nicht als Freiraum allgemein zugänglich. Die vorhandenen Gärten werden als private Freiräume genutzt. Der Sportplatz hat dagegen eine Bedeutung als öffentlicher Freiraum und für die Befriedigung wohnungsnaher Erholungsansprüche. Das angrenzende Rheinufer besitzt mit seinem uferbegleitenden Weg übergeordnete Funktionen als Erholungsgebiet.

Das Plangebiet ist durch den vom Sportplatz ausgehenden Freizeitlärm zeitweise vorbelastet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird großflächig von den geschotterten Flächen des Sportplatzes und des Parkplatzes sowie den asphaltierten Flächen der Bayerstraße und dem Sportlerheim mit seinen versiegelten Vorflächen geprägt.

Das eingezäunte Grundstück der Kläranlage wird von technischen Einrichtungen wie Betriebsgebäude, Betonbecken und Zufahrt eingenommen und von einer Extensivrasenfläche umgeben.

Auf der angrenzenden Fläche entwickelte sich nach Nutzungsaufgabe und Abriss eines Gebäudes eine Brache mit aufkommenden Robiniengebüschen, Neophyten und Nährstoffzeigern. Die Hangkante ist von Robinien- und Brombeeraufwuchs und Gebüsch mit Bergahorn, Hasel, Hainbuchen u.a. mit einzelnen Überhältern (Robinien und Pappeln) bewachsen. Auf dem Wall zwischen Kläranlage und Parkplatz sowie an der Bayerstraße stehen ebenfalls große Pappeln und Robinien in einem Gebüsch aus Ziersträuchern und Feldahorngehölzen.

Von Pappeln gesäumt sind auch die Ost- und Nordseite des von Intensivrasen eingerahmten Sportplatzes. Am Rondell in der Bayerstraße steht außerdem eine Linde.

Der Zustand der meisten Pappeln und Robinien ist altersbedingt nur noch als ausreichend zu bewerten.

Die Gärten sind überwiegend intensiv genutzt und relativ struktur- und artenarm.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Planaufstellung ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt¹. Dafür wurden Brutvögel und Fledermäuse erfasst.

Die innerhalb von sechs Tagesbegehungen zwischen März und Juni 2012 beobachteten Vogelarten entsprachen der überwiegend innerörtlichen Habitatsituation. Aufgrund der häufigen menschlichen Aktivitäten wurden störungsempfindliche Brutvögel nicht festgestellt. Als Brutvögel ermittelt wurden vier allgemein häufige Vogelarten. Daneben kamen noch einige wenige Vogelarten als Nahrungsgäste vor.

Auf nächtliche Vogel-Erfassungen wurde in Abstimmung mit der ULB verzichtet, weil für die vornehmlich nur nachts zu erfassenden planungsrelevanten Vogelarten im MTB 5208 kein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten gewesen wäre. Vorkommen von Steinkauz und Waldkauz sind aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten nur als Nahrungsgäste möglich, jedoch können die Grünflächen im Untersuchungsgebiet nicht als gut geeignete Jagdhabitate eingestuft werden. Im Umfeld existieren außerdem besser geeignete Jagdhabitate, in die die Eulen ausweichen könnten (z.B. Rheinufer und Feldflur).

Feldschwirl, Nachtigall, Rebhuhn, Wachtel sind aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Bei der Erfassung der Fledermäuse in fünf halbnächtigen Begehungen von Mai bis August 2012 wurde festgestellt, dass sich im Untersuchungsgebiet Fledermaus-Teilhabitate wie insektenreiche Jagdgebiete (Gehölze, Bäume) für mehrere, heimische Fledermausarten befinden.

Neben seiner Funktion als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat werden die Bayerstraße entlang des Bayerhofs sowie die Pappeln am Rhein und südlich des Sportplatzes von Fledermäusen als Flugstraßen genutzt.

Ein direkter Quartiernachweis gelang nicht. Das frühe Auftreten der Zwergfledermaus in der Untersuchungsfläche deutet auf Quartiere in der näheren Umgebung (z.B. in den Gebäuden des Bayerhofs) hin, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen.

Zwei Pappeln südlich des Sportplatzes weisen Spechthöhlen und ein ausgefaultes Astloch auf, die theoretisch als Sommerquartiere von Eintiertieren der nachgewiesenen Fledermausarten genutzt werden könnten.

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Alle Fledermausarten sind streng geschützt.

Schutzgut Boden

Im Norden des Geltungsbereichs lagert über den Sanden und Kiesen der Niederterrasse Auen-sand, aus dem Brauner Auenboden, stellenweise Auengley entstand. In den höher gelegenen

¹ Schmidt, Elmar (18.09.2012): Artenschutz-Fachbeitrag (bzgl. Vögel und Fledermäuse) zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Bornheim 206“ in Bornheim-Hersel

südlichen Teilen des Plangebiets entwickelten sich aus Hochflutlehm Braunerde und Parabraunerde.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden² sind die Böden des Plangebietes der Stufe 1 der Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zugeordnet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind jedoch aufgrund erfolgter Abgrabungen, des hohen Anteils an befestigten bzw. überbauten Flächen sowie einer Altablagerung gestört.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegen zwei Parzelle im Bereich der Altablagerung 5208/163. Gemäß einer Gefährdungsabschätzung, die die Stadt Bornheim im Jahr 2003 durchführen ließ, besteht bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf, jedoch sind bei einer Nutzungsänderung zum Ausschluss von Gefahrenmomenten bestimmte Anforderungen zu erfüllen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Betonbecken der Abwasserbeseitigungsanlage ist ohne Wasser.

Das Grundwasservorkommen ist sehr ergiebig. Der Grundwasserflurabstand ist abhängig vom Wasserstand des Rheines und kann daher im Plangebiet bei Rheinhochwasser sehr hoch sein.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altablagerung und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine ortsnahe Einleitung in den Rhein kann über eine vorhandene Leitung erfolgen und wird im Zuge einer noch aufzustellenden Entwässerungsplanung mit dem Abwasserwerk abgestimmt.

Bei der Bezirksregierung Köln finden momentan Untersuchungen statt, das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet des Rheines anzupassen. Es liegt noch keine neue Festlegung des Überschwemmungsgebietes vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Schutzgut Luft und Klima

Das Klima des Plangebietes wird von der Nähe zum Rhein bestimmt, der eine bedeutende Funktion als Luftleitbahn hat.

In windschwachen Strahlungsnächten entsteht auf den kleinen offenen Wiesen- und Bracheflächen des Untersuchungsraums Kaltluft, die jedoch aufgrund der Gehölzbestände nicht abfließen kann. Die vereinzelt bebauten Flächen stellen schwache Wärmeinseln dar. Die bodennahe Durchlüftung des durch Gehölzstreifen gegliederten südlichen Teils des Plangebiets ist gering. Es ist daher im Bereich der geplanten Baugebiete nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche oder sonstigen klimaökologisch relevanten Ausgleichswirkungen auszugehen.

² Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen

Schutzgut Landschaft

Der nördliche Teil des Plangebiets mit dem Sportplatz liegt auf etwa 48 m ü. NN in der Talaue des Rheins. Vom Sportplatz aus steigt das Gelände mit einer etwa 2 m hohen Böschung zur Bayerstraße an. Der südlich angrenzende Anstieg zur Niederterrasse erfolgt über unterschiedlich ausgeprägte Böschungen, die durch Geländeumgestaltungen wie Kiesabbau entstanden sind. Die ursprüngliche Terrassenkante ist nicht mehr eindeutig erkennbar.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Norden durch den offenen, gut einsehbaren und entsprechend optisch empfindlichen Bereich des Sportplatzes und des Parkplatzes geprägt, auf den nur die Pappeln an der Ost- und Nordseite des Sportplatzes Einblicke verhindern. Der südliche Teil des Plangebietes ist durch Gehölzstrukturen, Gärten und Gebäude kleinteilig gegliedert und sichtgeschützt.

Markant sind die Pappeln am Sportplatz, die einzelne Linde im Straßenrondell, der Gehölzbestand um das Rückhaltebecken sowie die Mauer des historischen Bayerhofes am Rand des Plangebietes. Die hochwassergeschützt errichteten Gebäude an der Bayerstraße stehen dominant oberhalb des Sportplatzes.

Die ungenutzten Flächen des Regenrückhaltebeckens und des ehemaligen Übergangswohnheims sind von einer beginnenden Vernachlässigung gekennzeichnet.

Der Sportplatz liegt einschließlich der südlichen Böschung und der Straßenfläche mit dem Linden-Rondell innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein- Sieg- Kreises und im Landschaftsschutzgebiet. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 ‚Rheinufer‘ festgesetzt.

Das FFH-Gebiet DE-4405-301 ‚Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef‘ befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet wurde zum Schutz verschiedener Fischarten sowie zum Schutz des Lebensraumtyps ‚Flüsse mit Schlamm- bänken mit einjähriger Vegetation‘ ausgewiesen. Der bei Landlebensräumen angesetzte Mindestabstand von 300 m ist im vorliegenden Fall, bei dem es um zu schützende Wanderfischarten geht, nicht relevant.

Kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der angrenzende, im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) unter BK 5208-201 ‚Linkes Rheinufer zwischen Uedorf und Mondorfer Fähre‘ als schützenswertes Biotop verzeichnete Bereich wird durch die Planung nicht berührt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Sportplatz, Rheinufer) ist Teil des Biotopverbundsystems mit den Biotopverbundflächen VB-K-5208-002 und VB-K-5207-011.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Der in die Liste der Baudenkmäler eingetragene Bayerhof liegt östlich des Plangebiets.

Im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube wurden sieben fränkische Gräber aufgedeckt, die vermutlich zu einem größeren merowingerzeitlichen Friedhof gehören. Unabhängig davon gibt es in der Tranchotkarte sowie in der Preußischen Ur- und Neuaufnahme Hinweise auf historische Gebäude und Wege auf der Fläche. Außerdem wird das Plangebiet von einer römischen Straße gequert.

Aufgrund der erheblichen Bodenstörungen ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass sich hier noch archäologische Befunde/Funde im Boden erhalten haben, relativ gering.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 wirkt sich im Wesentlichen durch die geänderten Festsetzungen der Nutzungen und die Änderung der Verkehrsflächen aus.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Freiräume, die der Erholungsnutzung dienen, werden nicht in Anspruch genommen. Die Zugänglichkeit der Landschaft und ihre Erlebbarkeit bleiben erhalten.

Nach der geplanten Verlegung des Sportplatzes bleibt seine Funktion als öffentlicher Freiraum und für die Befriedigung wohnungsnaher Erholungsansprüche an anderer Stelle erhalten. Der derzeitige Sportplatz soll als Grün- und Ausgleichsfläche umgestaltet werden, sodass mittelfristig der bedeutende Naherholungsbereich entlang des Rheines aufgewertet werden wird. Zwischen den geplanten Gebäuden sollen im Rahmen des Bauprojektes Grün- und Freiräume für die Anwohner entstehen.

Zur Beurteilung, inwieweit von der derzeitigen Nutzung des Sportplatzes Geräusche ausgehen, die Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung verursachen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt³. Ergebnis des Gutachtens ist, dass tagsüber an Werktagen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen tagsüber außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsschutzanforderungen an ein WA-Gebiet generell eingehalten bzw. um mindestens 2 dB unterschritten werden. Innerhalb der Ruhezeiten werden diese an Sonn- und Feiertagen am Immissionsort IO 3 (WA₄) um weniger als 5 dB und am Immissionsort IO 1 um 10 dB (WA₂) überschritten.

Zieht man den Altanlagenbonus (§ 5 Abs. 4 der 18. BImSchV) für bestehende Anlagen ein, so liegt die Sportanlage in allen vorkommenden Beurteilungszeiträumen an den Immissionsorten IO 2 und IO 3 (WA₄) im zulässigen Toleranzbereich von 5 dB - selbst bei fehlender Abschirmung des Planbaues Nord. Dieser könnte nach Verlegung des Sportplatzes errichtet werden. Gemäß Gutachten sind kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den Immissionsrichtwert tags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten um mehr als 30 dB überschreiten, bei bestimmungsgemäßer Nutzung auszuschließen.

Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Bayerstraße sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch an und abfahrenden Verkehr zu erwarten. Temporär ist während der Bauarbeiten mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Flächeninanspruchnahme sind überwiegend anthropogen geprägte Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen, deren Verlust ausgleichbar ist. Eine über die überplante Fläche hinausgehende Beeinträchtigung von Lebensräumen oder Wirkungszusammenhängen erfolgt nicht, da solche funktionalen Beziehungen nicht erkennbar sind. Die im Biotopverbundsystem erfassten Flächen im Norden des Plangebiets sind (mit Ausnahme einer geringfügigen Fläche im Bereich des Straßen-Rondells) nicht betroffen.

³ KRAMER Schalltechnik GmbH (12.11.2012): Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 der Stadt Bornheim Ortschaft Hersel Bericht Nr. 12 02 013/02

Die teilweise erfolgten sowie die noch nicht realisierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 206 vom 13.10.1972 bereits zulässig (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 206 sind die in der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes geplanten Wohngebiete als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Spielplatz und Fläche für die Beseitigung von Abwasser festgesetzt. Da diesen bereits zulässigen Eingriffen keine eindeutigen Ausprägungen bzw. Biotoptypen zugewiesen werden können, wird der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der tatsächliche Zustand der Flächen zugrundegelegt. Bei den Verkehrsflächen werden die festgesetzten Flächen als planerisch erfolgte und zulässige Versiegelungen berücksichtigt.

Bei der Bilanzierung werden daher der derzeitige Zustand der für die Wohngebiete vorgesehenen Flächen und der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Zustand der Verkehrsflächen dem geplanten Zustand gemäß Bebauungsplanentwurf gegenübergestellt.

Im Bebauungsplan festgesetzt wird eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die nach Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen und das Orts- und Landschaftsbild teilweise wiederhergestellt werden sollen. Da gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch die Maßnahme auf den Baugrundstücken die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden zusätzlich Maßnahmen auf der als Kompensationsfläche vorgesehenen derzeitigen Sportplatzfläche herangezogen. Für die Umgestaltung des Sportplatzes wird ein landschaftsplanerisches Konzept erstellt. Aufgrund des hohen Aufwertungspotenzials des teilversiegelten Sportplatzes kann der erforderliche Ausgleich hier durch entsprechende Maßnahmen vollständig sichergestellt werden. Die Flächen gehören bereits heute zum überwiegenden Teil (bis auf Wegeparzelle) der Stadt Bornheim.

Wenn im Zuge der Baufeldfreimachung Gehölze und Bäume während der Brutzeit gefällt und/oder die Vegetation abgeschoben würden, könnte es zu Tötungen bzw. zu Individuenverlusten bei Vogelarten kommen (insbesondere Nestverluste mit Jungvögeln ungefährdeter Vogelarten). Dauerhafte Habitatverluste treten nur infolge direkter Bebauung auf. Die späteren Grünflächen und Gehölze innerhalb des Untersuchungsgebietes werden zumindest teilweise wieder von den o.g. erfassten Vogelarten nutzbar sein.

Ein direkter Nachweis von Baumquartieren der Fledermäuse gelang nicht. Baumhöhlen wie Spechthöhlen und Astlöcher, wie sie in zwei Pappeln südlich des Sportplatzes festgestellt wurden, sind jedoch grundsätzlich vom Boden aus in den oberen Kronenbereichen von Laubbäumen nicht sicher auszuschließen. Es kann daher theoretisch durch Baumfällungen im Sommerhalbjahr zum Verlust von Sommerquartieren und zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen.

Gehölzrodungen nördlich des Bayerhofs führen zum Verlust von Nahrungshabitaten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die hier jagenden Fledermäuse diesen Verlust durch Ausweichen in andere Nahrungshabitate (z.B. Rheinufer, Feldflur) ausgleichen können.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten Gehölzrodungen, Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Paarungszeit der Fledermäuse erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von November bis einschließlich Februar.

Bei konsequenter Umsetzung der Bauzeitenbeschränkung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermausarten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch Nutzung von ehemaligen Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Abwasseranlage) und vorhandenen Gemeinbedarfsflächen (Sportlerheim) werden bei der Umsetzung der Planung die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden teilweise umgesetzt.

Nach Realisierung der geplanten Nutzungen wird sich der Anteil der befestigten Flächen im Bereich der Wohngebiete und Verkehrsflächen von derzeit etwa 45% (2.500 m² überbaute und versiegelte sowie 1.125 m² teilversiegelte Flächen) auf ca. 52% (4.220 m²) erhöhen.

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft überwiegend bereits gestörte Böden.

Der Eingriff der zusätzlichen Versiegelung wird durch die geplante Entsiegelungsmaßnahme auf dem Sportplatz kompensiert

Bei der geplanten Bebauung sind keine Eingriffe in den Untergrund vorgesehen.

Für den Bereich der Altablagerung werden Bedingungen für eine bauliche Umnutzung dieses Bereiches in textlicher Form im Bebauungsplan verankert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Boden-Wasserverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll in den Rhein eingeleitet und so dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Die Abwasserentsorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend gesichert. Auswirkungen durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben erfolgen keine Eingriffe in den Untergrund, sodass keine Auswirkungen auf den Grundwasserstrom auftreten.

Die Planung berücksichtigt - mit Ausnahme der geplanten Straßenböschung am Rondell - das derzeit gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet.

Bei der Bezirksregierung Köln finden momentan Untersuchungen statt, das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet des Rheines, wie es derzeit der Planung zugrunde lag, anzupassen. Es liegt noch keine neue Festlegung des Überschwemmungsgebietes vor.

Es ist aber davon auszugehen, dass eine vorläufige Unterschutzstellung des angepassten Überschwemmungsbereiches kurzfristig erfolgen wird. Die Stadt Bornheim geht davon aus, dass lediglich die Unterschutzstellung des WA₂ und WA₃ erfolgen werden. Im weiteren Verfahren ist der Nachweis zu führen, dass als Kompensation für die Eingriffe durch die geplanten Wohngebäude und den Straßenausbau in das noch festzulegende Überschwemmungsgebiet die Flutung von Garagengeschossen oder sonstiger Maßnahmen, die der Erhaltung des Retentionsvolumens dienen, umgesetzt werden.

Nach § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz kann die Bezirksregierung Köln die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb eines Überschwemmungsgebietes unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Es wird daher auf dieses wasserrechtliche Verfahren verwiesen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung der Funktion des Rheintals als Luftleitbahn durch deren relativ geringfügige randliche Verkleinerung ist nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet keine klimaökologisch relevanten Ausgleichswirkungen aufweist, sind keine nennenswerten nachhaltigen Veränderungen im Umfeld oder in den angrenzenden Siedlungsteilen zu erwarten. Bei der Umwandlung des befestigten Sportplatzes in eine Grün und Ausgleichsfläche ist insgesamt von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation auszugehen.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr und Hausbrand ist nicht zu erwarten.

Im Sinne des Klimaschutzes werden städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie eine günstige Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden zur passiven Speicherung der Sonnenenergie geschaffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Um die geplante Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und an die umgebende Bebauung anzupassen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es werden außerdem Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke festgesetzt.

Durch die Entfernung der Gebüschke an der Terrassenkante und einiger Pappeln im Süden des Sportplatzes sowie durch die geplanten Baukörper wird das Plangebiet optisch verändert und baulich überprägt. Entlang der Bayerstraße wird die vorhandene markante bauliche Abgrenzung am Rand der Aue durch weitere hochwasserfrei konzipierte Gebäude verstärkt. Aufgrund seiner geschützten Lage hinter der Terrassenkante und teilweise abgeschirmt durch die Pappeln am Sportplatz ist das Plangebiet im Wesentlichen von Norden aus einsehbar. Eine Fernwirkung wird von der geplanten Bebauung daher nicht ausgehen.

Die für den Straßenbau erforderliche, nicht vermeidbare Beseitigung der Linde mit den darunter stehenden Bänken führt zum Verlust eines wertvollen Ortsbildelementes.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes werden brachliegende Flächen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.

Das Landschaftsschutzgebiet ist im Bereich der südlichen Sportplatzböschung und der Verkehrsfläche mit dem Linden-Rondell von der geplanten Straße betroffen.

Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die zu schützenden Wanderfischarten sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine FFH-Vorprüfung wurde nicht durchgeführt, da das Vorhaben nicht geeignet ist, das Gebiet negativ zu beeinträchtigen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich aufgrund der erheblichen Bodenstörungen vermutlich keine archäologischen Befunde/Funde im Boden erhalten haben und Baudenkmäler nicht betroffen sind, sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führt zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die Schutzgüter sein.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan Nr. 206 festgesetzten Nutzungen aufgrund überholter Rahmenbedingungen nicht umgesetzt werden würden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die nicht mehr genutzten Flächen im Plangebiet vermutlich weiter verwildern bzw. für illegale Ablagerungen genutzt werden. Aufgrund der überwiegend innerörtlichen Habitatsituation ist nicht zu erwarten, dass auf diesen Flächen Lebensräume störungsempfindlicher, seltener und gefährdeter Arten entstehen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Grundsätzlich tragen die bei der Planung und bei der Ausführung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei.

Um zu vermeiden, dass erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten (sowie sonstiger Vogelarten) und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, sind Gehölzrodungen, Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Paarungszeit der Fledermäuse durchzuführen (November bis einschließlich Februar).

Erhaltenswerte Vegetationsbestände im Umfeld der geplanten baulichen Maßnahmen, die durch Schutzmaßnahmen gesichert werden müssten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke festgesetzt. Zusätzlich werden Maßnahmen im Bereich des derzeitigen Sportplatzes zur Kompensation herangezogen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für landesweit ungefährdete ubiquitäre Vogelarten und für planungsrelevante Fledermausarten sind nicht notwendig.

2.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Änderungsplanung mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung bzw. den rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans fortzuentwickeln und damit einer weiteren Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Standort- und Nutzungsalternativen bieten sich daher nicht an.

3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden und der Fachgutachten zum Schallschutz und zum Artenschutz.

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird das ‚Vereinfachte Bewertungsverfahren‘ NRW (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung), Stand Mai 2001 mit der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom März 2008 angewandt.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Bebauungsplan-Inhalte umfassen. Dieses erfolgt im Zuge der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren und der Bauaufsicht bei Realisierung der Planung. Die sonstige Überwachung von Umweltauswirkungen erfolgt durch die jeweiligen Fachbehörden des Landes, des Kreises und der Stadt Bornheim.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, die Nachnutzung des Sportplatzes als Grün- und Ausgleichsfläche sowie der Ausbau der Bayerstraße geschaffen werden.

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Wesentlichen durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen geringer bis mittlerer Wertigkeit, durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung teilweise vorbelasteter Böden, die Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verursacht.

Erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten (und sonstigen Vogelarten) sowie Fledermausarten sind bei Einhaltung von Bauzeitbeschränkungen nicht zu erwarten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Das Überschwemmungsgebiet wird entsprechend den endgültigen Anpassungen des Gebietes und dem wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht werden.

Auflistung der Gutachten

1. Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, „Artenschutz-Fachbeitrag (bezüglich Vögel und Fledermäuse) zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim 206 in Bornheim Hersel“ vom September 2012
2. Kramer Schalltechnik GmbH, „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 der Stadt Bornheim Ortschaft Hersel“ vom November 2012
3. Ulrike Steffen-Marquardt Landschaftsarchitektin BDLA, „Eingriffsbilanzierung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206, Ortschaft Hersel“ vom November 2012

Eingriffsbilanzierung gemäß ‚Vereinfachtem Bewertungsverfahren‘ NRW (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung), Stand Mai 2001
und Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom März 2008

zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206, Ortschaft Hersel (Planungsstand 24.10.2012)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes*							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code lt. Biotoptypenwertliste	Biotoptyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche m²	Grundwert A lt. Biotoptypenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Wohngebiete							
WA1							
	1.1	Versiegelte Fläche	400	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.040	2	1	2	2.080
			1.440				2.080
WA2							
	1.1	Versiegelte Fläche	70	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	350	2	1	2	700
			420				700
WA3							
	1.1	Versiegelte Fläche	30	0	1	0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	960	1	1	1	960
	4.6	Extensivrasen	200	4	1	4	800
	7.1	Gehölzstreifen, Gebüsch mit Lebensraumtyp Gehölzanteilen <50%	20	3	1	3	60
			1.210				1.820

*Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 206 vom 13.10.1972 sind die in der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes geplanten Wohngebiete als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Spielplatz und Fläche für die Beseitigung von Abwasser festgesetzt. Da diesen bereits zulässigen Eingriffen keine eindeutigen Ausprägungen bzw. Biotoptypen zugewiesen werden können, wird der Bilanzierung der tatsächliche Zustand der Flächen zugrundegelegt. Bei den Verkehrrflächen werden die festgesetzten Flächen als planerisch erfolgte und zulässige Versiegelungen berücksichtigt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code lt. Biotop- typen- wertliste	Biototyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche m²	Grundwert A lt. Biotoptypenwertliste	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
WA4							
	1.1	Versiegelte Fläche	320	0	1	0	0
	4.6	Extensivrasen	530	4	1	4	2.120
	5.1	Siedlungsbrache, Gehölzanteil <50%	530	3**	1	3	1.590
	7.1	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtyp.					
		Gehölzanteilen <50%	1.705	4***	1	4	6.820
			3.085				10.530
Erschließungsflächen							
	1.1	Versiegelte Fläche	1.680	0	1	0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	165	1	1	1	165
	4.5	Intensivrasen	65	2	1	2	130
	4.6	Extensivrasen	20	4	1	4	80
	7.1	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtyp.	15	3	1	3	45
		Gehölzanteilen <50%					
	7.3	Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch	(320)	3	1	3	960
	7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch	(30)	5	1	5	150
			1.945				1.530
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)						16.660	

**Abwertung um eine Wertstufe wegen Dominanzvorkommen von Neophyten und nicht lebensraumtyp. Gehölzen

***Aufwertung um eine Wertstufe wegen Überhältern

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code lt. Biotop- typen- wertliste	Biototyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche m²	Grundwert P lt. Biotoptypenwertliste	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)

Wohngebiete

WA1

	1.1	überbaubare Fläche (1.440 m² xGRZ 0,4+50%)	864	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	576	2	1	2	1.152
			1.440				1.152

WA2

	1.1	überbaubare Fläche (420 m² xGRZ 0,4+50%)	252	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	168	2	1	2	336
			420				336

WA3

	1.1	überbaubare Fläche (1.210 m² x GRZ 0,35)	424	0	1	0	0
	4.1	Extensive Dachbegrünung (1.210 m² x 0,30)	363	0,5	1	0,5	181
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	423	2	1	2	846
			1.210				1.027

WA4

	1.1	überbaubare Fläche (3.085 m² x GRZ 0,3)	925	0	1	0	0
	4.1	Extensive Dachbegrünung (3.085 m² x 0,3)	925	0,5	1	0,5	463
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.235	2	1	2	2.470
			3.085				2.933

Erschließungsflächen

1.1	Versiegelte Fläche	1.755	0	1	0	0
2.2	Straßenbösung ohne Gehölzbestand	190	2	1	2	380
		1.945				380

Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)						5.828
---	--	--	--	--	--	--------------

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)						-10.832
---	--	--	--	--	--	----------------

Gegenüberstellung

	Gesamtflächenwert B	Gesamtflächenwert A	Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)
Wohngebiete			
WA1	1.152	2.080	-928
WA2	336	700	-364
WA3	1.027	1.820	-907
WA4	2.933	10.530	-7.597
Erschließungsflächen	380	1.530	-1.150

	5.828	16.660	-10.832
--	--------------	---------------	----------------

Aufgestellt: Bonn, den 26.10.2012

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt
Landschaftsarchitektin BDLA

Eingriffsbilanzierung gemäß ‚Vereinfachtem Bewertungsverfahren‘ NRW (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung), Stand Mai 2001
 und Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom März 2008

zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206, Ortschaft Hersel (Planungsstand 24.10.2012)

Teilbereich ‚öffentliche Grünfläche‘ (überschlägige Ermittlung)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes*							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code lt. Biotoptypenwertliste	Biotoptyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche m²	Grundwert A lt. Biotoptypenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	1.110	0,5	1	0,5	555
	1.3	Teilversiegelte Fläche	5.900	1	1	1	5.900
	4.5	Intensivrasen	1.780	2	1	2	3.560
			8.790				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)						10.015	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code lt. Biotoptypenwertliste	Biotoptyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche m²	Grundwert P lt. Biotoptypenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers *	865	0,5	1	0,5	432
	3.5 7.2	Artenreiche Mahwiese, Magerrasen, -weiden/** Ufergehölz mit Lebensraumtyp Gehölzanteilen >50%***	7.925	i.M. 5	1	i.M. 5	39.625
			8.790				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)						40.057	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	
30.042	

Voraussetzungen: * Stichwege zum Rhein bleiben erhalten, Leinpfad entfällt; **extensive Grünlandnutzung ohne Nutzung als Veranstaltungsfläche, *** entsprechend Auflagen zur Bepflanzung im Überschwemmungsgebiet

Aufgestellt: Bonn, den 13.11.2012 Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt Landschaftsarchitektin BDLA

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am
beschlossen.

Bornheim, den

Bürgermeister

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Bornheim
Frau Schneidenbach
Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung
Rathausstr. 2
53332 Bornheim
Kopie an

Datum und Zeichen bitte stets angeben

16.08.2013
13-3908-GLa

Dr. Gundula Lang
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-2961
hannelore.sieburg@lvr.de

Bornheim, Bebauungsplan Nr. 206, 3. Änderung

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Ihre Email vom 2.8.2013

Sehr geehrte Frau Schneidenbach,

im November 2012 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206, 3. Änderung, an der das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland leider nicht beteiligt wurde. Da sich unmittelbar östlich des Plangebiets jedoch der so genannte Bayerhof, Bayerstraße 38, befindet, der als Baudenkmal gemäß § 3 DSchG NW geschützt ist, sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, denn Baudenkmäler genießen gemäß § 9 (1) b DSchG NW Umgebungsschutz.

Bei dem Bayerhof handelt es sich um eine vierflügelige Backstein-Hofanlage aus dem frühen 19. Jahrhundert. Auf der Tranchot-Karte ist sie bereits als ausgesprochen großes Geviert in der Nähe des Rheins außerhalb des Straßendorfs Hersel deutlich erkennbar. Sie diente gleichzeitig als Bürgermeisteramt für Hersel und wurde dafür in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vorderseitig um einen Anbau erweitert. Die etwas später entstandene Preußische Neuaufnahme zeigt die Hofanlage ebenfalls außerhalb der Ortschaft, lediglich an Teilen der vom Ort zum Hof führenden Wegeverbindung sind Baulichkeiten entstanden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Luftbild auch heute noch. Zwar hat sich der Ort Hersel rechts und links der heute als Rheinstraße bezeichneten Hauptachse stark entwickelt und es sind neue Baugebiete entstanden, doch ist der Bayerhof quasi rundum von unbebautem Gelände – Felder, Sportplatz, Brach- und Parkplatzflächen – umgeben. Alle diese im Wesentlichen unbebauten Flächen transportieren bis heute, dass der Bayerhof als Aussiedlerhof außerhalb der Ortschaft gelegen hat. Eine derartige Freistellung beizubehalten, ist aus denkmalfachlichem Blickwinkel auch weiterhin unbedingt anzustreben, um die Lage des Baudenkmals außerhalb der Ort-

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de



Besucherschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19, Abtei Brauweiler
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 961, 962 und **980**
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0, Internet: www.denkmalpflege.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Landesbank Hessen-Thüringen, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061, BIC: WELADED3
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501, BIC: PBNKDEFF370

schaft erkennbar zu halten und den verdienten, historischen Wirkungsraum zu belassen.

Die hier vorgestellte Planung sieht vor, das Brachgelände nordwestlich des Baudenkmals als allgemeines Wohngebiet mit sechs Baufeldern auszuweisen, die Fläche des heute vorhandenen Sportplatzes soll als Grünfläche ausgewiesen werden. Letzteres wird aus denkmalfachlichem Blickwinkel begrüßt. Im Mittelpunkt der Betrachtungen des Umgebungsschutzes stehen aber die als allgemeines Wohngebiet bezeichneten Flächen, darunter insbesondere die als WA3 und WA4 präzisierten.

Da die Bebauung von Hersel von Westen bereits stark an den Bayerhof herangerückt ist, steht einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen aus unserer Sicht nichts entgegen. Diese ist jedoch so auszuführen, dass die Vorrangstellung des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird, sondern sich die Neubauten in Größe und Gestaltung dem Baudenkmal unterordnen. Um die Massivität der geplanten Bauten im WA 3 und 4 zu verringern, sollten kleinteilige Baufenster ähnlich der bereits vorhandenen und der in WA 1 und 2 geplanten Bebauung vorgesehen werden. Die Gebäude dürfen in ihrer maximalen Höhenentwicklung die Traufhöhe des Baudenkmals nicht überschreiten. Um dies vergleichen zu können, sind die Trauf- und Firsthöhen des Baudenkmals im Bebauungsplan anzugeben. Außerdem sollten die Unterlagen ergänzt werden durch eine Höhenentwicklung, die sowohl die Neubauten wie auch das Baudenkmal erkennen lässt. Hierfür bieten sich Schnitte in nordwestlich-südöstlicher und in nordöstlich-südwestlicher Richtung an. Des Weiteren sollte die Dachform in allen WA als Satteldach festgelegt werden, damit sich die Bauten in die umgebende Bebauung einfügen und nicht als Besonderheit hervorstechen, die dem Baudenkmal Konkurrenz machen würde. Die Dacheindeckung ist in Farbe, Form und Größe gemäß der umgebenden Bebauung festzulegen. Solar- und Photovoltaikanlagen üben regelmäßig eine negative Beeinträchtigung der umgebenden Baudenkmäler aus (vgl. Davydov/Zanger/Walgern: Denkmäler und Energiegewinnung durch Solaranlagen, in: Denkmalpflege im Rheinland, 2/2010, S. 130-32.), sodass diese ausgeschlossen werden müssten. Detaillierte Gestaltungsdetails wie die Fassadengestaltung in Materialität, Farbe und Struktur sind mit der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Bauantrags abzustimmen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Belange der Bodendenkmalpflege durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vertreten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

D r . G u n d u l a L a n g

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 Areecon Entwicklungsgesellschaft mbH, Dorotheenstr. 12, 53844 Troisdorf, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Olaf Müller, hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung für drei Mehrfamilienhäuser in Hersel zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 17.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel).

Die von dem Investor zur Überbauung geplanten Flächen (Flurstücke 333, 346, 247/71 und 248/72, Flur 7, Gemarkung Hersel) sind im Eigentum der Stadt Bornheim. Mit dem Investor wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein Kaufvertrag geschlossen. Dieser tritt jedoch erst bei Rechtskraft der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr.206 (Ortsteil Hersel) in Kraft. Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist, auf der Fläche die gestalterische Einbindung, Umsetzung und Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern inklusive Stellplätze sicherzustellen.

§ 1 Verpflichtungen und Fristen

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der im o.g. Bebauungsplan festgelegten und in § 2 dieses Vertrages genannten Hochbauten, Stellplatzanlagen und weiteren Maßnahmen gem. den sich aus den §§ 2 - 11 ergebenden Vorgaben bis zum 31.12.2015.
- (2) Die **Stadt** wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel) oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der **Investor** die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.
- (3) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag beinhalten
 - den Bau von drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 10 Wohneinheiten gemäß Hochbauplanung (Anlage 4)
 - Realisierung der Außengestaltung der Freiflächen (gemäß Anlage 5) inklusive Bepflanzung und Spielplatz
 - die Herstellung einer Tiefgarage zur Sicherung des Stellplatznachweises (min. 55 Stellplätze) für die zukünftigen Bewohner und deren Besucher
 - Maßnahmen (monetärer Ausgleich) zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - Herstellung der Fußwege für die neu errichteten Gebäude durch den Investor und für die angrenzenden Flurstücke 68 und 69 zur Nutzung im Hochwasserfall
- (2) 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.

§ 3 Versorgungsanlagen und Erschließung

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern 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) Der Baubeginn für die Versorgungsanlagen ist der **Stadt** unabhängig von der Baubeginnanzeige gem. § 75 (7) BauO NRW 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.
- (3) Vor Herstellung der Tiefgarage hat der **Investor** die Höhenlage der Einfahrt mit der Stadt (Fachbereich Tiefbau) abzustimmen.

§ 4 Hochwasser

Das Plangebiet liegt am Rhein und kann in unterschiedlichem Umfang von Hochwasser betroffen sein. Während der Bauphase hat der Investor daher sicher zu stellen, dass keine hochwasserbedingten Gefahren auf der Baustelle entstehen bzw. von dieser ausgehen (z.B. aufschwimmende Baumaterialien, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Energieversorgungsleitungen im Überschwemmungsbereich etc.)

Das Baugebiet WA3 liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Rheins für ein 100jähriges Überschwemmungsereignis. Die vorläufige Sicherung ist am 27.11.2012 in Kraft getreten.

Eine Genehmigung baulicher Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur möglich, wenn in jedem Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dies ist gegenüber der Bezirksregierung Köln nachzuweisen. Die Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist der Stadt Bornheim im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor zu legen.

Gemäß § 113 Abs. 5 Landeswassergesetz (LWG) sind Anlagen zur Wasserversorgung und Anlagen zur Abwasserbeseitigung innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben.

Ab einem Rheinpegel von maximal 51,65 m üNN ist das Garagengeschoss zu fluten.

Der **Investor** hat sicher zu stellen, dass die Auflagen gemäß Landeswassergesetz sicher gestellt sind.

§ 5 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel) mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);
- b) die noch von der **Stadt** zu genehmigende Hochbauplanung des Ingenieurbüros (Anlage 4);
- c) den mit der **Stadt** abgestimmten Gestaltungsplan zur Außengestaltung (Anlage 5)
- d) Anlage 1 des Kaufvertrages mit Darstellung der Teilflächen A und B (Anlage 6)

§ 6 Grün- und Freiflächen

Der **Investor** verpflichtet sich die entsprechend wie im Gestaltungsplan (Anlage 5) verorteten Bäume, Sträucher und Grünflächen in der genannten Zahl und am entsprechenden Standort zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Erhaltungsverpflichtung ist im Grundbuch dinglich zu sichern und bei Veräußerung der Objekte entsprechend weiterzugeben. Gemäß §9 BauO NRW ist der Investor ebenfalls verpflichtet einen Spielplatz (entsprechend Anlage 5) herzustellen. Des Weiteren verpflichtet sich der **Investor** entsprechend des angehängten Gestaltungsplans zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzbarkeit der Fußwege für die neu errichteten Gebäude zur Nutzung im Hochwasserfall und zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzbarkeit eines Spielplatzes. Auch dies ist im Grundbuch zu sichern.

§ 7 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes, jedoch nicht auf den dem Vertrag zugrunde liegenden Flächen ausgeglichen werden. Der Ausgleich für das durch die Baumaßnahme verursachte Defizit von 8.504 Punkten soll, gemäß der Festsetzungen der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) auf der im Plangebiet liegenden Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) stattfinden.

Da jedoch von Seiten der **Stadt** eine Gesamtgestaltung nach Verlagerung des Sportplatzes für diesen Bereich angestrebt ist, soll das Ausgleichsdefizit monetär ausgeglichen werden. Der zu leistende Geldbetrag wird dann im Sinne der Festsetzungen für die Gestaltung des noch aufzugebenen Sportplatzes an der Bayerstraße genutzt.

Der **Investor** verpflichtet sich daher den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 8.504 Punkten durch einen Kompensationsbetrag in Höhe von 15,00 €/qm zu begleichen. Bei der Anrechnung von 4 Wertpunkten je Quadratmeter ergibt sich somit ein Kompensationsbetrag von 2.126 qm x 15 € zu insgesamt 31.890 €.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel) auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen.

§ 8 Gestaltung der Baukörper

Der **Investor** verpflichtet sich, hinsichtlich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden sowie der Dachformen die Darstellungen wie in den Gestaltungsplänen (Anlage 4) umzusetzen.

§ 9 Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Da der Übergang der Grundstücksteile A und B (Anlage 6) gemäß Kaufvertrag zu unterschiedlichen Bedingungen erfolgt, sind für die Sicherstellung der Durchführung der geplanten Bebauung Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen. Die **Stadt** wird als Eigentümer des Grundstücksteils B für die Bestellung dieser Grunddienstbarkeiten und Baulasten ihr Einverständnis erklären und bei den erforderlichen grundbuchamtlichen Eintragungen mitwirken. Die Kosten für die Eintragungen übernimmt der **Investor**. Die Grunddienstbarkeiten werden in einem weiteren notariellen Vertrag abschließend geregelt, und beinhalten folgende Inhalte:

1. Überbau der Tiefgarage auf den Grundstücksteil B zugunsten der Bebauung Grundstücksteil A
2. Geh- und Fahrrecht im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenzugänge auf dem Grundstücksteil B zugunsten Grundstücksteil A
3. Gehrecht auf den Zuwegungen auf dem Grundstücksteil A zugunsten Grundstücksteil B
4. Gehrecht im Hochwasserfall für die Flurstücke 67, 68, 69 und 375, Flur 7 Gemarkung Hersel auf den Zuwegungen auf dem Grundstücksteil A
5. Leitungsrecht zur Schmutzwasserentwässerung der Flurstücke 67, 68, 69 und 375, Flur 7 Gemarkung Hersel auf dem Grundstücksteil A
6. Leitungsrecht zur Schmutzwasserentwässerung des Grundstücksteil B über Grundstücksteil A
7. Leitungsrecht zur Regenwasserbeseitigung des Grundstücksteil A über Grundstücksteil B
8. Sonstige Baulasten die durch das Bauamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden
9. Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung für die auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher und die herzustellenden Zuwegungen im Hochwasserfall

§ 10 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel).
- (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.

§ 11 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

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....
Olaf Müller

Anlage 1

Rechtsplan 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)

Siehe Anlage 3 der Sitzungsvorlage

Anlage 2

Textliche Festsetzungen 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)

Siehe Anlage 4 der Sitzungsvorlage

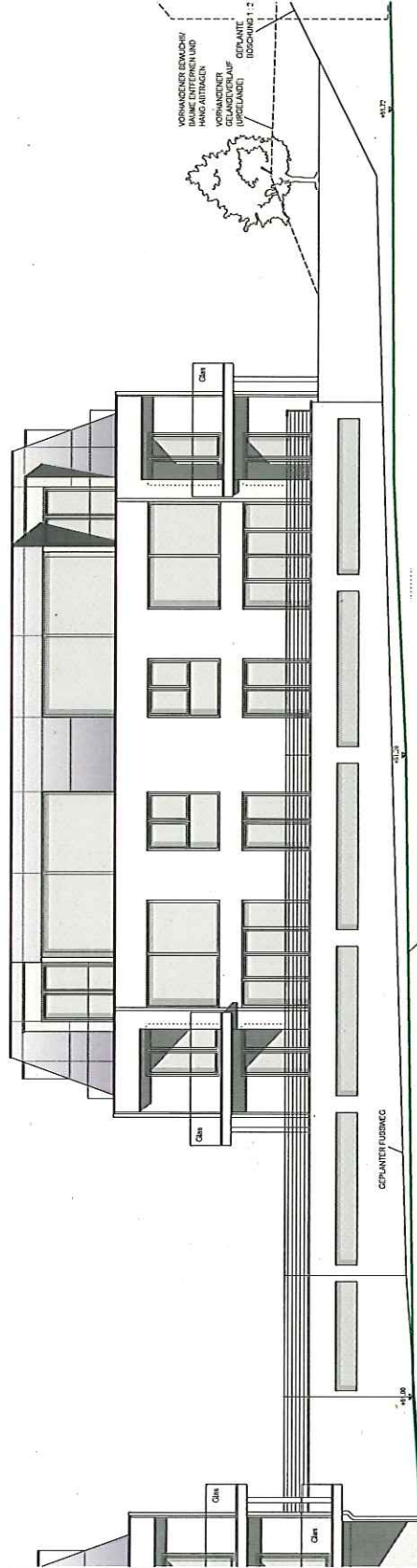
Anlage 3

Begründung 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)

Siehe Anlage 5 der Sitzungsvorlage

PLANHAUS 1

OKFFB EG = ± 0.00 = 54.00 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERMERN

BAUHER
AREECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL. 02241 - 391299 FAX 02241 - 404727

BAUVORHABEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM - HERSEL
GEWÄHRUNG HERSEL FLUR 7 FLURSTÜCKE 341, 2407, 333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 1
NORD-OST ANSICHT

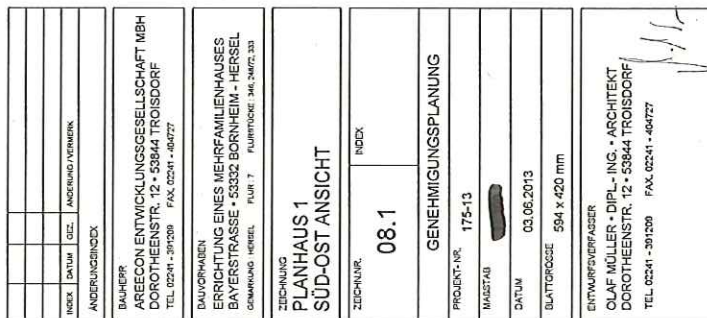
ZEICHNUNG
INDEX
07.1

GENEHMIGUNGSPLANUNG
PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB
DATUM 03.06.2013
BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSTER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL. 02241 - 391299 FAX 02241 - 404727

PLANHAUS 1
OKFFB EG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN

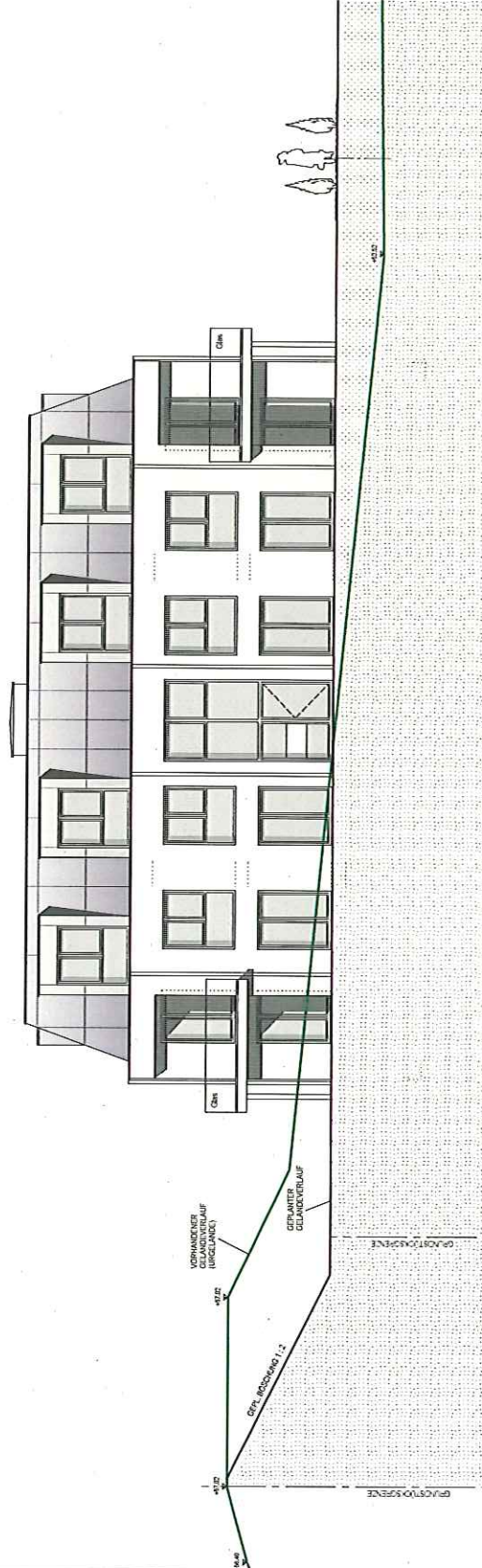


21.50

12.20

PLANHAUS 1

OKFFB EG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERM. /
ÄNDERUNGSINDEX			

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

BAUVERHAUDEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
BENANNUNG HERSEL FLUR 7 FLURSTÜCKE 346/246/2.333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 1
SÜD-WEST ANSICHT

ZEICHNUNG	INDEX
09.1	

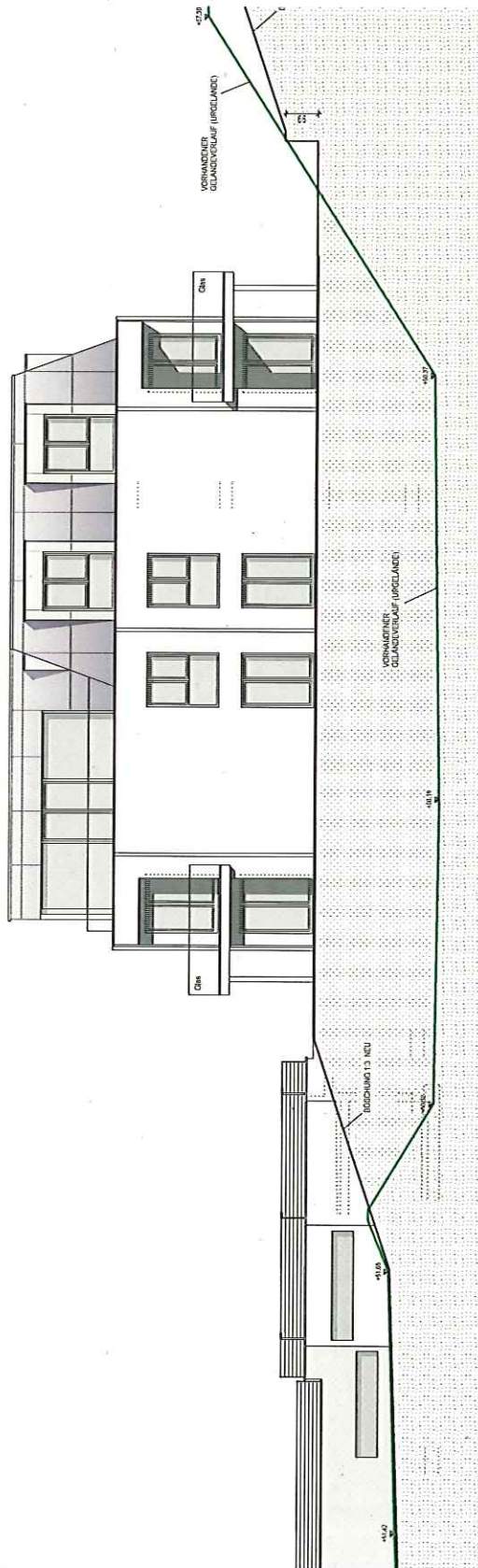
GENEHMIGUNGSPLANUNG
PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB
DATUM 03.06.2013
BLATTGRÖßE 504 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

PLANHAUS 1

OKFFB EG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG	VORMERK.

DAUERHAFT
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391200 FAX 02241 - 484727

DAUFORMA
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53352 BORNHEIM • HERSEL
GEAMKUNDE HERSEL FLUR 7 FLURSTÜCKE 541, 540/2, 333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 1
NORD-WEST ANSICHT

ZEICHNUNG

INDEX

10.1

GENEHMIGUNGSPLANUNG

PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB

DATUM 03.06.2013

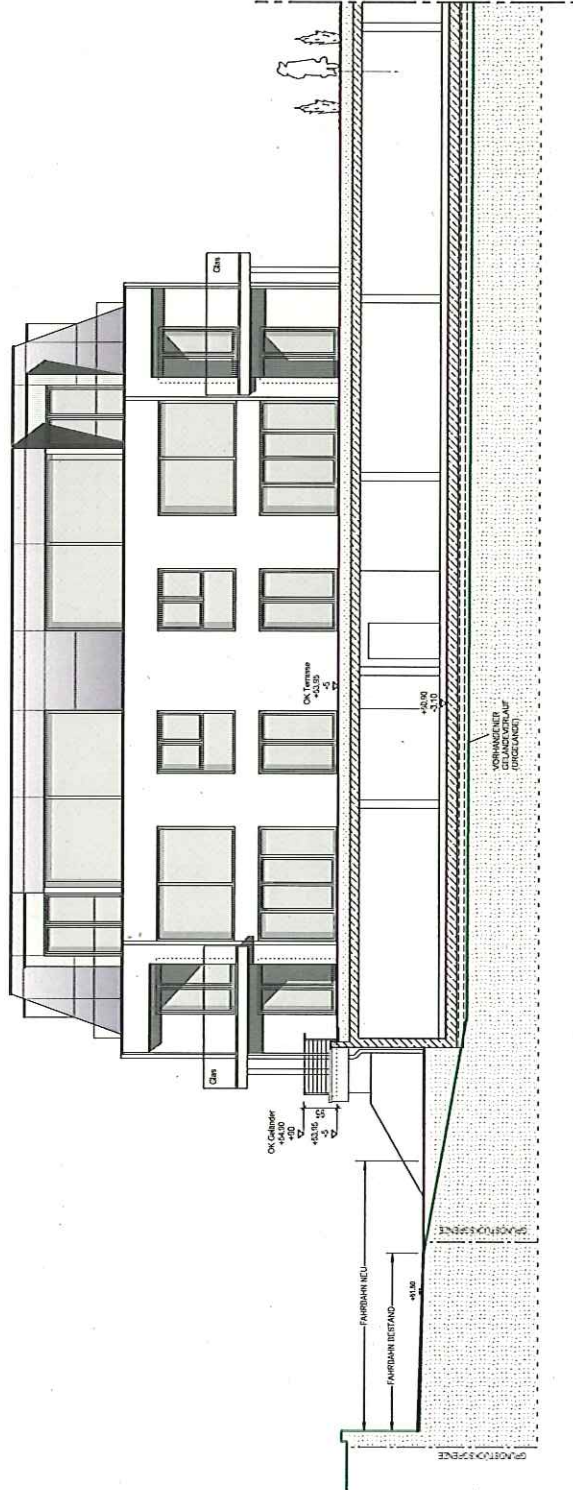
BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSER

OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391200 FAX 02241 - 484727

PLANHAUS 2

OKFFB EG = ± 0.00 = 54.00 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERMÄRK.
ÄNDERUNGSINDEX			

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 464727

BAUVERFAHREN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GEMÄSSUNG HERSEL FLUR 7 FLURTRICKE 346.246/2.33

ZEICHNUNG
PLANHAUS 2
NORD-OST ANSICHT

ZEICHNUNG	INDEX
07.2	

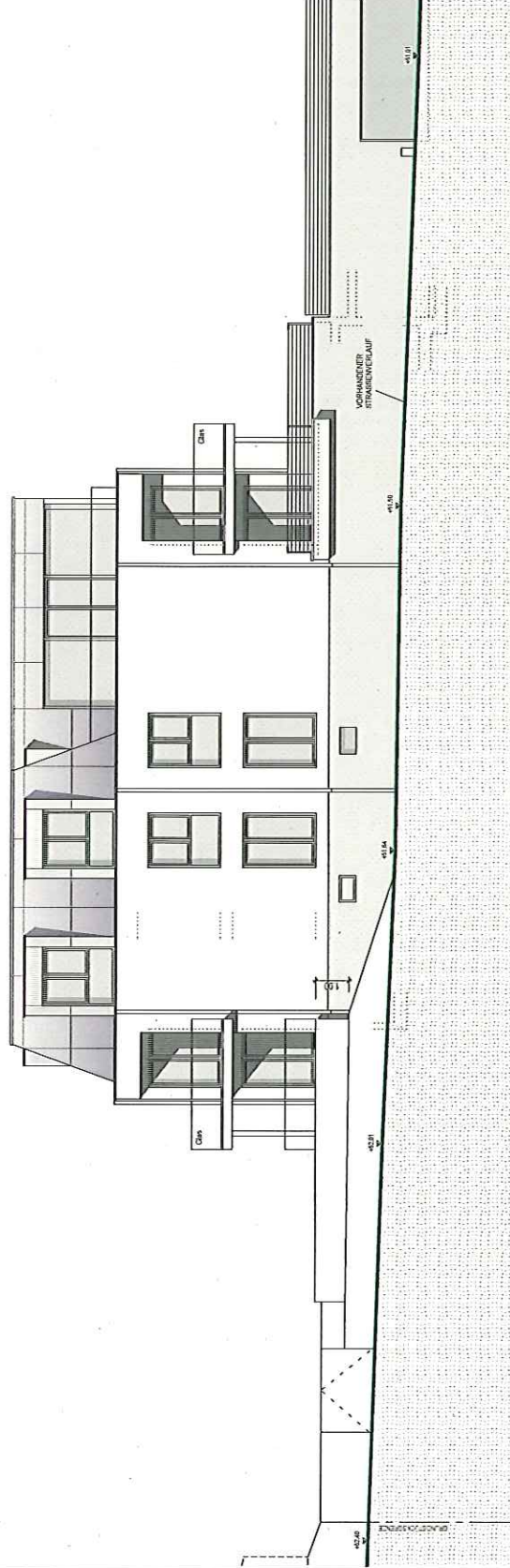
GENEHMIGUNGSPLANUNG
PROJEKT-NR. 175-13

NABSTAD
DATUM 03.06.2013
BLATTGRÖÖZE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 464727

PLANHAUS 2

OKFFB EG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN



NOCH	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERMERK

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391200 FAX 02241 - 404727

BAUVORHAUDEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNEHEIM • HERSEL
GEMARKUNG HERSEL FLUR 7 FLURFLÄCHE 346,24072,333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 2
SÜD-OST ANSICHT

ZEICHNUNG
INDEX
08.2

GENEHMIGUNGSPLANUNG
PROJEKT-NR. 175-13
MAßSTAB

DATUM 03.06.2013
BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

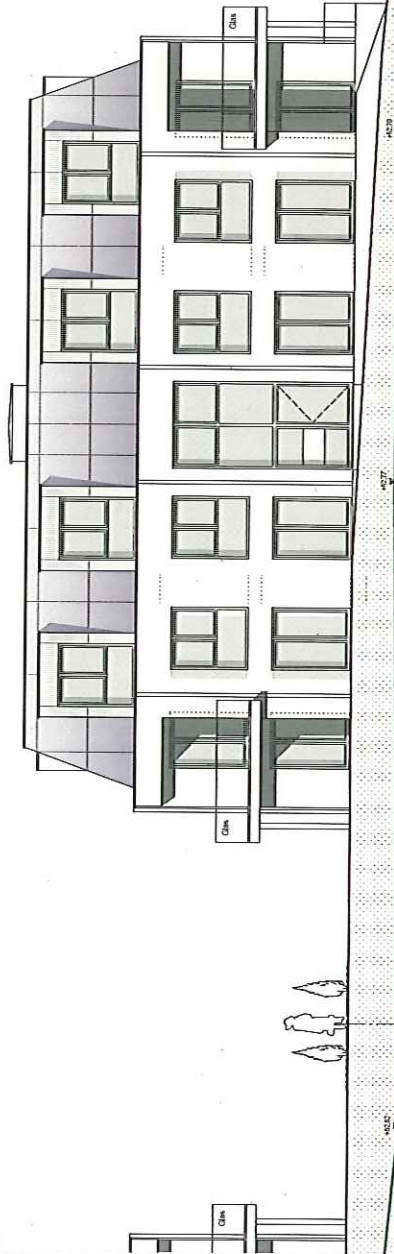
ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391200 FAX 02241 - 404727

12.20

21.50

PLANHAUS 2

OKFFB EG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN

FAHRBAHN NEU
FAHRBAHN BESTAND

42,00

42,77

42,50

INDEX	DATUM	QUELLE	ÄNDERUNG	VERMERK	
ÄNDERUNGSINDEX					

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

BAUVERHAUDEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GRUNDRISS HERTEL FLUR 7 FLURFLÄCHE 344,34072,333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 2
SÜD-WEST ANSICHT

ZEICHNUNG
09.2
INDEX

GENEHMIGUNGSPLANUNG

PROJEKT-NR. 175-13

MASSSTAB

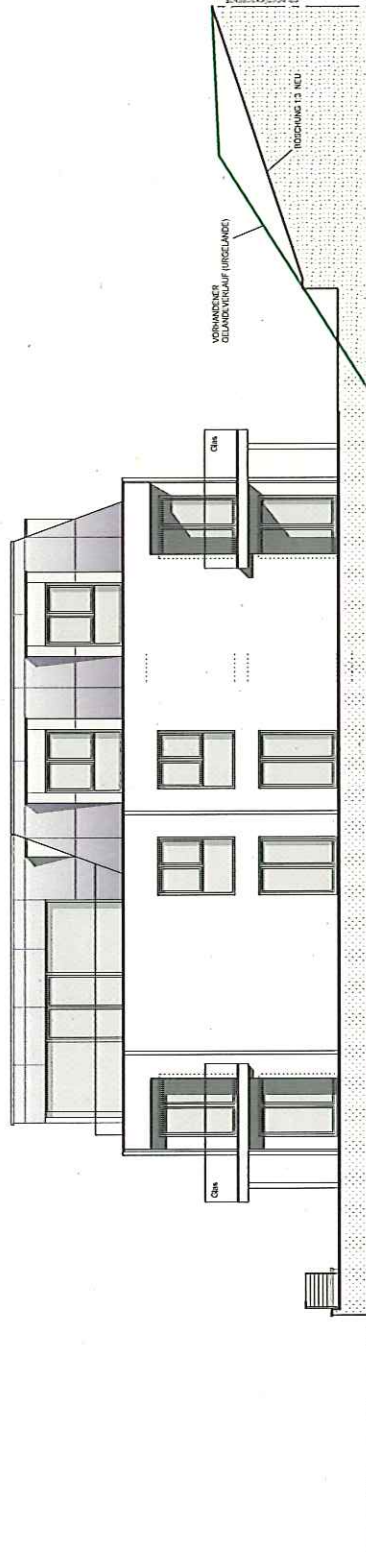
DATUM 03.06.2013

BLATTGRÖSSE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

PLANHAUS 2

OKFFBEG = ± 0,00 = 54,00 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERM. /
ÄNDERUNGSINDEX			

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

BAUVORHABEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GEWÄHRLEISTUNG HERTEL FLUR 7 FLURFLÄCHE 346,24072,333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 2
NORD-WEST ANSICHT

ZEICHNUNG
10.2

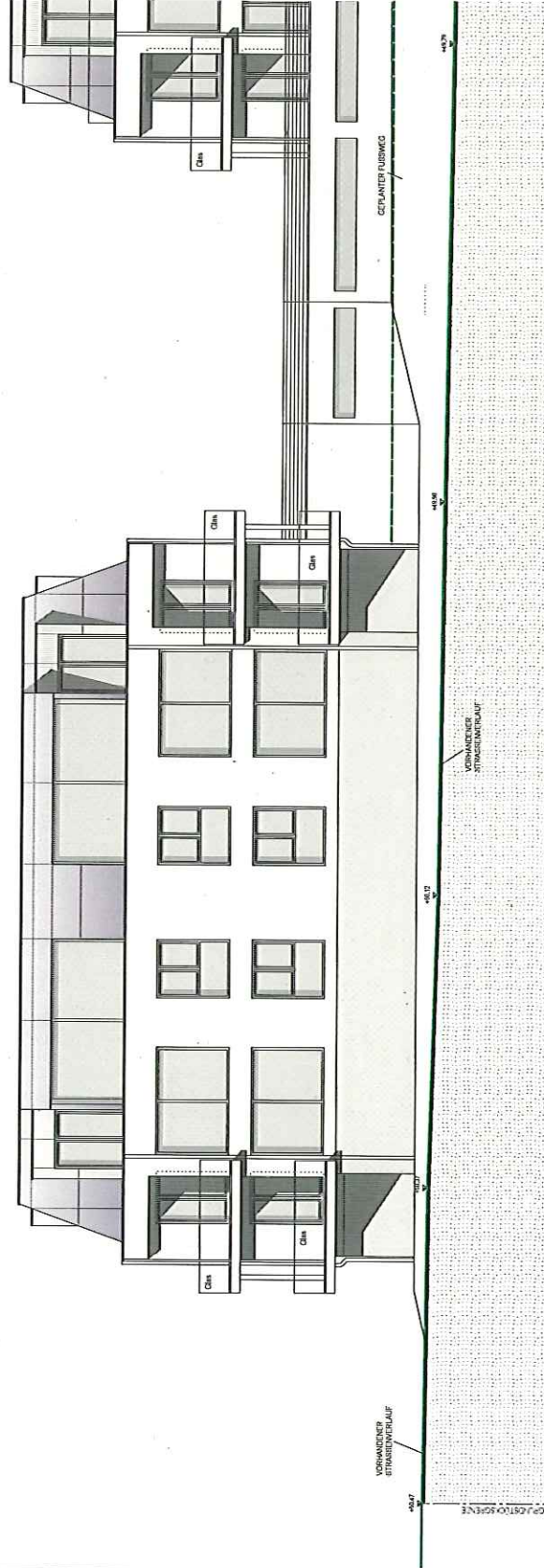
GENEHMIGUNGSPLANUNG
PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB
DATUM 03.06.2013
BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

PLANHAUS 3

OKFFB EG = - 0.50 = 53.50 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERMÄRK.

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

DAUFORHAGEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GEMÜNDIG. HEFTBL. FLUR 17 FLURFLÄCHE 346.24072.33

ZEICHNUNG
PLANHAUS 3
NORD-OST ANSICHT

ZEICHNUNG
INDEX
06.3

GENEHMIGUNGSPLANUNG

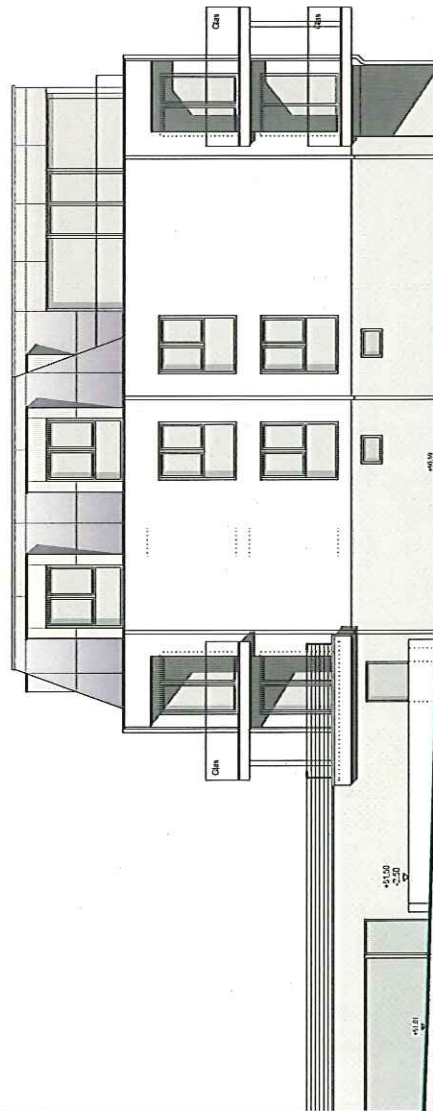
PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB

DATUM 03.06.2013

BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

ENTWURFSVERFAßER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITECT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

$$OKFFBEG = -0,50 = 53,50 \text{ m ü. NN}$$


INDEX	DATUM	QZ.	ÄNDERUNG / VERMERK	
ÄNDERUNGSINDEX				

BAUHERR
AREECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727

BAUVERBÄDEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GEMARKUNG HEINDEL FLUR 17 FLURSTÜCKE 346, 246/2, 333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 3
SÜD-OST ANSICHT

ZEICHN.NR.	INDEX
------------	-------

07.3

GENEHMIGUNGSPLANUNG

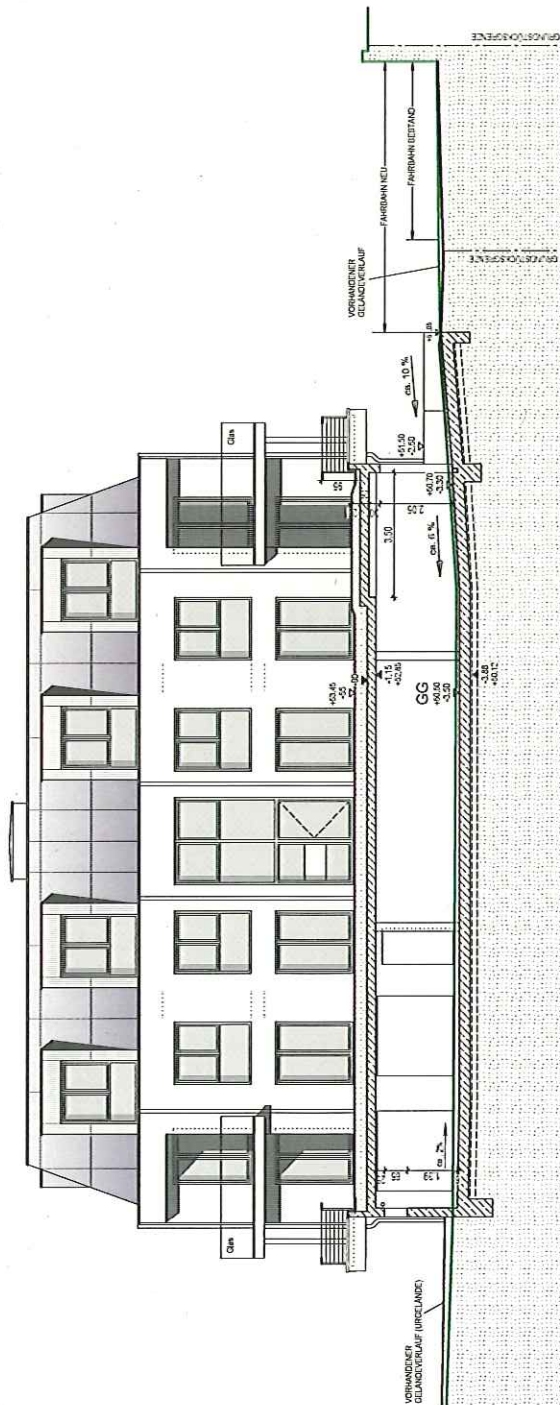
PROJECT-NR.	175-13
NAGSTAD	

DATUM	03.08.2013
-------	------------

BLATTGRÖSSE	594 x 420 mm
-------------	--------------

ENTWURFSVERFASSTER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL. 02241 - 391200 FAX. 02241 - 404727

OKFFB EG = - 0,50 = 53,50 m ü. NN



INDEX	DATUM	GÜLT.	ÄNDERUNG / VERMUTLICH			
ÄNDERUNGSINDEX						

DAUHER
AREEON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 • 391206 FAX 02241 • 504727

BAUVORHABEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM - HERSEL
GEMARKUNG: HERSEL FLUR 7 FLURSTÜCKE 346, 248/2, 333

ZEICHNUNG
PLANHAUS 3
SÜD-WEST ANSICHT

ZEICHN.NR.	INDEX
	

PROJEKT-NR.	175-13
GENEHMIGUNGSPLANUNG	

MAGSTAD

DATUM	03 06 2013
-------	------------

594 x 420 mm
BLATTGRÖSSE
93,98 x 13,13

ENTWURFSVERFASSER
OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL. 02241 - 391209 FAX. 02241 - 404727

PLANHAUS 3

OKFFB EG = -0,50 = 53,50 m ü. NN



INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG / VERMERK.
ÄNDERUNGSINDEX			

BAUHERR
ARECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 301200 FAX 02241 - 404727

DAUVORHAGEN
ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES
BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL
GEMAINUNG HERSEL FLUR 7 FLÄCHENSTÜCKE: 546, 240/2, 393

ZEICHNUNG
PLANHAUS 3
NORD-WEST ANSICHT

ZEICHNUNG	INDEX
09.3	

GENEHMIGUNGSPLANUNG

PROJEKT-NR. 175-13

MAßSTAB

DATUM 03.06.2013

BLATTGRÖßE 594 x 420 mm

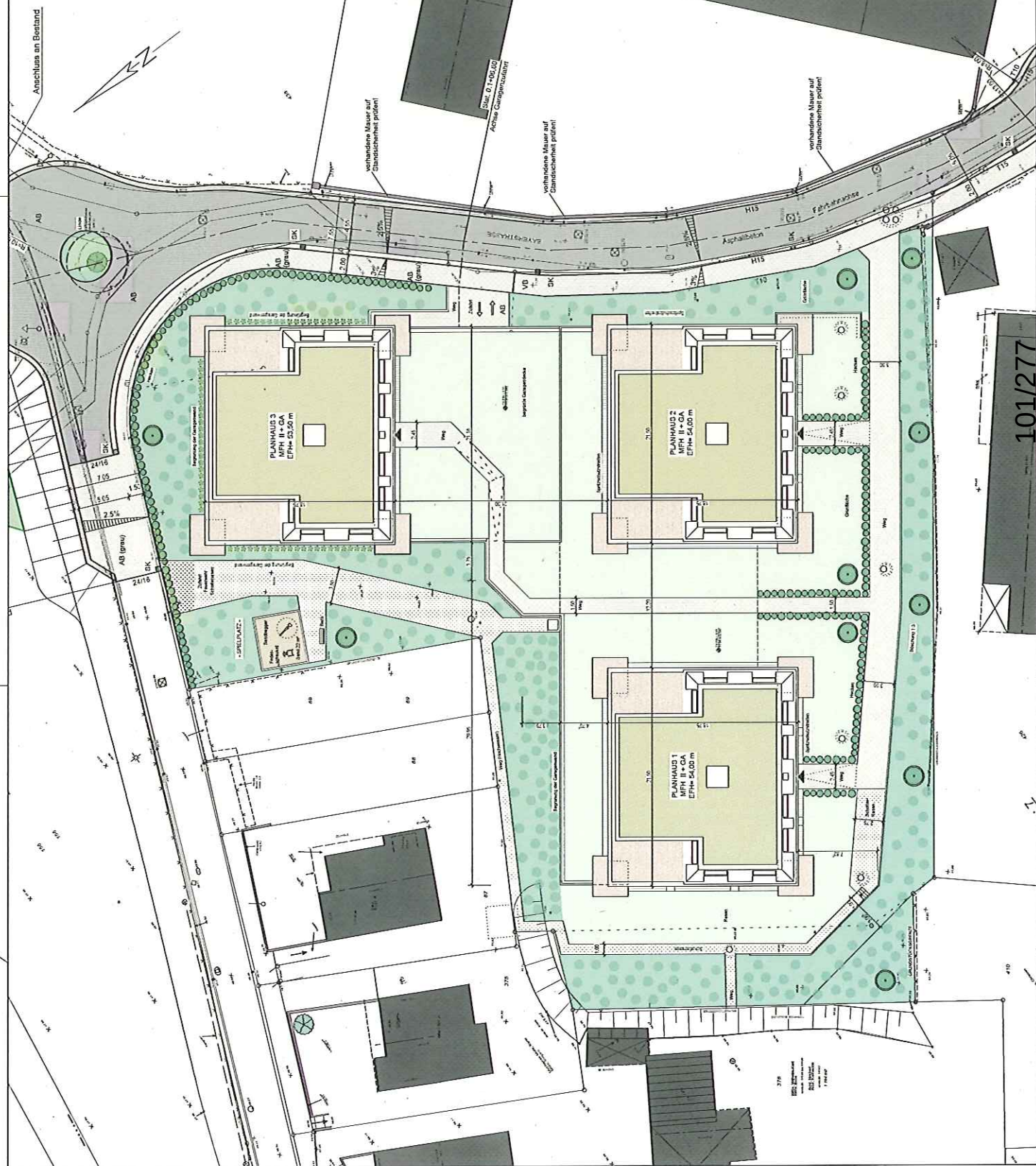
ENTWURFFAUFBEREITER

OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT
DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF
TEL 02241 - 301200 FAX 02241 - 404727

ANLAGE 5

LEGENDE	GEHÄUFE
Zirkel und Nutzflächen ohne Gehsteig oder mit mind. 20% hennischen Gehsteig	1,75 m²
Zirkel und Nutzflächen	652 m²
Zirkel und Nutzflächen	487 m²
Zirkel und Nutzflächen	654 m²
extensiv begrünte Dachfläche	231 m²
Terrassenbelag (Daukuch)	321 m²
Plasterfläche - versiegelt	247 m²
Straßenbelag - versiegelt	65 m
Heide gepflast	45 m
Kellerfläche	10 x
Naupflanzung lichteisraumtypischer Laubbäume	
3 x v. Stammumfang 16 - 20 cm	

INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG	VERMERK
ANDEUTUNGSINDEX				
DAUERHAAR	AREECON ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH			
	DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF			
	TEL. 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727			
DAUVOHABEN	ERRICHTUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES			
	BAYERSTRASSE • 53332 BORNHEIM • HERSEL			
	GEWÄHRLEISTUNG HERSEL FLUR 7 FLURFÜRDE 346.240/2.33			
ZEICHNUNG	LAGEPLAN AUSSENGESTALTUNG			
ZEICHNER	INDEX			
LP 1				
GEGENSTANDSPLANUNG				
PROJEKT-NR.	175-13			
GEZEICHNET	SP			
MASSSTAB				
DATUM	10.05.2013			
BLATTGRÖÖE	DIN A2 - 594 x 420 mm			
ENTWURFSVERFASSER				
	OLAF MÜLLER • DIPL.-ING. • ARCHITEKT			
	DOROTHEENSTR. 12 • 53844 TROISDORF			
	TEL. 02241 - 391209 FAX 02241 - 404727			



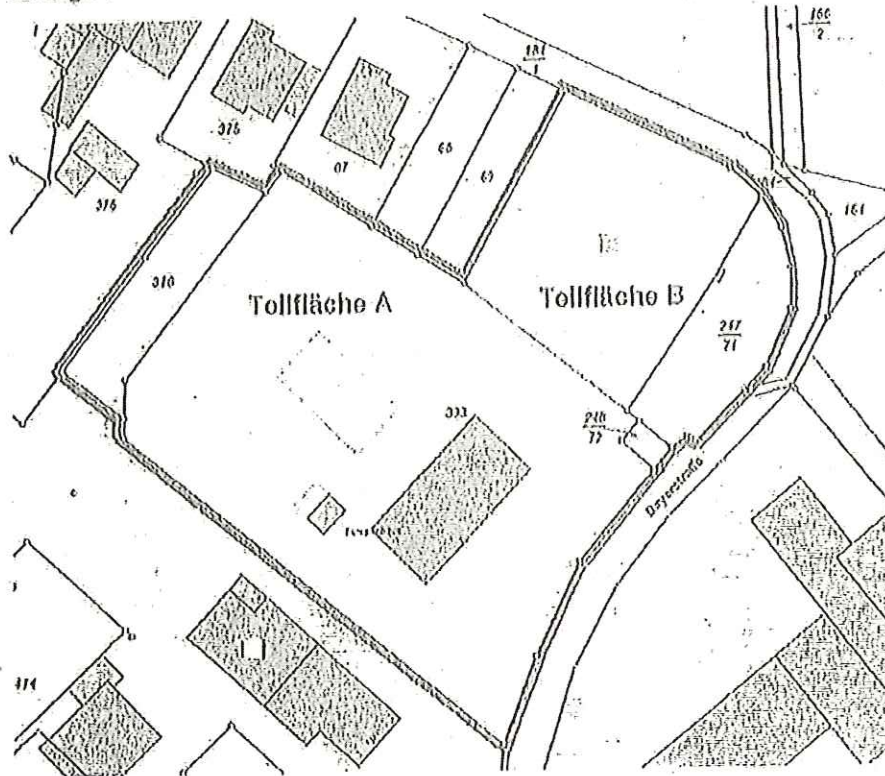
101/277

ANLAGE 6

Als Anlage 1
zur Urkunde der Notarin Karin Holdenstaack-Monke
in Bornholm vom 26. 9. 11 -UR-Nr. 1545 12011
genommen.

Bornholm, den 26. 9. 2011

Anlage 1



giss
↓
D. Holdenstaack-Monke
Notarin

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206, (Ortsteil Hersel)

3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB beschlossen. Nachdem in der Zeit vom 19.01.12 bis 15.02.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Stellungnahmen der Stadt zu den eingegangenen Schreiben beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, dass auf dieser Grundlage die Offenlage vorbereitet werden soll. Am 06.12.12 hat der Rat in seiner Sitzung die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 statt.

A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 24.01.2013 bis 25.02.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und gaben die in der Anlage beigelegten Stellungnahmen ab:

1. Abfall Logistik Rhein-Sieg GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf, Schreiben vom 17.01.2013

Stellungnahme:

Die ARS hat grundsätzlich keine Bedenken. Eine frühzeitige Benachrichtigung 4 Wochen vor Baubeginn zur Sicherung einer optimalen Abfallentsorgung wird erfolgen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2. Pledoc, Postfach 12 02 55, 45312 Essen, Schreiben vom 17.01.2013 und Schreiben vom 24.01.2013

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Bebauungsplan keine Versorgungseinrichtungen der Eigentümer bzw. Betreiber berührt werden, die in den im Anhang befindlichen Stellungnahmen aufgeführt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich diese Auskunft nur auf die Versorgungseinrichtungen der in den Stellungnahmen aufgelisteten Versorgungsunternehmen bezieht.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

3. **E.ON Kraftwerke GmbH & Co. KG , Immobilien, Alexander-von-Humboldt-Straße 1, 45896 Gelsenkirchen, Schreiben vom 18.01.2013**

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

4. **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 18.01.2013**

Stellungnahme:

Es wurde auf die Stellungnahme vom 12.01.2012 verwiesen, die in der Planung durch einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

5. **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, Schreiben vom 29.01.2013**

Stellungnahme:

Es wurde auf die Stellungnahme vom 28.03.2012 verwiesen, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Unitymedia NRW GmbH befinden und keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

6. **Wasser- und Schifffahrtsamt Köln, An der Münze 8, 50668 Köln, Schreiben vom 30.01.2013**

Stellungnahme:

Die genannten Belange werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Köln abgestimmt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

7. **Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Schreiben vom 04.02.2013**

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

8. Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 07.02.2013

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der gegebene Hinweis bzgl. ausreichender Dimensionierung der Nebenanlagen (Mindestbreite 1,5 m) zur gebündelten Unterbringung der Versorgungsleitungen ist in der Planung der Gehwege mit einer Breite von 2,0 m berücksichtigt.

Innerhalb des auszubauenden Straßenraumes werden keine neuen Baumstandorte vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine angepasste Entwässerungsplanung erstellt, die das Bebauungsplangebiet vollständig berücksichtigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der benannte Abschlagskanal für das Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan als Leitungsrecht gesichert. Das Plangebiet wird dorthin entwässert. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die weitere Erschließungsplanung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Überflutungsbetrachtung

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins wurde berücksichtigt. Zum Hochwasserschutz wurden umfangreiche Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln durchgeführt. Die Maßgaben sind über Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan verankert. Weitere Regelungen mit dem Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag enthalten. Der Vorhabenträger bzw. die Bauherren haben die Einhaltung der Belange des Hochwasserschutzes im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. Polizeipräsidium Bonn, städtebauliche Kriminalitätsprävention, Schreiben vom 14.02.2013

Stellungnahme:

Die Tiefgaragen bzw. Kellergaragen wurden den einzelnen Mehrfamilienhäusern direkt zugeordnet. Vor diesem Hintergrund werden anonyme Nachbarschaften von vorne herein vermieden.

Die Besucherparkplätze werden in die Tiefgaragen bzw. Kellergaragen integriert. Unberechtigte Nutzungen sind dadurch weitestgehend ausgeschlossen.

Die übergebene Checkliste wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

10. Bezirksregierung Köln, 50606 Köln, Schreiben vom 15.02.2013, ergänzt mit Schreiben vom 05.04.2013

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins wird dahingehend berücksichtigt, dass das rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wird.

Bezüglich des am 27.11.2012 „vorläufig gesicherten“ Überschwemmungsgebietes wird ein textlicher Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Dieser bezieht sich gemäß Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 05.04.2013 jedoch nur noch auf das WA₂ und WA₃. Das WA₄ wurde, aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Das überwiegende Allgemeinwohlinteresse an der Bauleitplanung, das gemäß § 77 WHG nachzuweisen ist, liegt zum einen in der Verlagerung des Sportplatzes aus dem Überschwemmungsgebiet des Rheins, was auch im Sinne des Hochwasserschutzes eine deutliche Verbesserung darstellt. Zum anderen liegt das Allgemeinwohlinteresse in dem in Bornheim vorhandenen dringenden Wohnraumbedarf begründet, dem durch das Vorhaben nachgekommen wird. Zudem ist dem Vorhaben als Baulückenschließung im Sinne der Innenentwicklung vor der Erschließung neuer Wohngebiete Vorrang einzuräumen. Durch seine Umsetzung wird eine sinnvolle Arrondierung der Bestandsbebauung verfolgt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust des Retentionsraumes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb des WA₂ von dem jeweiligen Bauherren nachgewiesen. Da sich das WA₂ aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammensetzt, der Bebauungsplan jedoch durch die vorgesehene Einzelhausbebauung nur eine gemeinsame Realisierung zulässt, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nichts über die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gesagt werden.

Als notwendige Ausgleichsmaßnahme im Bereich des WA₃ wird vom Vorhabenträger die Flutung des Garagengeschosses vorgesehen. Der konkrete Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Um die Bedingungen einer Genehmigung von Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsbereich des Rheins gemäß § 78 WHG aufzuzeigen, werden die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise in den B-Plan aufgenommen. Dies bezieht sich auch auf die Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG für bauliche Anlagen und im Hinblick auf die zu errichtenden Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur gemäß § 113 Abs. 5 LWG.

Die Entbehrlichkeit des Regenrückhaltebeckens wird durch den Stadtbetrieb Bornheim gemäß § 58 Abs. 1 LWG nachgewiesen und der Nachweis bei der Bezirksregierung Köln vorgelegt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11. Regionalgas Euskirchen, Postfach 1146, 53861 Euskirchen, Schreiben vom 18.02.2013

Stellungnahme:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Der gegebene Hinweis bzgl. ausreichender Dimensionierung der Nebenanlagen (Mindestbreite 1,5 m) zur gebündelten Unterbringung der Versorgungsleitungen ist in der Planung der Gehwege mit einer Breite von 2,0 m berücksichtigt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb jeglicher Leitungstrassen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

12. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt, 61.2 Regional- und Bauleitplanung, Postfach 15 51, 53705 Siegburg, Schreiben vom 20.02.2013

Stellungnahme:

Abfallwirtschaft:

Auf die Erlaubnis des Einbaus von Recyclingbaustoffen und der ordnungsgemäßen Entsorgung von bauschutthaltigen und organoleptischen Material wird im B-Plan hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die im Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ erwähnten kleineren Freizeitaktivitäten und Feiern unterliegen der Anmeldepflicht beim Ordnungsamt der Stadt Bornheim. So wurden in den Jahren 2011 und 2012 je drei Genehmigungen für einen vorübergehenden Gaststättenbetrieb von der Stadt Bornheim ausgesprochen, von denen im Zusammenhang mit dem Sportplatz standen. Eine Überwachung der dort stattfindenden Aktivitäten ist somit gewährleistet.

Bezüglich der Linde am Rondell wurde der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

13. NABU Bonn, Waldstraße 31, 53913 Swisttal, Schreiben vom 23.02.2013

Stellungnahme:

Zu 1)

Mit der erfolgten öffentlichen Auslegung des B-Planes ist noch kein Planungsrecht gegeben. Dieses Planungsrecht wird erst nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss des B-Planes und der darauf folgenden Bekanntmachung vorliegen. Von einer fehlenden, ergebnisoffenen Planung kann daher nicht gesprochen werden.

Vorlaufend der Kartierungen in 2012 (und damit auch vorlaufend den in der Stellungnahme genannten Rodungsmaßnahmen) wurde in 2011 bereits eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I, „Vorprüfung“) durchgeführt. Im Bereich der nun geplanten Bebauung (und den genannten Rodungsmaßnahmen) wurden auch am 08.06.2011 keine Spechthöhlen und Vogel-Dauernester gefunden. Wesentliche Abweichungen des Brutvogel-Bestandes vor und nach den Rodungsmaßnahmen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Zu 2)

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde der Ausgangszustand vor den in der Stellungnahme erwähnten Maßnahmen zugrunde gelegt. Vor diesem Hintergrund ist die getroffene Aussage nicht nachvollziehbar.

Nur die Baugebiete WA₂ und WA₃ liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der

Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen. Bezüglich des durch die Baumaßnahmen in den WA₂- und WA₃- Gebieten verloren gehenden Retentionsraumes werden die jeweiligen Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zum Beispiel durch die Flutung von Garagengeschossen Ersatz stellen. Eine genaue Berechnung sowohl ober- als auch unterirdischer Bauteile muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden. Der B-Plan kann hierzu keine abschließende Festlegung treffen. Diese Vorgehensweise ergibt sich aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 15.02.2013.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Untersuchungsgebietes (ca. 1,6 ha, wobei aber ca. 50 % davon aus Straßenflächen und Sportplatz bestehen) und der praktisch innerörtlichen Lage (mit hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende) konnten in 2012 nur relativ störungstolerante Vogelarten festgestellt werden, wie sie für Siedlungsbereiche typisch sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Vogelarten durch zunehmende Störung (infolge Realisierung der Bebauungsplanung) ist deshalb nicht erkennbar.

Zu 3)

Der neue Sportplatz an der Erftstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den neuen Sportplatz werden außerhalb der Flächen des vorliegenden B-Plans angeordnet.

Die Lärmsituation des Sportplatzes an der Bayerstraße ist eindeutig im vorliegenden Lärmschutzgutachten dargestellt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24.01.2013 bis 25.02.2013.

1. Einwender 1: Schreiben vom 18.02.2013

Stellungnahme:

Zu Punkt 1:

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert.

Die bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Diese im Bereich der umgebenden Bebauung vorhandenen Merkmale bilden den Maßstab für die Neuplanung. Die 54 Stellplätze sind in einem Garagengeschoss angeordnet, wodurch eine Blockade der umgebenden Straßen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch parkende PKW vermieden werden. Das Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Die erwähnten größeren Gebäude entlang des Rheinufers können durchaus als Maßstab für die vorgesehene Neubebauung angesehen werden.

Zu Punkt 2:

Nur die Baugebiete WA₂ und WA₃ liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Die Lage eines Teils des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins wird dahingehend berücksichtigt, dass das rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wird. Das am 27.11.2012 „vorläufig gesicherte“ Überschwemmungsgebiet wird als textlicher Hinweis bezüglich der Baugebiete WA₂ und WA₃ in den B-Plan aufgenommen.

Zu Punkt 3:

Der Ausbau der Bayerstraße westlich der neuen Wendeanlage ist für einen sinnvollen Übergang zwischen Bestand und Neuplanung erforderlich.

Zu Punkt 4:

Die ARS hat zu dem offengelegten Planentwurf keine Bedenken geäußert.

Bei der im nordöstlichen Bereich der Bayerstraße geplanten Wendeanlage sind nicht nur Müllfahrzeuge, sondern auch weitere Einsatzfahrzeuge aller Art zu berücksichtigen. Auch die Anlieferung von Booten auf Bootsanhängern erfolgt über diese Wendeanlage.

Zu Punkt 5:

Es ist keine Alternative zu den artenreichen Wiesenflächen vorgesehen. Die Festsetzung hierzu ist eindeutig.

Die im Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ erwähnten kleineren Freizeitaktivitäten und Feiern unterliegen der Anmeldepflicht beim Ordnungsamt der Stadt Bornheim. So wurden in den Jahren 2011 und 2012 je drei Genehmigungen für einen vorübergehenden Gaststättenbetrieb von der Stadt Bornheim ausgesprochen, von denen im Zusammenhang mit dem Sportplatz standen. Eine Überwachung der dort stattfindenden Aktivitäten ist somit gewährleistet. Die ökologische Funktion der artenreichen Wiesenflächen wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorgeschlagene Einzäunung der artenreichen Wiesenflächen kann nicht umgesetzt werden, da innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Neuanlage von solchen Einrichtungen quer zur Fließrichtung nach § 78 Abs. 1 Nr. 3 WHG verboten ist. Das Aufstellen eines Zaunabschnittes mit der Fließrichtung würde keinen Sinn ergeben.

Zu Punkt 6:

Der neue Abwasserkanal wird auf Kosten der Stadtbetriebe Bornheim erstellt. Für die bisher angeschlossenen Anlieger entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Zu Punkt 7:

Bezüglich der Anregung, das textlich festgesetzte Gehrecht für die Parzelle 375 über das Flurstück 333 im Hochwasserfall, zu konkretisieren, wird der Vorhabenträger als Anlage zum städtebaulichen Vertrag einen Plan vorlegen, der den Zugang im Hochwasserfall auch bezüglich des Gehrechtes und der Grünordnung konkretisiert. Dieser Plan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und wird zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan nicht erforderlich.

Zu Punkt 8:

Die Trittsteinbiotop-Funktionen des Untersuchungsgebietes zwischen Siegmündung und Urfeld werden ebenfalls (und sogar besser, weil großflächiger und störungsärmer) von dem Herseler See, der Rheidter Werth und der Herseler Werth erfüllt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte zwar „nur“ in einer Vegetationsperiode, der Untersuchungsrahmen wurde aber so mit der Unteren Landschaftsbehörde (als zuständige Fachbehörde für den Artenschutz) abgestimmt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der praktisch innerörtlichen Lage des Untersuchungsgebietes erschien eine intensivere Untersuchung aber auch nicht notwendig.

Grünspecht und Pirol sind Arten mit hohen Raumansprüchen. Beim Grünspecht liegt der Raumbedarf zur Brutzeit nach Flade (1994) bei bis über 100 ha. Blab, Terhardt & Zsivanovtis (1989) geben für den Bonner Raum sogar einen Aktionsraum von je 250 ha je Brutpaar an. Beim Pirol ist ein Brutrevier bis 50 ha groß (LANUV 2013). Für beide Arten wurden keine Bruten im Untersuchungsgebiet angegeben, dementsprechend handelt es sich beim Untersuchungsgebiet nur um Nahrungshabitate beider Arten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Untersuchungsgebietes (ca. 1,6 ha, wobei aber ca. 50 % davon aus Straßenflächen und Sportplatz bestehen) und der praktisch innerörtlichen Lage (mit hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende) ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet kein essentielles Nahrungshabitat für diese Arten darstellt, zumal ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld existieren (z.B. Herseler Werth, Rheinufer, Gärten und Feldflur).

Eulen wurden nicht untersucht, weil eine artenschutzfachlich relevante Betroffenheit nicht erkennbar war. Steinkauz und Waldkauz waren aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten (es wurden keine ausreichenden Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet gefunden) nur als

Nahrungsgäste möglich. Die Schleiereule am Bayerhof ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da die dort mögliche Fortpflanzungsstätte außerhalb des Bebauungsplanes liegt (vermutlich am/ im Bayerhof). Als Jagdgebiete werden von der Schleiereule Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen und Gräben sowie Brachen aufgesucht, wobei ein Jagdrevier eine Größe von über 100 ha erreichen kann (LANUV 2013). Die Grünflächen im Untersuchungsgebiet können für alle o.g. Eulen nicht als gut geeignete Jagdhabitats eingestuft werden, u.a. wegen der Kleinflächigkeit und hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende. Im Umfeld existieren außerdem besser geeignete Jagdhabitats, in die die Eulen ausweichen könnten (z.B. Rheinufer und Feldflur). Eine essentielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes (als Jagdhabitat) für die lokalen Populationen der o.g. Eulen war und ist deshalb nicht zu erwarten.

Der Schwarzmilan jagt regelmäßig in der Herseler Rheinaue. Der Aktionsraum dieser Art erstreckt sich aber z.T. über mehrere Quadratkilometer (LANUV 2013). Ähnlich wie für die o.g. Eulen können die sehr kleinflächigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet nicht als gut geeignete Jagdhabitats für den Schwarzmilan eingestuft werden. Eine essentielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes ist deshalb nicht zu erwarten, zumal im Umfeld außerdem besser geeignete Jagdhabitats existieren, in die der Schwarzmilan ausweichen könnte (z.B. Rhein und Feldflur).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

2. Einwender 2: Schreiben vom 20.02.2013

Stellungnahme:

Im Bereich des WA₁ wird die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entlang der Siegstraße übernommen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich keine Veränderung bezüglich der planungsrechtlichen Situation.

Seit den 1960er Jahren haben sich Gerichte mit der Beeinträchtigung der Aussicht von bestehenden Bebauungen durch Neubebauungen befasst (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5). Dabei wurde deutlich, dass nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dargestellt. Schwere, d.h. unerträgliche Beeinträchtigungen haben Gerichte nur in außergewöhnlichen Lagen (z.B. Fernblick auf die Alpen) bejaht.

Die Dachgestaltung wurde im Bereich des heutigen Sportlerheimes an die umgebende Bebauung angepasst. Dort sind nur Sattel- und Mansarddächer zulässig.

Die Flächen des B-Plans sind bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt und entspricht den von der Stadt Bornheim verfolgten städtebaulichen Zielen.

Für die Neubebauung an der unteren Bayerstraße wird davon ausgegangen, dass von den zukünftigen Bewohnern die Siegstraße nicht als Zufahrt genutzt wird, sondern die ausgebaute östliche Bayerstraße. Dies wird dadurch begünstigt, dass dort auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Garagengeschoss vorgesehen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Schüler der Grund- und Hauptschule aus dem Neubaugebiet im Bereich zwischen Donau- und Rheindorfer Straße in der Mehrzahl die Straße Weingarten als Schulweg nutzen. Vor diesem Hintergrund ist das Argument nicht nachvollziehbar.

Das durch das Neubauvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen kann mit ca. 150 Fahrten/Tag angegeben werden. Die Zunahme des Verkehrs wird als verträglich eingeschätzt, da zu erwarten ist, dass der gesamte Verkehr, der momentan durch die Sportplatznutzung ausgelöst wird, zukünftig entfallen kann.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**3. Einwender 3:
Schreiben vom 22.02.2013**

Stellungnahme:

Die angeregte Einbahnstraße würde das Verkehrsaufkommen nur verlagern, denn dann würde sich der Verkehr auf der unteren Bayerstraße Richtung Siegstraße erhöhen, weil der gesamte abfließende Verkehr aus dem Bereich der Neubebauung dort entlang fahren müsste. Dadurch würden mehr Anlieger, die heute bereits an der Bayerstraße und der Siegstraße wohnen, belastet. Daher wird an der vorgesehenen Verkehrsführung über den Ausbau der östlichen Bayerstraße bis zu der vorgesehenen Wendeanlage festgehalten.

Vor diesem Hintergrund kann sich an der Art der Finanzierung des Ausbaus über Anliegerbeiträge nichts ändern.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**4. Einwender 4:
Schreiben vom 25.02.2013**

Stellungnahme:

Zu Punkt 1):

Bei der Umsetzung der Planung sind die Eingriffe in den Retentionsraum des Rheins so gering wie möglich zu halten. Die Beeinträchtigung des Retentionsraumes des Rheins ist bei Realisierung einer vollständig unterhalb des Geländeniveaus liegenden Tiefgarage größer, als dies im Falle des geplanten Garagengeschosses ist. Zudem ist zu beachten, dass mit der vorläufigen Unterschutzstellung des neuen Überschwemmungsgebietes des Rheins am 27.11.2012 eine Verschärfung des Hochwasserschutzes eingetreten ist, da das bisherige Überschwemmungsgebiet nicht mehr nur bis zur unteren Bayerstraße, sondern bis in das WA₂ und WA₃ reicht. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Die Brüstung des Balkons Bayerstraße 37 befindet sich auf einer Höhe von 57,7 m ü. NHN. Selbst wenn sich die Gebäudehöhe des benachbarten Neubaus durch die Errichtung einer vollständig unterhalb des Geländeniveaus angeordneten Tiefgarage von 63,2 m ü. NHN um drei Meter verringert hätte, hätte man das Gebäude nicht so tief anordnen können, dass sich die Sichtverhältnisse im Bereich der Bayerstraße 37 verbessert hätten.

Zu Punkt 2):

Klarstellend sei gesagt, dass sich das Zitat aus der Begründung hinsichtlich der Dominanzwirkung der Bebauung auf die bestehenden Gebäude bezieht und nicht auf die geplanten Gebäude, wie vom Einwender dargestellt. Somit wird auch nicht die umgebungsuntypische Dominanz der geplanten Gebäude bestätigt.

Die Genehmigung der Vorhaben erfolgt nach § 30 BauGB, da diese innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Planes liegen und nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme wird neben den bereits benannten Argumenten zur Tiefgarage dadurch entsprochen, dass die Abstandsflächen, die durch das Neubauvorhaben ausgelöst werden, vollständig auf dessen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Entfernung zwischen überbaubarer Grundstücksfläche der Neubebauung und dem Gebäude Bayerstraße 37 beträgt an der engsten Stelle ca. 17 Meter. Von einer erdrückenden Wirkung kann daher nicht gesprochen werden. Außerdem wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung während des Aufstellungsverfahrens die Gebäudebreite der Neubebauung vermindert und die Dachgestaltung auf geneigte Mansarddächer angepasst.

Zu Punkt 3):

Die Planung für die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien, die in der Stadt Bornheim üblich sind. Ihre Abmessungen sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlich. Zudem ist der Ausbau auch für die Erschließung des Gebietes für dreiachsige Müllfahrzeuge und weitere Einsatzfahrzeuge sowie die Anlieferung von Booten auf Bootsanhängern notwendig.

Bezüglich des für den Ausbau der Bayerstraße notwendigen Grundstückserwerbs wird nach Abschluss des B-Planverfahrens die Stadt Bornheim Kontakt mit den betroffenen Eigentümern aufnehmen. Die Abrechnung der Maßnahme über Anliegerbeiträge ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu Punkt 4):

Das durch die bestehende Bebauung ausgelöste Verkehrsaufkommen erhöht sich mit Umsetzung der Planung um lediglich maximal 150 KfZ-Fahrten/ Tag.

Für die Abschätzung des werktäglichen Verkehrsaufkommens der Wohnnutzungen kommen folgende Kennwerte zur Anwendung: 2,5 Einwohner pro Wohneinheit (EW/WE), 3,5 Wege pro Einwohner und Tag (W/EW,d) bei einem MIV-Anteil (Nutzung des Pkws) von 60 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2. Der Besucher-, Güter- und Lieferverkehr mit Kfzs beträgt 5 % an den Einwohnerwegen. Daraus ergibt sich bei Berücksichtigung der maximalen Anzahl von 30 Wohneinheiten (WE) ein werktägliches Verkehrsaufkommen von gerundet ca. 150 Kfz-Fahrten pro Tag.

In Summe ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohngebäude zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 erfolgt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist erst bei wesentlich höheren Verkehrsmengen zu erwarten. Die Erstellung eines Gutachtens ist somit entbehrlich.

Neben den lärmseitigen Auswirkungen werden auch die Auswirkungen bzgl. der Abgasbelastung als nicht erheblich eingestuft. Eine Begutachtung ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht geboten.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung des Sportplatzes der gesamte hierdurch ausgelöste Verkehr zukünftig entfallen wird.

Das erwähnte Schallgutachten betrachtet nur den anlagenbezogenen Lärm der heutigen Sportanlage. Die verschiedenen Lärmarten (Verkehrslärm, Sportlärm) sind nach gängiger Rechtslage getrennt voneinander zu beurteilen.

Zu Punkt 5):

Der Untersuchungsrahmen wurde mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde (als zuständige Fachbehörde für den Artenschutz) abgestimmt. Nach Abschluss des Gutachtens wurde gemäß Stellungnahme des Gutachters vom 12.03.2013 keine Kritik der Unteren Landschaftsschutzbehörde am Inhalt des Artenschutz-Fachbeitrages geäußert.

Wenngleich das vorliegende Gutachten vom Vorhabenträger beauftragt wurde, wurde es neben der Unteren Landschaftsbehörde auch von der Stadt Bornheim geprüft. Von einer einseitigen Betrachtung zugunsten des Vorhabenträgers kann daher nicht gesprochen werden. Ein Vergleichsgutachten ist daher nicht erforderlich und auch nicht üblich.

Zu Punkt 6):

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert.

Der „dörfliche Charakter“ der Umgebung ist eine subjektive Wahrnehmung. Die umgebende und bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße bildet mit zwei Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss den Maßstab für die Neuplanung und wird als städtebauliches Motiv bei der Neubebauung weiterverfolgt. Das Keller- und Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Ergänzend wurden im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugunsten der Anpassung des Vorhabens an die Umgebung die Staffelgeschosse in Mansarddächer geändert. Zudem wurden, um die optische Wirkung der Neubebauung aufzulockern und etwas größere Durchblicke zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, die Gebäudefronten schmaler ausgeführt und die auskragenden Balkone und Terrassen zurückgenommen.

Bezüglich des befürchteten Wertverlustes des Grundstückes, der durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben entstehen soll, wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, dass nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf dem Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum darstellt. Diese gilt unabhängig davon, ob die benachbarten Grundstücke schon vorher als Bauland ausgewiesen waren oder nicht. Danach gehört es „nicht zum Bestandteil der Rechtstellung eines Grundstückseigentümers, dass die (...) gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke (...) nicht geändert wird.“ (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5).

Zu Punkt 7)

Weitere Investoren, die Interesse für das Grundstück bekundet haben, sind nicht vorhanden.

Die Stadt Bornheim geht davon aus, dass sie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen hat.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

C. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2013.

1. Einwender 1 und 2: Schreiben vom 13.03.2013

Stellungnahme:

Bezüglich der Anregung, das textlich festgesetzte Gehrecht für die Parzelle 69 über das Flurstück 333 im Hochwasserfall, zu konkretisieren, wird der Vorhabenträger als Anlage zum städtebaulichen Vertrag einen Plan vorlegen, der den Zugang im Hochwasserfall auch bezüglich des Gehrechtes und der Grünordnung konkretisiert. Dieser Plan wird auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan nicht erforderlich.

Der städtebauliche Vertrag wird in der Sitzungsvorlage des Stadtrates veröffentlicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Hersel, den 18. Februar 2013

**Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 –
öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum jetzigen Planungsstand in o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt
Stellung:

- Die geplante Bebauung erscheint uns wie vielen anderen Herselern nach wie vor als zu massiv, sowohl optisch als auch von der Zahl der Wohneinheiten her. Hier sollen in Ortsrandlage, in einer Umgebung von Ein- bis Zwei-, vereinzelt Dreifamilienhäusern, drei Objekte mit je 10 Wohneinheiten und 54 Parkplätzen ermöglicht werden. Im gesamten Karree zwischen Weingarten, Bayerstraße und Siegstraße sind derzeit weniger als 30 Wohneinheiten vorhanden. Mit einer solchen Änderung des Bebauungsplanes würde sich allein durch die drei großen Gebäude die Zahl der Wohneinheiten auf einen Schlag mehr als verdoppeln. Das Argument der Stadtverwaltung, es gäbe mit der Herseler-Werth-Schule, dem Ursulinum und dem Altenwohnstift in der Bierbaumstraße bereits Objekte ähnlicher Dimension, ist für eine an die offene Landschaft grenzende Ortsrandbebauung abwegig.
- Die Begründung des B-Plans geht davon aus, dass nur die an der unteren Bayerstraße geplante Bebauung (WA2 und WA3) im Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt (S.7). Nach der vorläufigen Sicherung liegt jedoch auch die Bebauung des ehemaligen Kläranlagen-Geländes (WA4) im Überschwemmungsgebiet. Weshalb die Begründung dies ignoriert (die Karten lagen seit dem 12.11.2012 bei der Bezirksregierung offen, die Begründung wurde laut Dateieigenschaften am 16.11. erstellt, also fertiggestellt), wird nicht begründet
- Wir begrüßen, dass der geplante Ausbau der Bayerstraße im Abschnitt entlang des Sportplatzes reduziert worden ist, halten aber auch den entlang des Sportplatzes noch verbliebenen Ausbau für entbehrlich. Die neuen Wohneinheiten bzw. auch die Stellplätze für die Bebauung des Platzes an der Ecke (WA3) sollen vom anderen Teil der Bayerstraße her

116/277

angefahren werden. Lediglich das in WA2 neu mögliche Ein- oder Zweifamilienhaus würde über diesen Straßenabschnitt erschlossen. Angesichts des Wegfalls des sportplatzbedingten Verkehrs wird die untere Bayerstraße diese kleine zusätzliche Belastung auch im jetzigen Zustand problemlos verkraften können. Somit besteht für diesen ersten Abschnitt der unteren Bayerstraße keine Veranlassung zum Ausbau.

- Ebenso halten wir den Umbau des kleinen Kreisels mit der Linde zu einer Wendeanlage gemäß den Vorgaben der RAST 06 für dreiaxlige Müllfahrzeuge für entbehrlich. Die Müllfahrzeuge kommen stets die Siegstraße heruntergefahren und fahren über die Bayerstraße wieder Richtung Rheinstraße, sie wenden bisher nicht und müssen es auch nach der Änderung des Bebauungsplans nicht tun.
- Nach Verlagerung des Sportplatzes soll diese Fläche als Ausgleichsfläche mit einer artenreichen Mähwiese und einigen Gehölzen angelegt werden. Dies passt ansich gut ins Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet (die alternativ angegebene Magerwiese/weide dagegen eher nicht, da durch die Überschwemmungen immer wieder Nährstoffe eingetragen werden). Eine artenreiche Mähwiese kann sich aber nur entwickeln, wenn sie nicht betreten wird. Die ursprünglich angedachte Nutzung als Festplatz wird zwar eingeschränkt, aber nicht ausgeschlossen (S. 6: „Kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern können gegebenenfalls im Bereich des ehemaligen Sportplatzes stattfinden.“) Dies widerspricht der Funktion als Ausgleichsfläche. In der Bilanzierung wird ja schließlich davon ausgegangen, dass keine Nutzung als Veranstaltungsfläche erfolgt. Aus der Erfahrung vor Ort sind wir der Überzeugung, dass angesichts der zahlreichen Spaziergänger, Grill-Willigen und Hundeausführer ohne Einzäunung keine artenreiche Wiese entstehen kann, die Fläche wäre allenfalls wie Intensivrasen zu bewerten und böte nicht das gewünschte Ausgleichspotenzial, die gesetzlich geforderte Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre gefährdet. Eine Einzäunung würde die Fläche und die Nachbarn zudem vor nächtlicherweise trinkenden, lärmenden, Scherben und Abfälle hinterlassenden Besuchern schützen, wie sie sich jetzt schon am Gebäude des Fischervereins, an der Bootsrampe, am kleinen Kiesel mit der Linde und am ehemaligen Grillplatz efinden.
- Die Abwasserentsorgung der Häuser Bayerstraße 61 und 63 erfolgt bisher über eine gemeinsame Druckleitung zu einem Schacht auf dem Flurstück 333. Sie verläuft in der Nordwest-Böschung des Flurstücks 333, die im Zuge des Kanalneubaus bereits teilweise abgegraben wurde. Die Begründung führt dazu auf S. 7 aus: „Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine neu zu errichtende Freigefälleleitung in Richtung östliche Bayerstraße und wird dort über ein Pumpwerk in Richtung Weingarten abgeführt. Das Abwasser der bestehenden Anlieger an der Bayerstraße wird ebenfalls dieser Leitung zugeführt.“ Wir gehen davon aus, dass wir unser Abwasser ohne Zusatzkosten über unsere vorhandene Druckleitung und den neu erstellten Kanal entsorgen können.

- Aus den für den Hochwasserfall eingeräumten Gehrechten (S. 12, im Plan bisher nicht dargestellt) wird nicht ersichtlich, wie die Nutzung im Bedarfsfall aussehen soll, da der Zugang zu den jeweiligen Grundstücken durch Einzäunung sowie durch die bestehenden und durch Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffenen Höhenverhältnisse behindert wird. Daher ist eine weitere Konkretisierung erforderlich.
- Der Baumbestand auf dem Flurstück 333 ist seit Jahrzehnten ein integraler Bestandteil des Biotopverbundes entlang der Niederterrassenkante und Rheinböschung und dient einigen in NRW sog. planungsrelevanten Tieren als Trittsteinbiotop zwischen Siegmündung und Urfeld. Durch die geplante Bebauung soll nach der Plandarstellung des Investors der gesamte Baumbestand verschwinden. Ein erheblicher Teil des Baumbestandes in der Kanalböschung ist bereits zu einem unnötig frühen Zeitpunkt (fast ein Jahr vor Beginn der Kanalbauarbeiten) gefällt worden; im Widerspruch dazu will die Umweltgutachterin des Investors den Baumbestand möglichst erhalten. Die inzwischen erfolgte Bewertung der Biotopfunktion der Reste des Gehölzbestandes sowie des gesamten Projektumfeldes ist unvollständig, weil sie auf einer lediglich eine Vegetationsperiode umfassenden Bestandsaufnahme beruht. So gehört nach langjähriger Beobachtung der Verfasser dieser Stellungnahme der Baumbestand auf den Flurstücken 333, 346, 410 und 426 zum Revier des zwar nicht planungsrelevanten, aber Baumhöhlen schaffenden Grünspechtes und zum Lebensraum des planungsrelevanten Pirols, der zwischen Siegmündung, Herseler Werth und dem o.g. Baumbestand der Niederterrassenkante pendelt. Zudem wurden die Eulen als Gegenstand einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ausgeklammert, obwohl im direkten Wirkraum der geplanten Neubebauung an der unteren Bayerstraße in den vergangenen Jahren wiederholt Rufe einer Schleiereule verhört wurden (zuletzt im Dezember 2012) sowie ein in der Morgendämmerung jagendes Individuum (im Januar 2013) am Bayerhof beobachtet wurde. Weiterhin ist festzustellen, dass der seit ca. 4 Jahren regelmäßig auf dem Herseler Werth brütende, planungsrelevante Schwarzmilan auch in der Herseler Rheinaue jagt.

Diese artenschutzrechtlich relevanten Beobachtungen sind entsprechend zu würdigen und daraus ggf. folgende Konsequenzen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

2

Datum: 25.02.2013 08:19:27 Uhr
Planverfahren: Hersel - Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 - 3. Änderung + 1. Erweiterung
Beteiligungszeitraum: 24.01.2013 - 25.02.2013
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahme von:
Abgabedatum: 20.02.2013 12:46:51 Uhr
Adresse:

Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird um Berücksichtigung meiner Stellungnahme vom 25.01.12 gebeten, die auch in dem aktuellen Entwurf keine Berücksichtigung fand.
Ich bitte daher um eine der bestehenden Bebauung angelegliche Bauhöhe, Bauform und Bauörtlichkeit, zumal auch für die Einwohner vom Weingarten eine höhere Bebauung nicht erlaubt ist und bei der damaligen Nachfrage auch von bestehendem Gartenland gesprochen wurde, welches nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

Ich bitte um Kommentierung meines Schreibens vom 25.01.12 aus dem die Kritikpunkte genauer hervorgehen.
Mit freundlichen Grüßen

119/277

AUS FRÜHZEITIGER
BETEILIGUNG

An die Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister Henseler
Rathausstr. 2
53332 Bornheim-Hersel

Stadt Bornheim
26. JAN. 2012
Rhein-Sieg-Kreis

G 30/1

Datum: 25.01.2012

**Betrifft 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
Bornheim Nr.206**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

gegen eine als Angebot aufgeführte mögliche Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes mit 2 Baugrundstücken mit alternativ im Bereich des Sportlerheimes denkbarem Baukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach möchte ich hiermit meine erheblichen Bedenken und Einwände formulieren:

Bauten in der vorgesehenen Höhe befinden sich nur im Bereich des Sportplatzes auf der untersten Hangebene der Bayerstrasse gelegen. Da diese Häuser aber in Bezug auf den Anstieg zum Sportlerheim schätzungsweise 8-10 m tiefer gelegen sind, dominieren diese nicht wie es aber bei einer solchen Bebauung in der Höhe des Sportlerheimes sein würde.

Zweigeschossige Häuser befinden sich ansonsten lediglich an den Strassenenden der Siegstrasse und nur am Anfang des Weingartens.

Dagegen befinden sich auf gleicher Höhe der geplanten Bebauung („Sportlerheim“) lediglich eingeschossige Bauten.

Das Sportlerheim selbst, als auch die in gleicher Ebene und Linie dahinter liegenden Häuser im Weingarten und das davor liegende Bootshaus (welches zudem tiefer gelegen ist) sind dagegen eingeschossige Bauten. Zumal man mir noch am 18.01.12 bestätigte, dass eine höhere Bauweise als zweigeschossiges Haus in der gleichen Ebene z.B. im Weingarten nicht vorgesehen und erlaubt ist, bleibt die Frage warum eine Änderung nun für ein Grundstück der Stadt zur Diskussion steht.

Die in der Planung vorgesehenen Bauten in Höhe des Sportlerheimes würden im Gegensatz zu dem Ist- Zustand der Umgebung- erheblich durch ihre Höhe herausragen und damit die umgebenden Bauten dominieren.

Für das von uns bewohnte Haus im Weingarten 4 käme hinzu, dass durch die Bebauung der bisherige Blick auf den Rhein beeinträchtigt oder sogar versperrt wird. Meinen damaligen Dachausbau (Errichtung einer Dachgaube) machte ich vor einigen Jahren davon abhängig, dass man mir mitteilte, dass die vor unserem Haus gelegenen Grundstücke als Gartenland ausgewiesen sind und eine Änderung nicht vorgesehen sei.

120/277

In Hersel aufgewachsen habe ich die Entwicklung des Ausbau der Ortschaft verfolgen können. Die nun vorgesehene Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes würde sich aus dem bestehenden „Kerndorf“ nicht nur durch die Höhe, sondern auch durch die Dachgestaltung von den bestehenden Häusern erheblich hervorheben.

Es kann aus meiner Sicht nicht sein, dass sich eine Stadtplanung hierbei nach den noch nicht bestehenden und genehmigten Neubauten an der Bayerstrasse ausrichtet und nicht an die bestehenden Häusern des „Kerndorfes“.

Um wirklich Wohnungen anzubieten, böten Neubebauung in dem nicht zum alten Dorfkernbereichen bestehenden Grundstücken meines Erachtens mehr Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnraum. Zudem ist die enge Siegstrasse eine Einbandstrasse, und der Weingarten wird von den Schülern der Grund- und Hauptschule als Schulweg genutzt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wäre aus meiner Sicht ebenfalls ein Gegenargument für die dortigen Planungen.

Ich möchte Sie bitten ihre Planungen im Bereich Sportlerheimes neu zu bedenken und sich an den bestehenden Verhältnissen des eingeschossigen Gebäudes (Sportlerheim) auszurichten.

Ich bitte mir Ihre Stellungnahme und den Ratsbeschluss zukommen zu lassen.

Mit freundlichen

3

22.2.2013

An den Bürgermeister der
Stadt Bornheim
- Herrn Wolfgang Henseler -

**Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs zur 3. Änderung und 1.
Erweiterung des B-Plan He 206**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf einer 3. Änderung des B-Plan He 206 nehme ich wie folgt Stellung:

Der Entwurf sieht vor, die Bayerstraße ab dem südlich des Plangebietes gelegenen Kreisverkehrsplatz, an dem die Donaustraße und die Straße Weingarten von der Bayerstraße abgehen, bis zu der von dem Investor geplanten Appartementanlage auszubauen – mit Verbreiterung des Fußwegs (auf 2 Meter), neuem gegenüberliegendem Sicherheitsstreifen (0,5 Meter) und einer Verbreiterung der Fahrbahn (auf 5,05 Meter); der Ausbau der Bayerstraße soll am nordöstlichen Ende des Plangebiets in einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge enden. Alt- und Neuanlieger sollen die Finanzierung über Erschließungsbeiträge übernehmen.

Den geplanten Ausbau der Bayerstraße halte ich für entbehrlich.

Die Zufahrt zu den geplanten Appartementshäusern könnte ohne Straßenausbau durch eine Änderung der Verkehrsführung ermöglicht werden. Hierzu sollte die Bayerstraße ab dem Kreisverkehrsplatz als Einbahnstraße um das Plangebiet geführt werden. Die Siegstraße zwischen der Straße Weingarten und der Rheinstraße (alternativ bis zum Fabriweg), die bisher als Einbahnstraße von der Rheinstraße kommt, sollte künftig in umgekehrter Richtung befahren werden -entsprechend der Einbahnstraßenrichtung der Rheinstraße.

Hierdurch ließen sich für die Altanlieger, die in der Begründung der Planänderung als „begünstigt“ bezeichnet werden, erhebliche Kosten sparen. Angesichts der in der Einwohnerversammlung zum Ausdruck gebrachten Bedenken gegen die geplante Appartementanlage könnten die Altanlieger so wenigstens davor geschützt werden, diese selbst indirekt mitfinanzieren zu müssen.

Mit freundlichen Grüßen

122/277

Stadt Bornheim (Rathaus)
Rathausstr. 2

53332 Bornheim



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Telefon
130225_206
120214_206_F_S1 (vom 12.2.2012)

Bonn,
25.2.2013

Schriftlicher Beitrag des Eigentümers des Objektes Bayerstr. (53332 Bornheim-Hersel)
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) und §4(2) BauGB zur geplanten 3.
Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 in der Ortschaft Hersel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nehme ich Stellung zu der geplanten 3. Änderung und 1. Erweiterung des
Bebauungsplanes Bornheim 206 im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Ich bin Eigentümer des Objektes Bayerstraße in Bornheim Hersel
[nachfolgend „B“ genannt] und damit direkt betroffener Nachbar in
Bezug auf die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und hierbei insbesondere den
daraus resultierenden und vorgestellten Bebauungsplanungen des Vorhabenträgers Areecon
GmbH.

Im Rahmen der Planung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206 in
der Ortschaft mache ich folgende Einwendungen geltend:

1. Tiefgarage

Entsprechend des Dokumentes 397_2012-7_02_Abwaegung.pdf (Ergebnis der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung) der Stadt Bornheim [nachfolgend „A1“ genannt] in dem die
Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 19.1. bis 15.2.2012

123/277

zusammengefasst und ausgewertet wurden, wird in Bezug auf die Tiefgarage auf Seite 3 argumentiert:

„Der Bau einer Tiefgarage unterhalb des Geländeniveaus wäre aus statischen Gründen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Die gesamte Bodenplatte müsste gegen drückendes Grundwasser vom Rhein gesichert werden. Zudem würden im Falle eines Hochwassers alle Fahrzeuge die Tiefgarage verlassen müssen. Dies würde zu einer stärkeren Verdrängung der Fahrzeuge in andere Bereiche von Hersel führen. Desweiteren ist zu bedenken, dass der Retentionsraum des Rheines unterhalb der Geländeoberfläche beeinträchtigt würde. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Wasser und Boden.“

Hiermit sollte argumentativ mitunter meine Anmerkung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (s. mein Schreiben mit Zeichen 120214_206_E _S1 vom 14.2.2012) entkräftet werden, in der ich z.B. vorgeschlagen habe: „Dies kann mitunter dadurch geschehen, dass die Parkfläche als „echte“ Tiefgarage unterhalb der Erdoberfläche angelegt wird und damit die geplanten Mehrfamilienhäuser 1 bis 3 Meter an Höhe verlieren.“

Jetzt wird mit dem Dokument 606_2012-7_04_Begründung_+_Umweltbereich.pdf (Begründung mit Umweltbericht) der Stadt Bornheim [nachfolgend „A2“ genannt] auf Seite 7 folgendes erläutert:

„Eine vorläufige Unterschützstellung des angepassten Überschwemmungsbereiches gilt ab dem 27.11.2012. Die Stadt Bornheim geht davon aus, dass lediglich die Unterschützstellung des WA2 und WA3 erfolgen wird. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass als Kompensation für den Eingriff in das noch festzulegende Überschwemmungsgebiet die Flutung von Garagengeschoßen oder sonstiger Maßnahmen, die der Erhaltung des Retentionsvolumens dienen, umgesetzt werden. Die Höhe, ab der die Garagengeschosse im WA2 und WA3 geflutet werden müssen, ist im Bebauungsplan verankert.“

Entsprechend A2 werden Argumente aus A1 widerlegt. Da eine Flutung der Garagengeschosse nun sogar gefordert wird (und damit insbesondere die Fahrzeuge auch die Garage bei Hochwasser verlassen müssen), ist der Bau einer „echten“ Tiefgarage sehr wohl möglich und damit würde die Gesamthöhe des Objektes reduziert und dem Objekt die „Dominanz“ genommen. Ob dies für den Bauträger einen hohen Aufwand bedeutet, kann für die Stadt Bornheim kein Argument sein, da von den bestehenden Alteigentümern auch zu deren Nachteil verlangt wird, erhebliche Wertverluste ihrer Grundstücke / Immobilien und Ausgaben (Erschließungskosten) hinzunehmen. Im Rahmen der Gleichbehandlung und Abwägung der

gegenseitigen Argumente, erwarte ich eine entsprechende Umgestaltung der genehmigungsfähigen Bebauungsplanungen.

2. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Sehr hilfreich wird in vielen Dokumenten von der Stadt Bornheim die Dominanz der geplanten Mehrfamilienhäuser bestätigt.

Z.B. in A2 heißt es wörtlich:

„Dadurch wirkt die Bebauung **dominanter**, als dies eine reine Bewertung nach der Zahl der Vollgeschosse erlauben würde.“

§34 BauGB regelt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Ich zitiere hierbei §34(1):

„§ 34 BauGB (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ich fordere daher die Stadt Bornheim auf die Planung des Bauvorhabens dem §34 anzupassen und eine Bebauung in der geplanten „dominanten“ Art nicht zu genehmigen. Ich verweise hierbei insbesondere auch auf meine Argumente zur Tiefgarage und die schon in meinem Schreiben mit Zeichen 120214_206_E _S1 vom 14.2.2012 beschriebenen Möglichkeiten einer anderen Gestaltung.

Von Bedeutung ist zudem das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme.

3. Ausbau der Bayerstr. / Erschließungskosten

Eine Umgestaltung der Bayerstraße ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahme geplant und es ist von einem provisorischen Charakter der Straße die Rede. Auf Höhe meines Hauses kann ich keinen provisorischen Charakter der Straße erkennen. Die angedachte Erweiterung der Straßenbreite auf insgesamt 7,55 Meter (2 m Fußweg, 5,05 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen) ist auf der Höhe des Objektes B nach einer ersten Einschätzung kaum möglich ohne Grundstücksflächen von den Immobilienbesitzern zu erwerben. Hierzu wurde ich bisher noch nicht aktiv angesprochen und informiert. (s. auch mein Schreiben mit Zeichen

120214_206_B. S1 vom 14.2.2012).

Die bisherige Straßenführung ist nach Aussagen, die im Verlauf der Bürgerversammlung getätigt wurden, kein Unfallschwerpunkt und es gibt daher keinen hierdurch bedingten Anlass zur Umgestaltung aus Sicht der bisherigen Anwohner. Die bisherige Straßenführung hat mit ihrem eindeutigen verkehrsberuhigenden Charakter laut Darstellung der dort wohnenden Teilnehmer eher zu einer Unfallvermeidung beigetragen, da die Verkehrsteilnehmer defensiv und vorausschauend agieren.

Ein Ausbau der Bayerstraße auf Höhe des Objektes B ist aus meiner Sicht nicht sinnvoll. Die Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahme der Bayerstraße soll zudem auch über Anliegerbeiträge der bestehenden Anlieger (wie meiner Person in Bezug auf die B) erfolgen. Ich erkläre mich hiermit mit den aktuell geplanten Änderungen der Straßenführung und der Art der Finanzierung, die ich dann mitbezahlen sollte, nicht einverstanden. Ich möchte Sie daher bitten ausführlich auf meine Punkte einzugehen, Stellung zu beziehen und meine privaten Belange zu berücksichtigen.

4. Lärmentwicklung

Entsprechend der Aussagen im Rahmen der Bürgerversammlung ist von einer deutlichen Erhöhung der Gesamtzahl der Wohneinheiten (und damit Anwohner) durch die Neubauten im Wohnviertel (Eingrenzung: Bayerstr.; Weingarten; Siegstr.) auszugehen – erste Schätzungen deuteten sogar auf eine Verdopplung hin. Ich befürchte hierbei eine deutliche Erhöhung des Lärmpegels (PKW Verkehr) in dem ansonsten sehr ruhigen Viertel. Hierbei spreche ich insbesondere von dem dauerhaft erhöhten Lärmpegel an allen Tagen und nicht von den „Spitzen“ bei Sportveranstaltungen. Ich befürchte durch den steigenden Verkehrslärmpegel eine Beeinträchtigung der derzeitigen Bewohner des Hauses B , die vermutlich gerade aufgrund der ruhigen Lage diesen Wohnort gewählt haben. Zumindest ein Bewohner hatte vor mehreren Jahren eine schwere Krankheit und ich vermag nicht zu bewerten, ob der zu erwartende Lärm der Baumaßnahme als auch der dann kontinuierlich höhere Verkehrslärmpegel Auswirkungen auf die Gesundheit haben könnten. Das Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit könnte in einem folgenden Prozess und dann zu erstellenden Gutachten vielleicht noch von Bedeutung werden.

Ich möchte Sie bitten mir darzustellen, welchen Anstieg der Lärm- und Abgasbelastigung Sie im Rahmen der Planung konkret in Bezug auf mein Objekt B bestimmt haben und ob dieser als angemessen unter Berücksichtigung meiner privaten Interessen anzusehen ist. Die vorliegende „Schalltechnische Untersuchung“ der Kramer Schalltechnik GmbH vom 12.11.2012 geht auf die zu erwartende Lärmbelastigung für B nicht ein.

126/277

5. Naturschutz

Mit Interesse habe ich den Artenschutzbeitrag von Hr. Diplom Geograph Elmar Schmidt (im Auftrag der Areecon GmbH) vom 18.9.2012 bzgl. Vögel und Fledermäusen im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.

Es überrascht mich wie hier durch eine lokal begrenzte Betrachtung eines Gebietes an wenigen gewählten Terminen ein Fazit in der Form gezogen werden kann, dass keine „erheblichen Beeinträchtigungen“ der betrachteten Arten zu erwarten ist.

Ein Vergleichsgutachten durch einen von der Stadt Bornheim bestellten Gutachter liegt nicht vor. Insbesondere in Hinblick auf die Bedeutung des Naturschutzes aus meiner Sicht ein Versäumnis, welches noch relevant werden kann.

6. Wertminderung

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bisher keine Bebauung im Bereich der Fläche vor, die für die Beseitigung von Abwasser (Kläranlage; Flurstück 333) genutzt wird und eingetragen ist.

Die vorgestellte Bebauungsplanung zeigt die Errichtung von mehreren dominanten Mehrfamilienhäusern. Die Tiefgarage soll in Form eines Sockelgeschosses gestaltet werden. Hinsichtlich der gesamten Dimensionen der einzelnen Mehrfamilienhäuser wird von einer deutlich „dominanteren Erscheinung“ gesprochen, als dies eine reine Bewertung nach Anzahl der Vollgeschosse erlauben würde.

Der Charakter der bisher vorliegenden Bebauung in dem Ortsviertel würde maßgeblich durch diese Mehrfamilienhäuser gestört. Die Gebäude integrieren sich nicht in das vorhandene Erscheinungs- und Landschaftsbild. Mehrfach wurde in der Bürgerversammlung von einer monströsen Bebauung gesprochen und dass der Charakter des Wohnviertels verloren geht und nachhaltig zerstört wird.

Es ist von einem erheblichen Wertverlust meines Objektes B in direkter Nähe solch dominanter Wohngebäude auszugehen. Insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der bisher vorhandene freie Blick auf den Rhein und die besondere Naturlandschaft des Ufers hierdurch größtenteils verbaut wird.

In A1 wird wie folgt argumentiert:

„Seit den 1960er Jahren haben sich Gerichte mit der Beeinträchtigung der Aussicht von bestehenden Bebauungen durch Neubebauungen befasst (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5). Dabei wurde deutlich, dass nicht jede

Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dargestellt. Schwere, d.h. unerträgliche Beeinträchtigungen haben Gerichte nur in außergewöhnlichen Lagen (z.B. Fernblick auf die Alpen) bejaht."

Allerdings handelt es sich bei dem zu bebauenden Flurstück (Flurstück 333) aktuell nicht um ein schon als Bauland ausgewiesenes Grundstück, bei dem über die Höhe oder den Umfang der Bebauung diskutiert wird, sondern um ein Überschwemmungsgebiet, dass zudem zur Beseitigung von Abwasser (Kläranlage; Flurstück 333) eingetragen ist. In dem Sinne besteht schon ein Vertrauensschutz für die bisherigen direkten Anwohner. Zudem sehe ich den bestehenden Blick auf den Rhein und das Umland als eine besondere Lage an, die auch einen Wert bei der Bestimmung des Immobilienwertes ausmacht. Entsprechend stellen die geplanten Maßnahmen einen schweren und unerträglichen Eingriff in mein Eigentum dar.

7. Investoren

Insofern sich auch andere potentielle Investoren für die Bebauung des Grundstücks beworben haben, würde mich zudem interessieren wie deren Bebauungspläne ausgesehen haben und aus welchem Grund diese nicht weiter berücksichtigt wurden. Mehrere Investoren sollten auch im Interesse der Stadt Bornheim sein, da dadurch eine bessere Verhandlungsposition entsteht.

Ob die Umsetzung meiner Vorschläge dazu führen würde, dass der Verkaufspreis des Flurstücks 333 sich verändert oder die Rentabilität für den Investor sinkt, kann ich nicht beurteilen und ist für meine Sicht auf die Gesamtsituation auch nicht relevant.

Ob hier ein Ungleichgewicht in der Abwägung der Interessen vorliegt, da der wirtschaftliche Nutzen der Kommune in den Vordergrund gestellt wird, ist zu prüfen. Insbesondere wird dieser Aspekt interessant, sobald die Prüfung ergibt, dass die geplante Baumaßnahmen zu einem wirtschaftlichen Schaden bei mir als direktem Nachbarn führen.

Entsprechend erwarte ich auch eine Abwägung der öffentlichen und meiner privaten Interessen in Bezug auf die E. unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen, da das vorgestellte Vorhaben sicherlich nicht nur der Schaffung neuer Wohneinheiten sondern eindeutig auch dem wirtschaftlichen Nutzen (der Stadt Bornheim und der Areecon GmbH) dienen soll. Sofern der wirtschaftliche Nutzen nur einseitig ist, ist hier eindeutig von einem Ungleichgewicht zu sprechen.

Insbesondere da mögliche wirtschaftliche Schädigungen meiner Person durch die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen könnten und bisher in nicht ausreichender Form meine Interessen berücksichtigt wurden, möchte ich gerne folgendes zitieren:

"Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen."

Meine privaten Belange sehe ich bisher nicht ausreichend und gerecht berücksichtigt.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe behalte ich mir vor gegen den geplanten späteren Bebauungsplan (insofern es nicht zu relevanten Anpassungen und Berücksichtigung meiner privaten Belange kommt) Rechtsschutz zu suchen. Dies wäre zum einen die Möglichkeit im Rahmen später zu erteilender Baugenehmigungen an den Vorhabenträger, z. B. als nachbarliche Anfechtungsklage. Im Rahmen eines solchen Verfahrens beim Verwaltungsgericht Köln würde dann inzident die Wirksamkeit des aufgestellten Bebauungsplans überprüft.

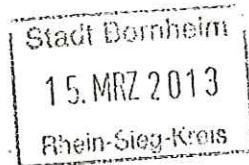
Zum anderen behalte ich mit die Möglichkeit offen, binnen zwei Jahren nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplan durch dessen ortsübliche Bekanntmachung (im Amtsblatt der Stadt Bornheim) eine Normenkontrollklage (§ 47 VwGO) zum Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster zu erheben. Beide Rechtsbehelfe setzen jedoch zunächst das Inkrafttreten und die Geltung des neuen Bebauungsplans voraus, welche - wie gesagt - mit der ortsüblichen Bekanntmachung stattfindet.

Zudem wären gegebenenfalls mögliche Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche zu prüfen, insofern die Klagen erforderlich werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bornheim
Abt. 7.1 Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



07.03.2013



im Rahmen der Beteiligung
nach § 4a (3) BauGB
L 15/3

**Bebauungsplan Nr. 206 (Ortschaft Hersel), 3. Änderung + 1. Erweiterung;
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Satz 3 BauGB; Ihr Schreiben vom
26.02.2013**

Sehr geehrte Frau Michel,

grundsätzlich bin ich erfreut, dass meine Anregung vom 11.10.2012 im o. g. Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Zur erneuten Änderung des Planes nehme ich wie folgt Stellung:

Zur geplanten Änderung des Gehrechtes für die Parzelle 69 im Hochwasserfall über das Flurstück 333 habe ich keine Bedenken, sofern dieses Gehrecht auch in Lage und Breite im Bebauungsplan dargestellt wird.

Ohne die Darstellung in der Plangrundlage ist die textliche Festsetzung – unabhängig von der erforderlichen Eintragung einer Baulast bzw. dinglichen Sicherung des Gehrechtes auf der Parzelle 333 – aus meiner Sicht nicht ausreichend bestimmt.

Insbesondere ist auf Grund der Festsetzungen (3.) zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Bereich der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 346 und 333 nicht sichergestellt, dass das Gehrecht auch wirklich umsetzbar sein wird. Das Gleiche gilt für die Grünordnerischen Festsetzungen (6.) auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des WA 4. Das lediglich textlich beschriebene Gehrecht kann hier ebenfalls mit dieser Festsetzung kollidieren.

Da Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, kann auch hier ein Interessenkonflikt entstehen, der durch „Verortung“ des Gehrechtes auf der Parzelle 333 schon im Vorfeld ausgeräumt werden könnte.

130/277

Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt, bitte ich nach Abschluss des Verfahrens um einen entsprechenden Auszug aus dem Vertrag für meine Unterlagen.

Abschließend bitte ich um eine Eingangsbestätigung meines Schreibens und um Information wie über meine Anregung entschieden worden ist.

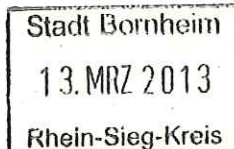
Mit freundlichen Grüßen



07.03.2013

2

Stadt Bornheim
Abt. 7.1 Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



im Rahmen der
Beteiligung nach
§ 4a (3) BauGB

**Bebauungsplan Nr. 206 (Ortschaft Hersel), 3. Änderung + 1. Erweiterung;
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Satz 3 BauGB; Ihr Schreiben vom
26.02.2013**

Sehr geehrte Frau Michel,

grundsätzlich bin ich erfreut, dass meine Anregung vom 11.10.2012 im o. g. Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Zur erneuten Änderung des Planes nehme ich wie folgt Stellung:

Zur geplanten Änderung des Gehrechtes für die Parzelle 69 im Hochwasserfall über das Flurstück 333 habe ich keine Bedenken, sofern dieses Gehrecht auch in Lage und Breite im Bebauungsplan dargestellt wird.

Ohne die Darstellung in der Plangrundlage ist die textliche Festsetzung – unabhängig von der erforderlichen Eintragung einer Baulast bzw. dinglichen Sicherung des Gehrechtes auf der Parzelle 333 – aus meiner Sicht nicht ausreichend bestimmt.

Insbesondere ist auf Grund der Festsetzungen (3.) zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Bereich der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 346 und 333 nicht sichergestellt, dass das Gehrecht auch wirklich umsetzbar sein wird. Das Gleiche gilt für die Grünordnerischen Festsetzungen (6.) auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des WA 4. Das lediglich textlich beschriebene Gehrecht kann hier ebenfalls mit dieser Festsetzung kollidieren.

Da Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, kann auch hier ein Interessenkonflikt entstehen, der durch „Verortung“ des Gehrechtes auf der Parzelle 333 schon im Vorfeld ausgeräumt werden könnte.

Aus genannten Gründen bitte ich die textliche Änderung mit der entsprechenden Darstellung im Plan zu komplettieren. Sofern dies auf andere Art und Weise rechtssicher möglich ist, z. B. durch einen Plan als Anlage zu einem Städtebaulichen

132/277

Aus genannten Gründen bitte ich die textliche Änderung mit der entsprechenden Darstellung im Plan zu komplettieren. Sofern dies auf andere Art und Weise rechtssicher möglich ist, z. B. durch einen Plan als Anlage zu einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt, bitte ich nach Abschluss des Verfahrens um einen entsprechenden Auszug aus dem Vertrag für meine Unterlagen.

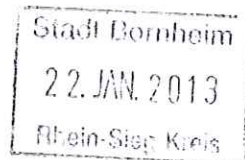
Abschließend bitte ich um eine Eingangsbestätigung meines Schreibens und um Information wie über meine Anregung entschieden worden ist.

Mit freundlichen Grüßen



ARS GmbH · Josef-Kitz-Straße 5 · 53840 Troisdorf

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 1140
53308 Bornheim



Handwritten signature

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@ars.rsag.de

17. Januar 2013

Bebauungsplan Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1. Erweiterung

Sehr geehrter Herr Schier,

danke für Ihre Mitteilung vom 11. Januar 2013.

Wir Ihnen am 06.12.2011 von der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) und am 06.02.2012 von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) mitgeteilt, werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Um eine optimale Abfallentsorgung während der Baumaßnahme zu gewährleisten, bitten wir Sie uns 4 Wochen vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Udo Otto
Udo Otto

Handwritten signature of Ralf Mundorf
Ralf Mundorf

134/277

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

**Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim**

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61 26 01 - 206/11.01.12, Michel	11.01.2013	PLEdoc GmbH	102160	17.01.2013

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel) der Stadt Bornheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

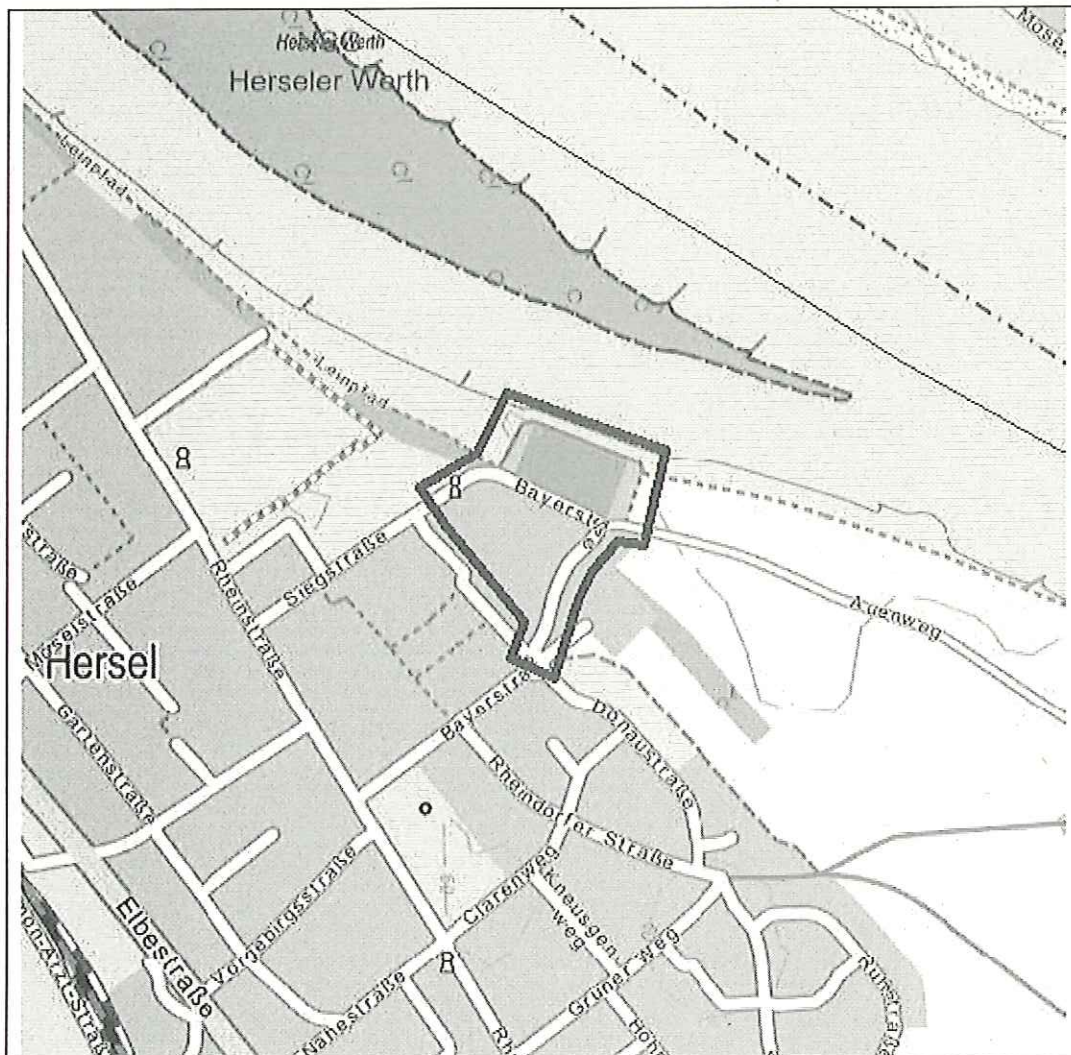
Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 17.01.2013

136/277

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

**Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim**

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
612601-206/11.01.12, Michel	11.01.2013	E.ON Engineering GmbH	102945	24.01.2013

**Stadt Bornheim:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206, 3. Änderung und 1. Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

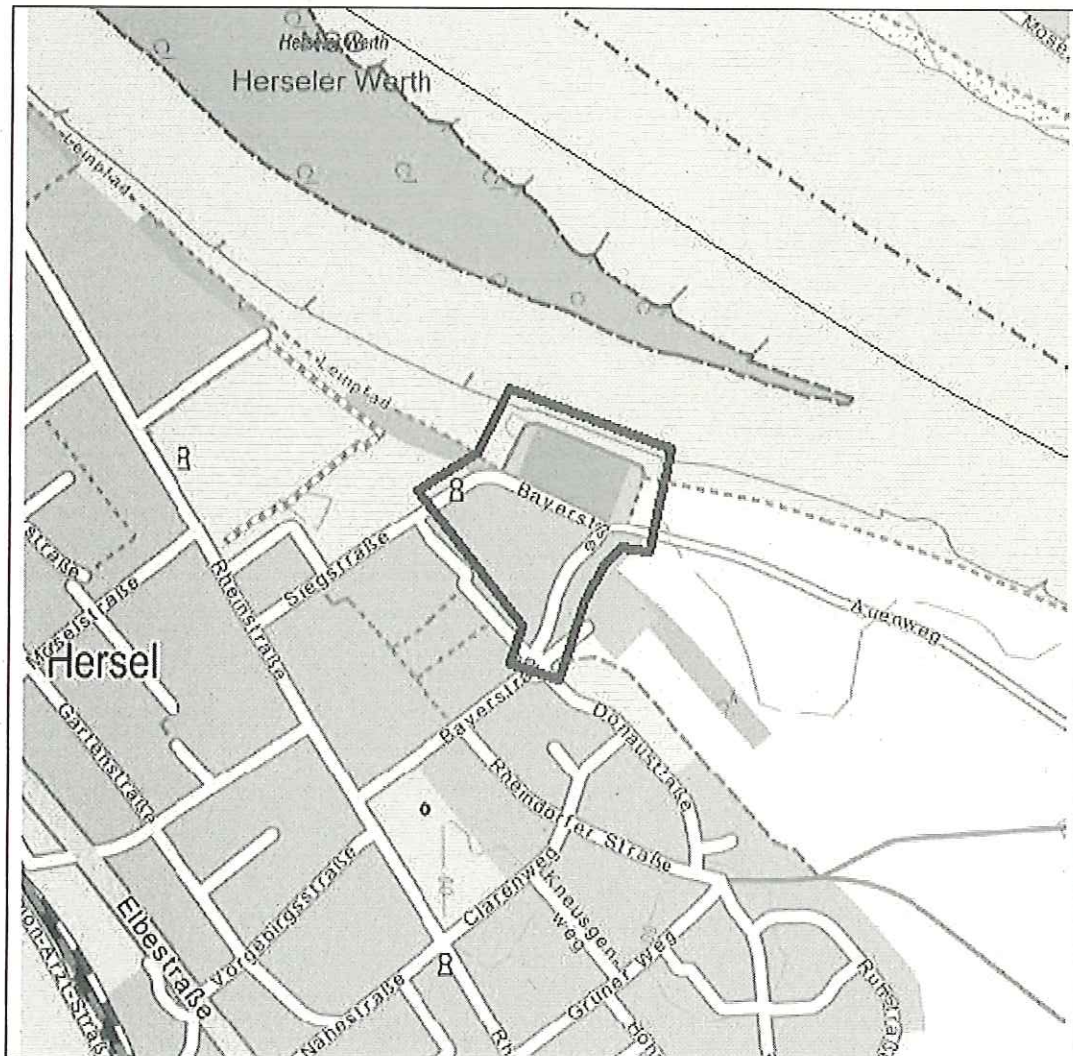
Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

137/277

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

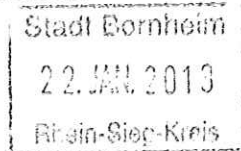
- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 24.01.2013

138/277

E.ON Kraftwerke GmbH
Alexander-von-Humboldt-Str. 1 · 45896 Gelsenkirchen

Stadt Bornheim
7.1 – Stadtplanung
Frau Michel
Postfach 11 40
53308 Bornheim



Curry

E.ON Kraftwerke GmbH
Immobilien
Alexander-von-Humboldt-
Straße 1
45896 Gelsenkirchen
www.eon.com
www.eon-kraftwerke.com

Thomas Reichling
T 02 09-6 01-57 01
F 02 09-6 01-51 60
thomas.reichling@eon.com

18. Januar 2013

**Aufstellung des B-Plans Nr. 206, 3. Änderung und 1. Erweiterung
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**
Ihr Schreiben vom: 15. bzw. 17.01.2013

Sehr geehrte Frau Michel,

uns hat Ihr Schreiben zum o. g. Planverfahren erreicht. Zuständigkeitshalber haben wir den Vorgang an die PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55 in 45312 Essen weitergeleitet.

Bitte schreiben Sie die E.ON Engineering GmbH im Rahmen Ihrer Planverfahren zukünftig nicht mehr an.

Unsere eigenen Belange werden von dem vorliegenden Planverfahren nicht berührt.

Freundliche Grüße

U. A. Wiger

U. A. Reichling

139/277

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. E.h. Bernhard Fischer

Geschäftsführer:
Dirk Jost
Dr. Ulf Klostermann

Sitz: Hannover
Amtsgericht Hannover
HRB 58691



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Datum 18.01.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-19/13/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kdb@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Bornheim, Bebauungsplan Nr. 206 (Ortsteil Hersel)/ 3. Änderung und 1. Erweiterung

Ihr Schreiben vom 11.01.2013, Az.: 61 26 01-206/11.01.12

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382012-12/12 vom 12.01.2012.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

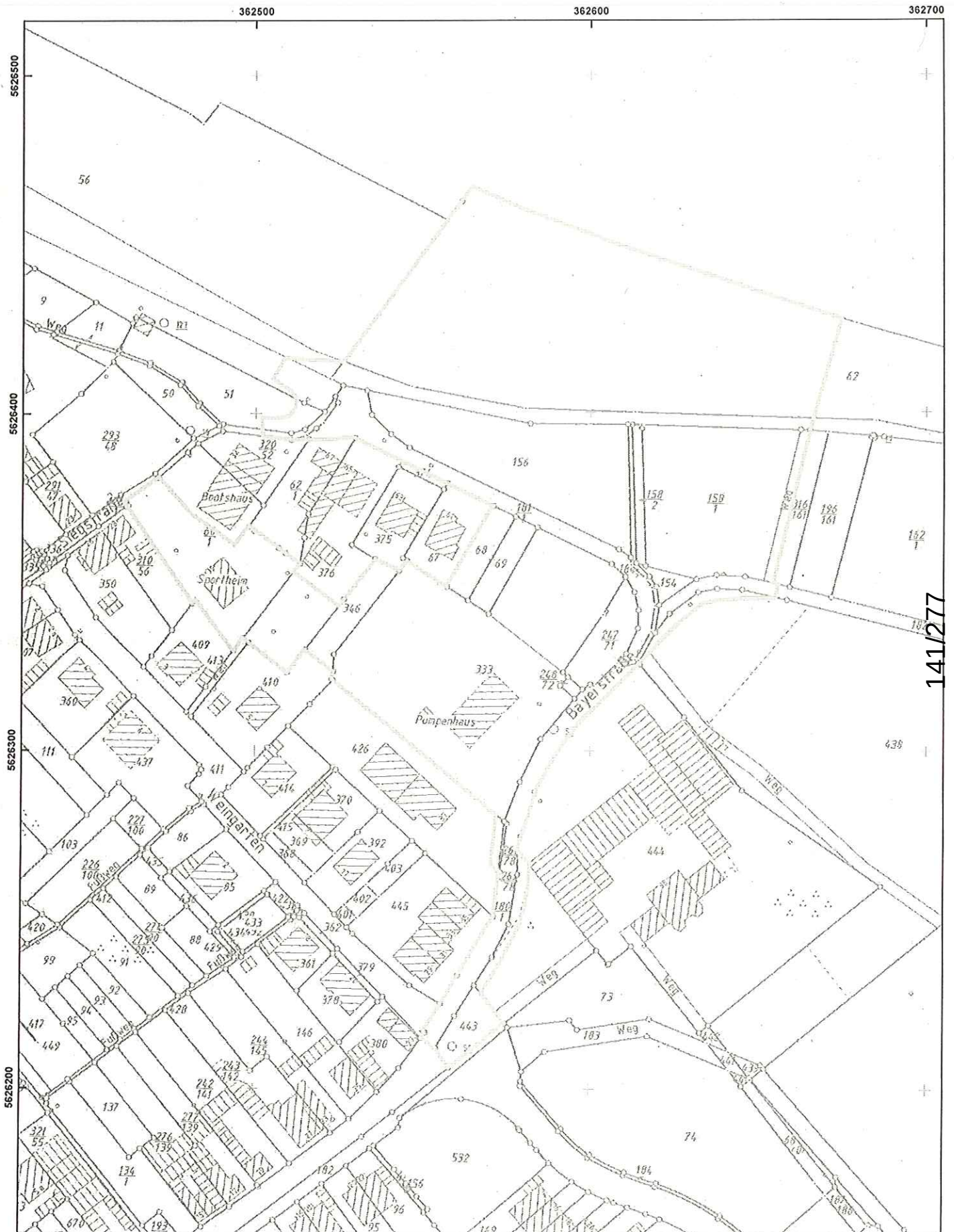
(Dr. Kulschewski)

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

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

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

140/277



141/277

Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :

22.5-3-5382012-19/13

Maßstab : 1:1.500

Datum : 18.01.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit
der zugehörigen textlichen Stellung-
nahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb
des beantragten Bereichs sind
ausgeblendet.

Legende

- | | | | |
|--|---------------------------|--|---------------------|
| | aktuelle Antragsfläche | | Laufgraben |
| | Antragsfläche | | Panzergraben |
| | nicht auswertbare Fläche | | Schützenloch |
| | Blindgängerverdachtspunkt | | militärische Anlage |
| | geräumte Blindgänger | | Stellung |
| | geräumte Fläche | | |

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:



unitymedia
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Bornheim
Laura Michel
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Bearbeiter(in):

Abteilung: Zentrale Planung

Direktwahl:

Fax:

E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de

Datum
29.01.2013

Seite 1/1

Bebaungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1. Erweiterung

Sehr geehrte Frau Michel,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 28.03.2012 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

144/277

Wasser- und Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8 · 50668 Köln

Stadt Bornheim
7.1-Stadtplanung
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



Ge 20/2



WSV.de

Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und
Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8
50668 Köln

Ihr Zeichen
61 26 01 - 206/11.01.12

Mein Zeichen
3-263.6/1 III

30. Januar 2013

Jana Seiffert
Telefon +49 221 97350 332

Zentrale +49 221 973500
Telefax +49 221 97350 222
wsa-koeln@wsv.bund.de
www.wsa-koeln.wsv.de

**Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)/ 3. Änderung
und 1. Erweiterung**

hier: Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von Ihnen aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206 / 3. Änderung und
1. Erweiterung überplant fiskalisches Eigentum.

Im Bereich des Sportplatzes sind fiskalische Flächen betroffen.
Die privatrechtlichen Belange sind aber weiterhin mit einem Nutzungs-
vertrag mit der Stadt Bornheim gewahrt.

Es sollte geprüft werden, ob der Leinpfadverlauf so bleiben soll.

Des Weiteren ist zu klären, wie die künftige Fläche begrünt werden
soll, da auf fiskalischen Flächen keine Begrünung erfolgen darf, die zu
einem Abflusshindernis heranwächst und zu einer Dauerbelastung im
Rahmen der Unterhaltung für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
wird.

Bei näheren Planungserkenntnissen zur Begrünung bitte ich um Betei-
ligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter o.g. Telefonnummer zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Seiffert
Seiffert

145/277

Von: Schmitz, Josef [Josef.Schmitz@polizei.nrw.de]

Gesendet: Montag, 4. Februar 2013 10:34

An: Michel, Laura

Cc: F Bonn KK KP O

Betreff: Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1 Erweiterung

Direktion Verkehr/Füst

Bonn, 04.02.2013

- Verkehrsplanung -

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1 Erweiterung

Ich Schreiben vom 11.01.2013

Ihr Zeichen: 61 26 01 - 206/11.01.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Im Auftrag

Mit freundlichen Grüßen

Josef Schmitz, PHK

PP Bonn / Direktion Verkehr

-Führungsstelle/Verkehrsplanung-

Königswinterer Straße 500

53227 Bonn-Ramersdorf

Tel.: 0228/15-6021

FAX: 0228/15-1204

mailto: Josef.Schmitz@polizei.nrw.de

mailto: Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de

Internet: <http://www.polizei-bonn.de>

146/277

StadtBetrieb Bornheim · Donnerbachweg 15 · 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
Fachbereich 7.1 Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

15/2

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
612601 – 206/11.01.12

Mein Zeichen/Meine Nachricht vom
T-AW Pü vom 28.02.2012

Datum
07.02.2013

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 206 (Hersel)
3. Änderung und 1. Erweiterung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplangebiet bitten wir um Berücksichtigung dieser aktualisierten Stellungnahme zur Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Wasserversorgung

Seitens des Wasserwerkes der Stadt Bornheim betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Gebietes solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Sollte in den Straßen beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt in den Nebenanlagen (Gehweg etc.) unterzubringen, so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50 m für Wasser, Strom, Gas und Telekom gerechnet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden. Eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, sind grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

ABWASSERWERK

POSTANSCHRIFT

Donnerbachweg 15
53332 Bornheim

TELEFON

02227 / 9320 0

FAX

02227 / 9320 33

INTERNET

www.stadtbetrieb-bornheim.de

E-MAIL

info@sbbonline.de

SACHBEARBEITERIN

Markus Pützer

ZIMMER

3

DURCHWAHL

02227 / 9320 42

E-MAIL

markus.puetzer@sbbonline.de

147277

BESUCHSZEITEN

Montag bis Donnerstag

08:30 – 12:30 Uhr und
14:00 – 16:00 Uhr

Freitag

08:30 – 12:30 Uhr

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Stadtbahnlinie 18
Buslinie 818
Haltestelle Waldorf

BANKVERBINDUNG

IBAN: DE42380601860101010015
BIC: GENODE33BRS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg

ELEKTRONISCHE RECHNUNGEN

rechnungen@sbbonline.de

HANDELSREGISTER-NR.

A 7942 Amtsgericht Bonn

UMSATZSTEUER ID (USt-IdNr.)

DE - 257 867 821

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Das Bebauungsplangebiet Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ist in der aktuellen Entwässerungsplanung nicht vollständig berücksichtigt. Derzeit befinden sich auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) Anlagen zur Abwasserentsorgung. Diese vorhandenen Anlagen, ein Regenrückhaltebecken sowie ein Abwasserpumpwerk werden zurzeit zurückgebaut. Nur das Abwasserpumpwerk mit den entsprechenden Entsorgungsleitungen wird im Bereich der Bayerstraße / Zufahrt B-Plangebiet vom Abwasserwerk der Stadt Bornheim neu hergestellt.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in Richtung Weingarten erfolgen. Angesichts der topographischen Lage ist jedoch die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in o.g. Richtung im Freispiegelgefälle nicht möglich. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über ein neues Abwasserpumpwerk.

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 (Trennsystem)

Derzeit befindet sich auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ein Regenrückhaltebecken incl. einer Notentlastungsleitung in den Abschlagskanal des Regenüberlauf RÜ 212 Bayerstraße mit anschließenden Weiterleitung in den Rhein. Diese Leitung, zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Abschlagskanal, die im Jahr 2002 verlegt wurde, ist für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser zu nutzen. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist somit möglich.

Der genaue Anschluss der Niederschlagsentwässerung der Mehrfamilienhäuser an die vorh. Notentlastungsleitung ist von der Erschließungsplanung zeitnah mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim abzustimmen.

Die dingliche Sicherung dieser vorh. öffentlichen Notentlastungsleitung ist vorzunehmen.

- c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes
Eine dezentrale Versickerung ist nicht vorgesehen.
- d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist
Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer.

5. Überflutungsbetrachtung

Zur Überflutungsbetrachtung des Plangebietes bei Starkregenereignissen sind weiterführende Planungen erforderlich. Der Entwässerungskomfort des Plangebietes hängt insbesondere, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab.

Weiterhin ist bei den Planungen zum Hochwasserschutz, dass gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollten im Hochwasserschutzplan der Stadt Bornheim berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Ulrich Rehmann)



(Markus Pützer)

Polizeipräsidium Bonn



Polizeipräsidium Bonn, Postfach 2838, 53018 Bonn

Stadt Bornheim
Fachbereich 7 - Stadtplanung
z. H. Frau Michel
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

14.02.2013

Seite 1

Aktenzeichen:

61 20 01 (62)

(bei Antwort bitte angeben)

Dienststelle / Sachbearbeitung
DirK/KI1/KK KP/O

KHK Schürmann M.A.
Polizeipräsidium Bonn

Zimmer: 0.139

Telefon: 0228 15 7640

Telefax: 0228/15- 1230

Dellev.Schuermann@

E-Mail: Polizei.NRW.de

Bebauungsplan He 206 im Ortsteil Hersel

3. Änderung und 1. Erweiterung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Michel,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB weise ich darauf hin, dass auf zentrale Tiefgaragen in Wohngebieten möglichst verzichtet werden sollte, da sie wegen möglicher Kriminalitätsfurcht oft nicht angenommen und die Kfz im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden.

Sind Tiefgaragen unvermeidbar sollten sie als sog. „Kellergaragen“ für die jeweiligen Mehrfamilienhäuser geplant werden, um den Benutzerkreis möglichst überschaubar zu gestalten. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass durch geeignete Schließanlagen Übergänge zu Nachbarhäusern nicht möglich sind.

Die vorgesehen Besucherparkplätze sollten im jeweiligen Zufahrtsbereich geplant und der Bewohnerstellplatzbereich durch z.B. ein Scheurengittertor vor unberechtigtem Zutritt gesichert werden.

Die beiliegenden Checklisten sind als Ergänzung der hier gemachten Ausführungen und zur Weiterleitung an die jeweiligen Bauherren gedacht.

i. A.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Königswinterer Str. 500,
53227 Bonn
Telefon: 0228 - 15-0
Telefax: 0228 - 15-1211
poststelle.bonn@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/bonn

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn Linien: 62, 66, 68
Bus Linien: 606, 607, 635,
636, 541 bis Haltestelle
Ramersdorf

Bankverbindung:
Landeskasse Köln
Konto: 96 560
BLZ: 300 500 00 WestLB AG
IBAN: DE34 3005 0000 0000
0965 60
BIC: WELADED

150/277



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
- 7.1-Stadtplanung -
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Datum: 15.02.2013

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

54-53.1.2-1.2(SU29)0-BP206

Auskunft erteilt:

Herr Göbel

mario.gobel@bezreg-

koeln.nrw.de

Zimmer: K508

Telefon: (0221) 147 - 4650

Fax: (0221) 147 - 2879

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Verein-
barung)

Landeskasse Düsseldorf:
Helaba
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE3430050000000096560
BIC: WELADED

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

3. Änderung und 1. Erweiterung B-Plan Nr. 206 (Ortsteil Hersel) --- Ihr Schreiben zur Behördenbeteiligung vom 11.01.2013

- Anlagen:
- Karten mit Detaildarstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (gem. Festsetzungsverordnung von 1998) und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes
 - Checkliste Antragsunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schier,

das Plangebiet des o.g. Bauleitplanverfahrens liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins. Im Zusammenhang mit der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurde auch das Überschwemmungsgebiet des Rheins überarbeitet und die neu ermittelten Abgrenzungen am 27.11.2012 „vorläufig gesichert“, so dass die gesetzlichen Regelungen und Anforderungen in Überschwemmungsgebieten dort auch einschlägig sind (§78 Abs. 6 WHG).

Die genaue Abgrenzung des auf das 100jährige Hochwasser bemessene Überschwemmungsgebietes im relevanten Bereich können Sie der anliegenden Karte entnehmen. Dort sind auch die relevanten Wasserspiegellagen des 100jährigen Hochwassers genannt, die bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen sind.

151/277



Unter Ziffer 6 auf Seite 7 der Begründung zur Planung wird auf das wasserrechtliche Verfahren verwiesen, „dass die Bezirksregierung Köln die Ausweisung neuer Baugebiete nach §78 Abs. 2 WHG innerhalb eines Überschwemmungsgebietes unter bestimmten Voraussetzungen zulassen kann“.

Zunächst aber ist hier §77 WHG zu beachten:

§ 77 Rückhalteflächen

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Im Blick auf §77 Satz 1 und 2 WHG ist das **überwiegende** Allgemeinwohlinteresse an der Bauleitplanung mit einer Nachverdichtung gegenüber der Freihaltung als Rückhaltfläche darzulegen. Weiterhin sind bereits auf Ebene des Bauleitplanes die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen konkret zu benennen, insbesondere für die Vorhaben WA₂, WA₃ und WA₄.

Im Blick auf §77 Satz 3 WHG ist eine vor dem Anspruch von **überwiegendem** Allgemeinwohlinteresse plausible, nachvollziehbare und belastbare Abwägung anzuführen zur Eignung bzw. Nicht-Eignung des betroffenen Plangebietes als Rückhaltefläche, weshalb das Wiederherstellen dieser Funktion schließlich demgegenüber verzichtbar erscheint. Eine solche Darlegung und Abwägung bitte ich mir vorzulegen.

Ein Verfahren nach §78 Abs. 2 WHG sehe ich nicht einschlägig, da auch gem. bestehendem FNP hier kein neues Baugebiet ausgewiesen wird und lediglich ein bestehender Bebauungsplan geändert wird.

Allerdings bedürfen die Einzelvorhaben im Plangebiet neben einer Baugenehmigung parallel ebenso der Genehmigung nach §78 Abs. 3 WHG in meiner Zuständigkeit. Dies betrifft insbesondere die Einzelmaßnahmen zu WA₂, WA₃ und WA₄.



Hierbei weise ich allerdings ausdrücklich darauf hin, dass über die Verbotstatbestände nach §78 Abs. 1 WHG auch baurechtlich genehmigungsfreie Nebenanlagen erfasst sind und ebenso die Grundstücksmodellierung und Gartengestaltung davon betroffen sind, so dass hier die wasserrechtlichen Verbote noch immer Bestand haben. Lagerungen, Mauern, Wälle, Veränderungen der Erdoberflächen, Anpflanzungen und sonstige den Hochwasserabfluss beeinflussenden Maßnahmen sind von diesen Verboten betroffen.

Eine Genehmigung nach §78 Abs. 3 WHG für bauliche Anlagen ist nur möglich, wenn in jedem Einzelfall das Vorhaben

1. *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
 2. *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 3. *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 4. *hochwasserangepasst ausgeführt wird*
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen dieser Anforderungen, die sich bereits in den ersten Planungsphasen eines Objektes innerhalb des Überschwemmungsgebietes niederschlagen, ist es künftigen Bauherren dringend zu raten, frühzeitig Kontakt mit den zuständigen Kolleginnen und Kollegen von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln aufzunehmen. Auf die Hochwasserschutzfibel / Objektschutz und bauliche Vorsorge weise ich hin

(<http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/B/hochwasserschutzfibel.html>).

Im Blick auf die Erschließungs- bzw. Ver-/Entsorgungsanlagen bzw. neu zu errichtende technische Infrastruktur dazu weise ich auf §113 Abs. 5 LWG hin, wonach *Anlagen zur Wasserversorgung und Anlagen zur Abwasserbeseitigung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben sind. Hierzu sind in den Planunterlagen keine Ausführungen vorhanden.*



Datum: 15.02.2013

Seite 4 von 4

Nach uns vorliegenden Informationen ist das Regenrückhaltebecken (RRB) Bayerstraße, das im Bereich der Flächen WA₄ liegt, in der aktuellen Kanalnetzanzeige noch enthalten. Das bedeutet, dass das RRB nur zurückgebaut werden kann, wenn über eine vorzulegende Netzänderung (Schmutzfrachtberechnung) gem. §58 Abs. 1 LWG die Entbehrlichkeit des Rückhaltevolumens nachgewiesen wird. Entsprechenden Nachweis bitte ich daher vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

(Göbel)

154/277

-  Hochwasserschutzanlagen Rhein
-  vorläufig gesichertes ÜSG Rhein
-  HW-gef. Gebiet
-  gesetzl. festgesetztes ÜSG
-  Stichhafen an Bundeswasserstraße
-  Gewässer



Höhenlinien sind pink dargestellt !
Hintergrundkarten entsprechen nicht denen der Festsetzungsverordnungen ! - aktuellere Hintergrundkarten !



Station (km)	661,000 l. Ufer	BHW 100	BHW 200
festgesetzt	52,17 müNN	52,67 müNN	52,67 müNN
vorläufig gesichert	52,14 müNN	52,62 müNN	52,62 müNN

Übersichtskarte 1 : 25.000



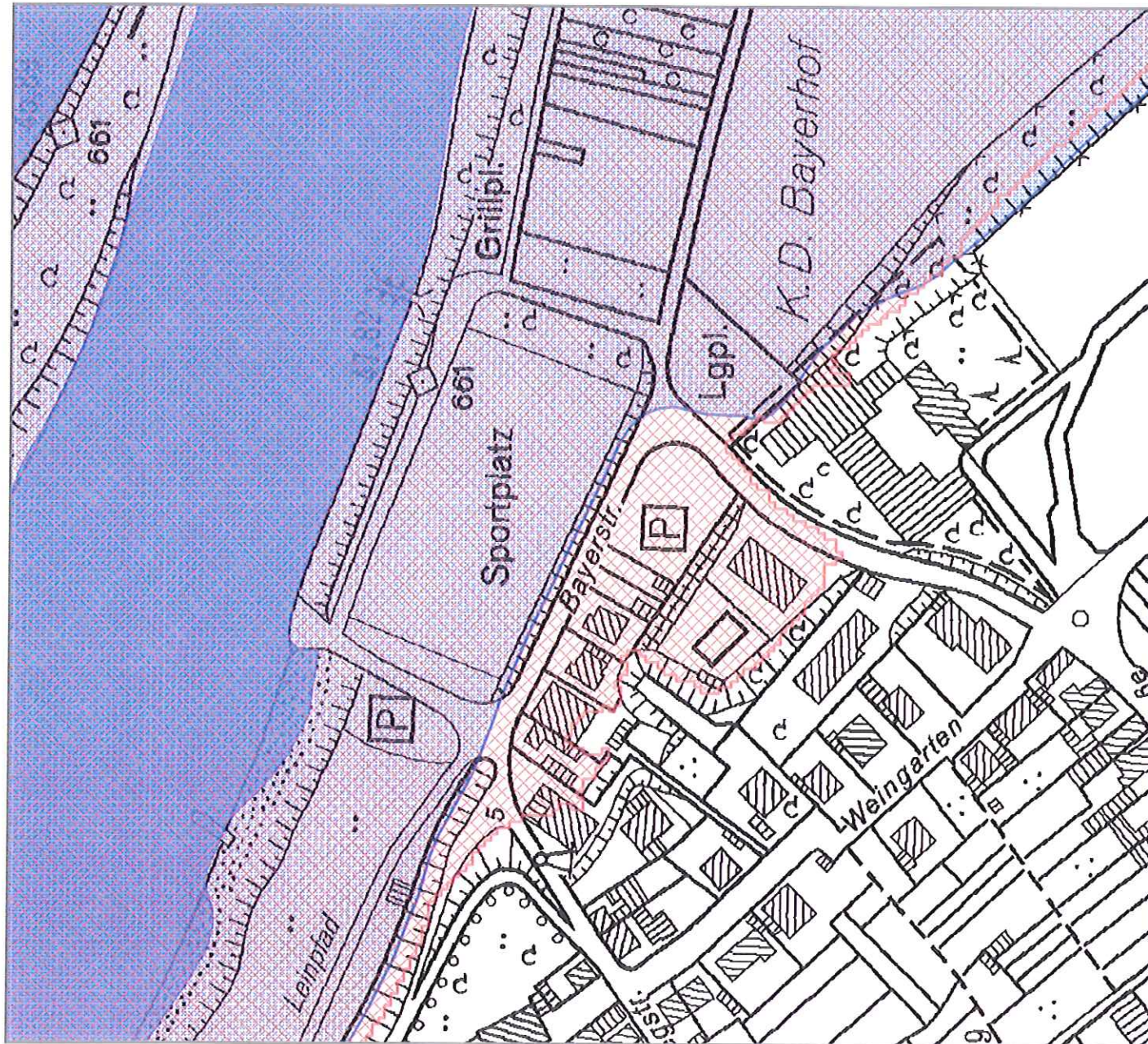
Bezirksregierung Köln



Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Tel. (02 21) 147 - 0
Fax (02 21) 147 - 28 79

Detaildarstellung des gem. Festsetzungsverordnung 1998 gesetzlich festgesetzten und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes
(bezogen auf BHW 100)

Datum	Name
Gez.	
Bearb.	
Geänd.	
Geänd.	
Geänd.	
Maßst.	1:2.000
Im Auftrag	Köln, den 14/02/2012
Stand	Nov. 2012



155/277



- Hochwasserschutzanlagen Rhein
- vorläufig gesichertes ÜSG Rhein
- Stichhafen an Bundeswasserstraße
- Gewässer

Höhenlinien sind pink dargestellt !
Hintergrundkarten entsprechen nicht denen der Festsetzungs-
verordnungen ! - aktuellere Hintergrundkarten !



Station (km) 661,000 l. Ufer BHW 100 BHW 200
festgesetzt 52,17 müNN 52,67 müNN
vorläufig gesichert 52,14 müNN 52,62 müNN

Übersichtskarte 1 : 25.000



Bezirksregierung Köln

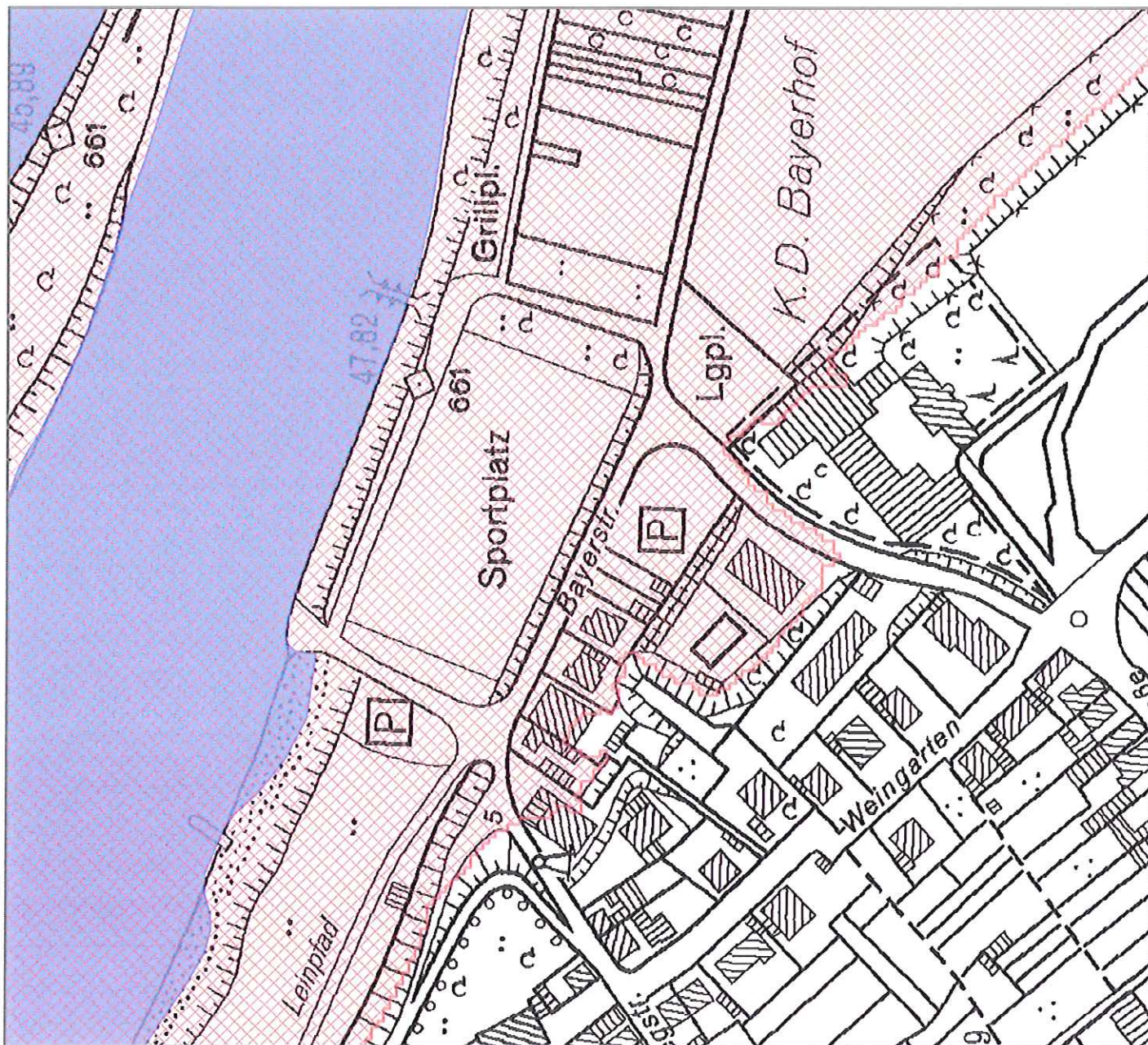
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln
Tel. (0221) 147-0
Fax (0221) 147-2879

Detaildarstellung des gem. Festsetzungs-
verordnung 1998 gesetzlich festgesetzten
und des vorläufig gesicherten Über-
schwemmungsgebietes
(bezogen auf BHW 100)

Datum	Name
Giez.	
Bearb.	
Geänd.	
Geänd.	
Geänd.	

Maßstab: 1:2.000

Im Auftrag *JK* Köln, den 14.02.2013
Stand Nov. 2012



156/277

Bezirksregierung Köln

Zeughausstr.2-10
50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Telefax: (0221) 147 - 2879

Post ausschließlich an:

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54
50606 Köln

Erforderliche Unterlagen für einen Antrag nach § 99 Landeswassergesetz NRW oder § 78 Wasserhaushaltsgesetz (Stand: Januar 2013)

Folgende Unterlagen werden in **3-facher** Ausfertigung benötigt:

1. **Formloser Antrag** oder Antragsvordruck
2. **Übersichtspläne** im Maßstab 1:25.000 oder 1:5.000 und **Lagepläne** mit Detaildarstellung des Bewuchses, des Vorhabens, der vorhandenen Geländehöhen der natürlichen Geländeoberfläche und der Ausgleichsmaßnahme (Punkt 5) sowie mit Kataster-Angaben. (Bezugssystem für die Lage ist das System ETRS89 (UTM) und für die Höhe DHHN 92 (NHN-Höhen, Höhenstatus 160); vorhandene Höhenangaben im System DHHN 12 (m ü.NN) sind zu transformieren)
3. **Bauzeichnungen** in Form von Grundrissen, Längs- und Querschnitten mit auf NHN bezogenen Höhen des Vorhabens, den zukünftigen Geländehöhen und der Ausgleichsmaßnahme (s. 5.) einschließlich der Darstellung der Wasserspiegelhöhe des 100-jährlichen Hochwassers (BHW₁₀₀). (Achtung: Die amtliche BHW₁₀₀-Angabe in müNN ist zu transformieren auf NHN)
4. **Erläuterungsbericht** mit Beschreibung des Vorhabens und der Vorhabens- und Baustellensicherung gegen ein 100-Jährliches Hochwasser in Abhängigkeit der unterschiedlichen Bauzustände - Beschreibungen zum bauzeitlichen Hochwasserschutz (s. 8. u. 9.)
5. **Bilanzierung des Retentionsraumes als nachvollziehbare Berechnung** aus dem durch die Baumaßnahme verdrängten Hochwasservolumen bei einem BHW₁₀₀ und dem zugehörigen orts- und zeitnahen Volumenausgleich - einschließlich der Beschreibung dieser Ausgleichsmaßnahme (s. 3. u. 4.) (Die Anwendung digitaler Modelle ist nur dann zulässig, wenn die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen gewahrt bleibt)
6. **Stand sicherheitsnachweis** unter Berücksichtigung des Lastfalls eines 100-jährlichen Hochwassers und ein Nachweis der hierbei erforderlichen Auftriebssicherheit
7. **Auskunft zur hochwasserangepassten Bauausführung** des Vorhabens gemäß Formular
8. **Bauzeitenplan**, da in der Zeit vom 01. November bis 31. März Bautätigkeiten innerhalb der hochwassergefährdeten Gebiete besonderen Auflagen und Nebenbestimmungen unterliegen
9. **Baustelleneinrichtungsplan**, aus dem hervorgeht, dass z.B. schwimmfähige Baustoffe und Aushubmassen grundsätzlich außerhalb des Überschwemmungsgebiets gelagert werden
10. Angabe der **Rohbausumme** bei Wohn- und Bürogebäuden oder der **Baukosten** bei sonstigen Anlagen zur Ermittlung der Genehmigungsgebühr
11. Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe:
 - Nachweis der **hochwassersicheren Errichtung** und des **hochwassersicheren Betriebs** der Anlage
 - **Datenblätter der gelagerten Stoffe** und Beschreibung der Auswirkungen auf den ökologischen Zustand des Gewässers bzw. auf die Gewässergüte

Bei Nutzung landeseigener Gewässer- und Ufergrundstücke der Sieg ist ein **Nutzungsvertrag** mit der Bezirksregierung Köln abzuschließen. (Auskunft: Hr. Wick, Tel.: 0221/147 - 4682).

Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den **Antrag** und die **Antragsunterlagen** zu unterschreiben.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau van der Linden	Tel.: - 4665
Herr Göbel	Tel.: - 4650
Frau Tassani	Tel.: - 4664
Frau Olesch	Tel.: - 4100
Herr Hunscheidt	Tel.: - 4068
Herr Rundholz	Tel.: - 2319

Frau Langen	Tel.: - 2345
Frau Enkirch Schmidt	Tel.: - 4646
Herr Wergen	Tel.: - 4137
Frau Fischer	Tel.: - 4049
Herr Nußbaum	Tel.: - 3673

157/277



7

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Bürgermeister
Geschäftsbereich 7.1 - Stadtplanung
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



Handwritten notes and signatures in pink and blue ink.

Datum: 05.04.2013

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

54-53.1.2-1.2(SU29)

Auskunft erteilt:

Frau Langen

andrea.langen@bezreg-
koeln.nrw.de

Zimmer: K 511

Telefon: (0221) 147 - 2345
2054

Fax: (0221) 147 - 2879

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Verein-
barung)

Landeskasse Düsseldorf:
Helaba
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34300500000000096560
BIC: WELADED

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

158/277

Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz

Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins, Bereich Hersel auf Höhe des Bayerhofes - ehemalige Kläranlage

Ihre Email vom 21.03.2013

Telefonat am 04.04.2013

Sehr geehrte Frau Michel,

mit Ihrer Email vom 21.03.2013 baten Sie um Mitteilung, wie die Aussage, dass der durch einen Wall geschützte Bereich der ehemaligen Kläranlage in Hersel entgegen der bisherigen Ausweisung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes nicht in die gesetzliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aufgenommen wird, in das Bebauungsplanverfahren integriert werden könne.

Der anhand Ihrer vorgelegten Vermessungsunterlagen durchgeführte Höhenabgleich, hatte ergeben, dass der Wall im Falle eines Hochwasserereignisses (BHW100), das der Ausweisung zugrunde gelegt wurde, nicht überflutet wird. Daher bestätige ich Ihnen hiermit unter Bezug auf unser Telefonat am 04.04.2013, dass für den Teil der geplanten Bebau-



ung, der innerhalb des geschützten Wallbereichs liegen wird, keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden wird.

Datum: 05.04.2013

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

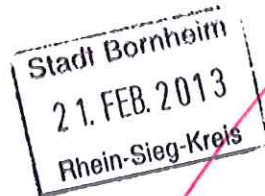
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Langen'.

(L a n g e n)

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: 18. Februar 2013

Bebauungsplan Nr.206 in der Ortschaft Bornheim-Hersel/ 3. Änderung und 1. Erweiterung

Bezug: Ihr Schreiben vom 11.01.2013, Zeichen 61 26 01-206/11.01.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o.a. Schreiben, erhalten Sie nachfolgend die gewünschte Stellungnahme:

Seitens der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.206 in der Ortschaft Bornheim-Hersel, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet ist. Im Zuge der Erschließung kann das Erdgasversorgungsnetz - den Bedürfnissen entsprechend - von der Bayerstraße bzw. Siegstraße aus erweitert werden.

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.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bonn.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen

Egon Pülzer

Frank Bonn

Münsterstraße 9
53881 Euskirchen
Telefon: 0 22 51/708 - 0
Telefax: 0 22 51/708 - 163
www.regionalgas.de
info@regionalgas.de

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Dr. Uwe Friedl
Geschäftsführung:
Dipl.-Kfm. Christian Metzke
Amtsgericht Bonn HRA 5884

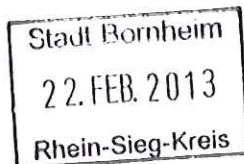
Persönlich haftende
Gesellschafterin:
Regionalgas Euskirchen
Verwaltungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Bonn HRB 12691

Kreissparkasse Euskirchen
BLZ 382 501 10
Kto.-Nr. 1 000 801
Deutsche Bank AG
BLZ 370 700 60
Kto.-Nr. 7 703 606

Sparkasse Köln/Bonn
BLZ 370 501 98
Kto.-Nr. 33 300 047
Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Kto.-Nr. 8 043 503

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

Stadt Bornheim
-Stadtplanung-
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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 01-206/11.01.13

Mein Zeichen
61.2-Fi

Datum
20.02.2013

**Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel); 3. Änderung und 1. Erweiterung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Michel,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

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

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

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

Natur- und Landschaftsschutz

In der Begründung mit Umweltbericht wird im Teil A, Ziffer 6 „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, dass der Sportplatz als Grün- und Ausgleichsfläche umgestaltet werden soll und hier „kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern“ stattfinden können.

Es wird angeregt noch ein Konzept für diese Nutzung zu erstellen und in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

In Teil B der Begründung mit Umweltbericht wird unter Ziffer 2.1 „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes“ auf eine Linde am Rondell an der Bayerstraße hingewiesen, die in der Eingriffsbilanzierung mit 5 Punkten bewertet ist. Dies sagt nichts über den tatsächlichen Zustand und das Alter des Baumes aus. Es wird darum gebeten hierzu noch ergänzende Angaben zu machen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



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

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

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

161/277

NABU Bonn • Waldstraße 31 • 53913 Swisttal

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



Kreisgruppe Bonn

NABU-Bonn / NRW

Horst Feige
Rheindorfer Str. 72
53332 Bornheim

23.02.2013

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (OT-Hersel) 3. Änderung 1. Erweiterung

Ihr Zeichen: 61 26 01 – 206/11.01.12

Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen wie folgt - ergänzend zu unserem Schreiben vom 12.07.2012- Stellung.

1.) Baufeldaktivitäten

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden wir Vorfeld und aktuell erhebliche Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin wurde u.a. Deiche erheblich erhöht bzw. neu errichtet. Außerdem werden erhebliche Baumaßnahmen vermutlich im Zusammenhang mit Entwässerungsanlagen durchgeführt.

Dies hat zur Folge, dass die Vorgaben des Baugesetzbuches bezüglich einer ergebnisoffenen Planung nun nicht mehr vorliegen!

2.) Ein- und Ausgleichsbilanzierung

Auch hier wurde die aktuellen und vorzeitigen Eingriffe nicht berücksichtigt. Die neuen Baubereiche im aktuellen Parkplatz und ehem. Kläranlagenbereich liegen komplett im Überschwemmungsbereich. Auch hier sind die bereits durchgeführten Baumaßnahmen weder erwähnt noch in eine Berechnung eingeflossen. Es wird nur ansatzweise von einer Flutung von Garagen gesprochen. Die Beeinträchtigung in Sachen Hochwasserschutz ist für alle ober- und unterirdischen Bauwerke zu ermitteln. Die Grundwasserproblematik ist insbesondere für die bestehenden Gebäude von Bedeutung.

Die Bestandserfassung ist aufgrund der zeitlichen Begrenzung und des Artenspektrums ebenfalls nicht aussagekräftig.

Die Entfernung von Gehölzen führt nicht nur zum Verlust eines Nahrungshabitates sondern auch Brut- und Rasthabitates. Insbesondere durch die zukünftigen Störungen können geplante Anpflanzungen im Gebiet und der Verweis auf andere vorhandene Ausweichflächen keinerlei Ausgleich sein.

3.) Begründung dieser Versiegelungsplanung

Aussagen über Planungsänderungen von bislang für den neuen Sportplatz vorgesehen neuen Bauflächen z.B. westlich der Stadtbahnlinie 16, werden auch aktuell in dieser Planung nicht getroffen.

Diese sind jedoch bei den zu nennenden Kompensationsmaßnahmen zu nennen, auch wenn diese, wie der geplante neue Sportplatz über ein weiteres Planverfahren erfolgt.

Hier drängt sich der Eindruck auf, dass diese Bebauung nichts mit einer Sportplatzverschiebung gemein hat. Nicht nur deswegen sind die vorhandenen Lärmpegel deutlich im Bebauungsplan zu nennen, ohne den Hinweis auf eine auch nur mögliche Verlagerung des Sportplatzes. Die Notwendigkeit dürfte hinlänglich bekannt sein.

Weitere Details zu den bereits genannten Punkten werden wir kurzfristig nachreichen. Hiervon sind nochmal die Bereiche Eingriff in Natur- und Landschaft sowie Klima und Alternativen betroffen.

Mit freundlichen Grüßen


(Horst Feige)

163/277

Bebauungsplan Nr. 206 (Ortschaft Hersel), 3. Änderung und 1. Erweiterung

Ergebnis der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 26.05.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 (Ortsteil Hersel) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.01. bis 15.02.2012.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit konnte festgestellt werden, dass viele Stellungnahmen inhaltlich die gleichen Kritiken oder Anregungen zu der Planung hatten. Aus diesem Grund wurden die Stellungnahmen der Bevölkerung zu Oberthemen zusammengefasst und von der Stadt Bornheim ausgewertet.

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bevölkerung zur städtebaulichen Integration des Vorhabens

Es wurde auf die Unvereinbarkeit der Planung mit der „RheinCharta“ sowie den städtebaulichen Zielen und Leitbildern der Stadt hingewiesen.

Es besteht die Befürchtung, dass der „dörflichen Charakters“ in Hersel verloren geht. Zudem wird die Bebauung als zu hoch empfunden und die Staffelgeschosse in Frage gestellt.

Es wurde angeregt, das Plangebiet um das Grundstück Bayerstraße 25 zu erweitern.

1.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Es ist erklärtes Ziel der Stadt Bornheim, in Rheinlage attraktive Wohnstandorte zu entwickeln. Um breiten Bevölkerungsschichten solche Lagen zu erschwinglichen Konditionen zugänglich zu machen, bietet sich der vorliegende Standort für Mehrfamilienhäuser an.*
- + *„Dörflicher Charakter“ ist eine subjektive Wahrnehmung. Die bestehende Bebauung an der Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Dieses städtebauliche Motiv wird bei der Neubebauung weiterverfolgt. Des Weiteren befinden sich mehrere großformatige Anlagen wie z.B. Schule, Kloster, Altenheim und Hofanlagen am Rhein.*
- + *Die GRZ/GFZ sowie Geschossigkeit entsprechen der umgebenden Bebauung.*
- + *Die Staffelgeschosse werden in ein Mansarddach geändert, um sich der umgebenden Bebauung anzunähern.*
- + *Die Erweiterung des B-Plangebietes ist nicht möglich, da sich der Planungsanlass auf die Nachnutzung des Sportplatzgeländes, des Regenrückhaltebeckens und den Ausbau der Bayerstraße beschränkt. Ebenfalls grenzt das Grundstück nicht direkt an das*

Plangebiet. Eine Erweiterung des Plangebietes steht somit nicht in einem städtebaulichen Zusammenhang.

2.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bevölkerung zur Architektur der geplanten Gebäude

Die Geschossigkeit der Planung im Bereich Sportlerheim wird als zu hoch empfunden.

Es wird die Beeinträchtigung des Rheinblickes befürchtet.

Die Dachgestaltung wird bemängelt.

Die Architektur des Vorhabens wird bemängelt: Die Flachdächer werden abgelehnt. Zudem wird gefordert, den Entwurf stärker an die umgebende Bebauung anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss wie drei Geschosse wirken.

Es besteht die Befürchtung, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden und dadurch besonders im Bereich des Grundstückes Bayerstraße Nr. 37 ein störender Schattenwurf auf das Gebäude entstehen könnte.

Die geplanten Wohnungen werden als zu klein für Familien mit Kindern angesehen. Es besteht die Befürchtung, dass die neuen Bewohner nicht in das soziale Umfeld passen.

Es wird befürchtet, dass durch einen auf Höhe des Grundstückes Bayerstraße 37 angenommenen Not- Zugang zu den Neubauten bei Hochwasser eine störende und behindernde „Park- und Ladezone“ entstehen wird.

Es wird angeregt, dass die TG komplett unterhalb des Geländeniveaus ausgebildet wird, um eine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung zu vermindern.

2.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Der Verlauf der Siegstraße wird aus Richtung der Rheinstraße überwiegend von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen geprägt. Auf der Südseite der Siegstraße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 2 Vollgeschosse fest. Vor diesen Hintergrund soll auch das Gelände des heutigen Sportlerheimes mit Gebäuden, die maximal 2 Vollgeschosse aufweisen, bebaubar sein.*
- + *Seit den 1960er Jahren haben sich Gerichte mit der Beeinträchtigung der Aussicht von bestehenden Bebauungen durch Neubebauungen befasst (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5). Dabei wurde deutlich, dass nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dargestellt. Schwere, d.h. unerträgliche Beeinträchtigungen haben Gerichte nur in außergewöhnlichen Lagen (z.B. Fernblick auf die Alpen) bejaht.*
- + *Die Staffelgeschosse werden in ein Mansarddach geändert, um sich der umgebenden Bebauung anzunähern.*
- + *Die bestehende Bebauung an der Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Die umgebende Bebauung bildet den Maßstab für die Neuplanung. Dieses städtebauliche Motiv wird bei der Neubebauung weiterverfolgt. Das TG-Geschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung. Zudem ist es aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig. Deshalb kann gemäß § 21a BauNVO festgesetzt werden, dass das Gargagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen ist.*
- + *Um die optische Wirkung der Neubebauung aufzulockern, werden die Gebäudefronten schmaler ausgeführt und die auskragenden Balkone und Terrassen zurückge-*

nommen. Die Gestaltung des Daches wird dahingehend geändert, dass nun ein Mansarddach vorgesehen ist. Die Firsthöhe der geplanten Bebauung passt sich mit 12 m über Geländeoberkante der umgebenden Bebauung an. Die umgebenden Gebäude verfügen mit Firsthöhen zwischen 11,90 m bis 13,00 m über ähnliche Höhen.

- + Die Entfernung zwischen dem Gebäude des Grundstückes Bayerstraße Nr. 37 und der Neubebauung beträgt ca. 12 Meter. Die Abstandsflächen der Neubebauung werden auf dem Neubaugrundstück nachgewiesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich das Neubauvorhaben nördlich des Grundstückes Bayerstraße 37 befindet und von daher kein direkter Schattenwurf auftreten kann, da der Sonnenverlauf von Osten über Süden nach Westen über das Gelände streicht.*
- + Die Bedenken bezüglich der Wohnungsgrößen können nicht nachvollzogen werden. Die geplanten Grundrisse sind für Familien mit Kindern ausreichend dimensioniert.*
- + Der hochwasserfreie Zugang zu den neuen Mehrfamilienhäusern erfolgt von Süden über das Sockelgeschoss, das die Stellplätze aufnehmen wird. Alle Wohnungen sind direkt von der Tiefgaragenebene erreichbar. Daher wird es nicht zu den befürchteten „Park- und Ladezone“ in Nachbarschaft zu dem Grundstück Bayerstraße Nr. 37 kommen.*
- + Der Bau einer Tiefgarage unterhalb des Geländeniveaus wäre aus statischen Gründen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Die gesamte Bodenplatte müsste gegen drückendes Grundwasser vom Rhein gesichert werden. Zudem würden im Falle eines Hochwassers alle Fahrzeuge die Tiefgarage verlassen müssen. Dies würde zu einer stärkeren Verdrängung der Fahrzeuge in andere Bereiche von Hersel führen. Desweiteren ist zu bedenken, dass der Retentionsraum des Rheines unterhalb der Geländeoberfläche beeinträchtigt würde. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Wasser und Boden.*

3.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bevölkerung zum Thema Verkehr

Es wird angeregt, den Ausbau der Bayerstraße auf den für die Erschließung der Neubauten erforderlichen Bereich zu beschränken. Der derzeitige Querschnitt von 3,95 m wird für die aktuelle Nutzung als ausreichend empfunden. Die Wendeanlage wird als zu groß empfunden.

Der Grund für den Ausbau der Bayerstraße ist unklar. Es wird befürchtet, dass das Parken auf dem Gehweg stattfinden wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau des südlichen Abschnittes der Bayerstraße nur durch Ankauf von Grundstücksflächen der angrenzenden Grundstücksbesitzer möglich ist. Es besteht die Befürchtung, dass die Erschließungsbeiträge bei Ausbau der Bayerstraße von allen Anliegern übernommen werden müssen.

Es wird befürchtet, dass der Verkehr zu stark zunimmt, die StVO missachtet und somit die Kinder der Anlieger auf ihrem Schulweg gefährdet werden. Es wird angeregt, die Bayerstraße als verkehrsberuhigten Bereich/ Shared-Space-Bereich auszubauen. Zudem wird eine Erhöhung des Lärmpegels durch eine Zunahme des Verkehrs, besonders im Bereich der Tiefgaragen (TG)-Einfahrten befürchtet.

Es besteht die Befürchtung, dass in der TG zu wenige Stellplätze nachgewiesen werden und sich dadurch die Parksituation in der Umgebung verschärfen wird. Zudem wird befürchtet, dass bei Hochwasser die TG des Neubaus nicht nutzbar ist und Parksuchverkehr entsteht.

Der Gehweg an der Bayerstraße wird als zu schmal empfunden.

Es wird angeregt, dass bei der Neugestaltung der Bayerstraße auf den Transport von Booten (mit einer Breite von max. 4 m und einer Höhe von max. 5 m) vom vorhandenen Winterlagerplatz zum Herseler Hafen Rücksicht genommen wird .

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu dem Grundstück Bayerstraße Nr. 61, die auf dem Flurstück Nr. 247/71 liegt, bei der Planung nicht berücksichtigt wird.

3.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Der Ausbau der Bayerstraße wird auf Höhe des Neubauvorhabens in einer neu zu bauenden Wendeanlage enden. Das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (100-jähriges Hochwasser) wird durch den vorgesehenen Ausbau der Straße geringfügig tangiert. Im Rahmen der Umsetzung werden ca. 300 m³ neu angeschüttet. Lösungen für einen Ausgleich für diesen Verlust werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens vorgeschlagen und in einem anschließenden wasserrechtlichen Verfahren umgesetzt. (z.B. Abtragung im Bereich Sportplatzes).*
- + *Der Ausbau des nördlichen Abschnittes der Bayerstraße ist derzeit nicht mehr geplant. Der Ausbau der südlichen Bayerstraße und der Wendeanlage wird gemäß aktueller Richtlinien (RASt 06) erfolgen.*
- + *Das Parken auf Gehwegen ist administrativ zu lösen und ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.*
- + *Bzgl. des notwendigen Grunderwerbs wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Stadt Bornheim Kontakt mit den betroffenen Eigentümern aufnehmen. Die Abrechnung der Maßnahme über Anliegerbeiträge ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- + *Durch die vorgesehene Neubebauung mit ca. 32 neuen Wohneinheiten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 160 Fahrten am Tag bzw. ca. 20 Fahrten in der Spitzenstunde ausgelöst. Die Berechnung bezieht Parameter wie Bewohner je Wohneinheit, MIV Anteil, Ver-/Entsorgungsfahrten etc. mit ein. Durch den Ausbau der Bayerstraße bis auf Höhe des Neubauvorhabens kann dieses Verkehrsaufkommen abgewickelt werden.*
- + *Um die Sicherheit des Schulweges zu erhöhen, wird ein einseitiger Gehweg vorgesehen.*
- + *Durch das Neubauvorhaben an der Bayerstraße werden ca. 160 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag ausgelöst (s.o.). Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der gesamte Verkehr, der heute auf den Sportplatz gerichtet ist, zukünftig entfallen wird. Vor diesem Hintergrund wird sich die Lärm- und Abgasbelastung zukünftig nicht wesentlich verändern. Die 2 bisherigen Tiefgaragenzufahrten zu dem Neubauobjekt werden zu einer Einfahrt zusammengefasst und weiter nördlich vom Grundstück Bayerstraße Nr. 37 abgerückt.*
- + *Nach der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen kann pro Wohnung ein Stellplatz gefordert werden. Vor diesem Hintergrund werden vom Investor nach den Richtlinien der Stadt Bornheim mehr Stellplätze errichtet.*
- + *Die Stellplätze in der Tiefgarage für die beiden südlichen Gebäude liegen außerhalb des Bereiches, der vom Hochwasser erreicht werden kann. Lediglich die Stellplätze in der Tiefgarage für das nördliche Gebäude, das in einem zweiten Bauabschnitt nach Aufgabe der Sportplatznutzung errichtet wird, können im extremen Hochwasserfall betroffen sein. Diese Stellplätze müssen dann bei den selten stattfindenden Hochwasserereignissen, die das Niveau der Bayerstraße erreichen, ebenso wie die Stellplätze für die bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße geräumt werden und die Fahrzeuge in anderen Bereichen von Hersel abgestellt werden.*
- + *Die Planung des Gehweges wurde angepasst.*
- + *Der Transport von Booten wird beim Ausbau der Bayerstraße berücksichtigt.*
- + *Die Zufahrt über das städtische Grundstück wurde bisher nur geduldet. Es besteht kein Anspruch auf den Erhalt dieser Zufahrt. Das Grundstück kann direkt an die Bayerstraße angeschlossen werden.*

4.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bevölkerung zu den Themen Sportplatz, Umwelt, Artenschutz und Überschwemmungsgebiet

Es wird eine Gewährleistung gefordert, dass die Aufgabe des alten Sportplatzes erst nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes erfolgt.

Der Beginn des 2. Bauabschnittes (BA) soll benannt werden. Es besteht die Befürchtung, dass der alte Sportplatz ersatzlos wegfällt.

Es wird befürchtet, dass die Neubebauung nicht oder unzureichend be- und eingegrünt wird.

Die Nachnutzung des Sportplatzes als Festplatz wird kritisch, die Zusammenlegung von neuem Sportplatz und Festplatz als sinnvollere Alternative angesehen.

Es besteht die Befürchtung, dass der Retentionsraum des Rheins durch das Vorhaben geschädigt wird. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Rheins soll vom Vorhaben nicht berührt werden.

Es wird angeregt, die Hochwasser-Rettungswege für die Häuser an der unteren Bayerstraße zu optimieren.

Es wird befürchtet, dass Grünstrukturen ersatzlos beseitigt werden und der Artenschutz somit missachtet wird. Es wird befürchtet, dass die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Laufe des Verfahrens nicht mehr berücksichtigt werden.

4.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Das Bauleitplanverfahren für den neuen Sportplatz läuft parallel zur Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 206. Der 2. BA kann erst realisiert werden, wenn der Sportplatz verlagert wurde. Die Verlagerung des Sportplatzes ist erst dann möglich, wenn die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen hierfür geschaffen wurden.*
- + *Das Wohnumfeld der Neubebauung wird durch eine ansprechende Gestaltung der Freianlagen aufgewertet.*
- + *Die bisher stattfindenden Veranstaltungen auf dem Park-/ Festplatz sollen in den Bereich des neuen Sportplatzes an der Erftstraße verlagert werden. Kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern können im Bereich des ehemaligen Sportplatzes stattfinden. Genauere Aussagen stehen im Zusammenhang mit der neuen Sportplatzplanung insbesondere dem Schallschutzgutachten. Die extensiv zu gestaltende Grünfläche verbleibt im Unterhalt der Stadt Bornheim. Pflegemaßnahmen und deren Häufigkeit sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- + *Der Retentionsraum wurde bei den Planungen berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB kamen von der unteren Wasserbehörde diesbezüglich keine Bedenken. Durch den Wegfall des Festplatzes ist eine Schädigung des Retentionsraumes nicht zu befürchten.*
- + *Das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (100- jährliches Hochwasser) wird durch die vorgesehene Neubebauung nicht tangiert. Die Neubebauung berücksichtigt das 200- jährliche Hochwasser. Lediglich bei Vorliegen dieses Extremereignisses muss die Tiefgarage des 2. Bauabschnittes geräumt werden*
- + *Die Zugangsmöglichkeiten zu den bestehenden Gebäuden an der Bayerstraße bei Hochwasser werden durch ein Gehrecht in Richtung der Straße Im Weingarten gesichert.*
- + *Für den Verlust der Grünstrukturen wird der Bebauungsplan über den landschaftspflegerischen Fachbeitrag Ersatz stellen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt.*

- + *Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durch entsprechende Gutachten erhoben und bewertet und danach im Umweltbericht zusammengefasst. Auch diese Belange unterliegen in der Regel der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.*

5.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme der Bevölkerung zum Thema technischen Infrastruktur:

Es wird befürchtet, dass die öffentliche Kanalisation nicht gesichert ist.

5.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Die Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude bleibt gesichert.*

6.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bevölkerung zum Thema Umsetzung und Finanzierung

Es besteht die Befürchtung eines Wertverlustes der Grundstücke durch Umsetzung der Planung, da der Rheinblick verloren gehe.

Es wird befürchtet, dass die Realisierung des Vorhabens nicht vom Vorhabenträger gewährleistet werden kann. Zudem wird befürchtet, dass ein wirtschaftlicher Nutzen der Kommune durch den Verkauf der Grundstücke in den Vordergrund gestellt wird und deshalb ein Ungleichgewicht in der Abwägung der Interessen vorliegt.

6.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

- + *Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass es etwas größere Durchblicke zwischen den neuen Gebäuden gibt.*
- + *Die Jahresabschlüsse des Investors sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens*

7. Beschlussentwurf des Rates zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen wurden folgende Änderungen der Entwurfsplanung aus der Frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und den Stellungnahmen somit stattgegeben:

- + Der Ausbau der Bayerstraße wird vom Kreisverkehr im Süden nur noch bis zur nordöstlichen Ecke, also bis auf Höhe des Neubauvorhabens umgesetzt. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert.
- + Die Planung der Gebäude ist dahingehend geändert worden, dass die Fronten zum Rhein hin schmaler geplant sind.
- + Das Staffelgeschoss ist zugunsten eines Mansarddaches aufgegeben worden. Diese Dachform passt sich der umgebenden Bebauung besser an.
- + Auf dem Grundstück des Sportlerheims sind zwei Einzelhäuser statt einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Darüber hinausgehende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

B Stellungnahmen der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- 1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
Schreiben vom 12.01.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

- 2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
Schreiben vom 17.01.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens weitergeleitet. Auch ein Erwerber des Geländes des Sportlerheimes müsste diese Stellungnahme berücksichtigen. Sie wird Gegenstand eines entsprechenden Kaufvertrages.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

- 3. Wasser- und Schifffahrtsamt Köln,
Schreiben vom 24.01.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die geplante Wendeanlage wird aus dem Bereich der im fiskalischen Eigentum befindlichen Flächen verschoben.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

- 4. Abfalllogistik Rhein- Sieg GmbH (ARS),
Schreiben vom 06.02.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Für den Ausbau von öffentlichen Straßen gilt die „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). In Tabelle 17 der RAST 06 sind die Abmessungen für Wendekreisradien enthalten. Für ein 3- achsiges Müllfahrzeug mit Nachlaufachse, wie dies von der ARS verwendet wird, ist dort ein äußerer Wendekreisradius von 8,60 m enthalten. Bei Hinzurechnen einer umlaufenden Freihaltezone von 1 m ergibt sich ein maximaler Wendekreisradius von 9,60 m. Im Zufahrtbereich wird eine Straßenbreite von 5,50 m eingehalten. Diese Maße werden bei

der weiteren Planung berücksichtigt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhanden städtebaulichen Struktur sollte ebenfalls auf eine Vergrößerung der Verkehrsflächen verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gewährleistung von Straßenbreiten für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge wird übernommen, die für vierachsige wird abgelehnt.

**5. RWE Deutschland AG,
Schreiben vom 12.01.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens weitergeleitet. Auch ein Erwerber des Geländes des Sportlerheimes müsste diese Stellungnahme berücksichtigen. Sie wird Gegenstand eines entsprechenden Kaufvertrages.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

**6. Bezirksregierung Köln, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz,
Schreiben vom 02.02.2012**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

- a) Das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (100- jährliches Hochwasser) wird durch die vorgesehene Neubebauung geringfügig tangiert.
- b) Der Ausbau der Bayerstraße wird auf Höhe des Neubauvorhabens in einer neu zu bauenden Wendeanlage enden. Das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (100- jährliches Hochwasser) wird durch den vorgesehenen Ausbau der Straße geringfügig tangiert. Im Rahmen der Umsetzung werden ca. 300 m³ neu angeschüttet. Ein Ausgleich für diesen Verlust wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt (z.B. Abtragung im Bereich Sportplatzes).
- c) Die bisher stattfindenden Veranstaltungen auf dem Park-/ Festplatz sollen in den Bereich des neuen Sportplatzes an der Ertstraße verlagert werden. Kleinere Freizeitaktivitäten und Feiern können im Bereich des ehemaligen Sportplatzes weiterhin, unter Berücksichtigung der Überschwemmungsgefahr, stattfinden. Die extensiv zu gestaltende Grünfläche verbleibt im Unterhalt der Stadt Bornheim.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

7. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Planung Abt. 61.2 Regional-/Bauleitplanung, Schreiben vom 08.02.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

- a) Die Altablagerung 5208/163 wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Textlich werden die Belange als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die der Rhein- Sieg- Kreis als Bedingung für eine veränderte bauliche Nutzung des Bereiches genannt hat.
- b) Der bisher vorgesehene Festplatz wird an den neuen Sportplatz an der Erftstraße verlagert. Kleinere Bereiche für Freizeitaktivitäten können in die Gestaltung des ehemaligen Sportplatzbereiches integriert werden. Die extensiv zu gestaltende Grünfläche verbleibt im Unterhalt der Stadt Bornheim.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

8. LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 21.02.2012

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wurde im Bereich des Sportlerheimes bis in die 1930er Jahre als Kiesgrube genutzt. Das vorhandene Regenklärbecken wurde in den 1960er Jahren in das natürliche Gelände eingegraben. Vor diesem Hintergrund sind dort keine Bodendenkmale mehr zu erwarten.

Die Neubebauung im Bereich des Regenklärbeckens und des Parkplatzes wird aufgrund der Hochwassersituation nicht mit Kellerräumen oder Tiefgaragen unter Geländeneiveau errichtet. Es wird ein Sockelgeschoss ausgebildet, das als Parkebene dient. In den Untergrund wird daher nur sehr geringfügig eingegriffen, um die Fundamente der Gebäude auszuführen.

Nichtsdestotrotz wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW verwiesen, die dem Bauherren auferlegen, bei unerwarteten Bodendenkmalen die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Denkmalbehörden zu unterrichten, die dann über das weitere Vorgehen entscheiden.

Der LVR hat seine Stellungnahme am 16.04.2012 dahingehend zurückgenommen, dass der o.g. Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ausreichend ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

9. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 28.02.2012

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Der geplante Gehweg wird mit einer Breite von 2 Metern vorgesehen. Die Pflanzung neuer Bäume ist nicht beabsichtigt.

- b) Die Stellungnahme wurde bzgl. des Umgangs mit dem Schmutz- und Niederschlagswasser an den Vorhabenträger weitergeleitet. Auch ein Erwerber des Geländes des Sportlerheimes müsste diese Stellungnahme berücksichtigen. Sie wird Gegenstand eines entsprechenden Kaufvertrages. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
- c) Im Zuge der Hochbauplanung ist durch den Bauherren bzw. seinen Architekten eine Überflutungsbetrachtung erfolgt. Der Vorhabenträger hat zum Schutz der Wohnungen ein 200- jährliches Hochwasser berücksichtigt. Demnach wird auch das gesetzliche Überschwemmungsgebiet (100- jährliches Hochwasser) bei der Planung beachtet. Weitere Überflutungsbetrachtungen sind vom Abwasserwerk zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

10. NABU Kreisgruppe Bonn

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (100- jährliches Hochwasser) wird durch den vorgesehenen Ausbau der Straße (neue Wendeanlage) geringfügig tangiert. Ein Ausgleich für diesen Verlust wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die geplanten Baukörper greifen nicht in den Untergrund ein. Die unterste Ebene stellt das Garagengeschoss dar, auf dem sich der Baukörper erhebt.
- b) Die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für bestehende Ausgleichsdefizite ist nicht Ziel dieser Bebauungsplanung. Illegale Aufschüttungen bedürfen ordnungsrechtlicher Maßnahmen die nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung sind.
- c) Der Ausbau der Bayerstraße wird auf Höhe des Neubauvorhabens in einer neu zu bauenden Wendeanlage enden. Die Neubebauung rückt soweit von denkmalgeschützten historischen Bereichen ab, dass keine Beeinflussung gegeben ist.
- d) Die Altablagerung 5208/163 wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Textlich werden die Belange auf der Planzeichnung angebracht, die der Rhein- Sieg- Kreis als Bedingung für eine veränderte bauliche Nutzung des Bereiches genannt hat.
- e) Die Kaltluft, die über dem Rheintal entsteht, beeinflusst das bestehende Siedlungsgebiet nicht, da dieses auf der Rheinterrasse oberhalb des Plangebietes liegt. Durch die geplante Bebauung wird höchstens das Mikroklima unterhalb der Rheinterrasse beeinflusst.
- f) Die Neuversiegelung von Flächen durch die geplante Bebauung ist aufgrund der Größe und der vorhandenen Ver- und Teilversiegelungen (Kläranlage, Parkplatz, Sportplatz) zu vernachlässigen.
- g) Bauliche Veränderungen wie eine Höherlegung des bestehenden Sportplatzes sowie Alternativplanungen sind nicht vorgesehen. Die zukünftige Gestaltung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

11. Stellungnahmen ohne bzw. ohne bebauungsplanrelevante Anregungen

- Interroute Germany mit Schreiben ohne Datum
- Kabel Deutschland mit Schreiben vom 17.01.2012
- Wasserverband Südliches Vorgebirge mit Schreiben vom 19.01.2012
- Netcologne mit Schreiben vom 20.01.2012
- Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr mit Schreiben vom 20.01.2012
- Pledoc mit Schreiben vom 24.01.2012
- Vodafone mit Schreiben vom 25.01.2012
- Polizeipräsidium Bonn, Kriminalprävention mit Schreiben vom 06.02.2012
- Bund für Umwelt und Naturschutz mit Schreiben vom 15.02.2012, in dem darauf hingewiesen wird, dass die Stellungnahme noch folgt. Diese ist nicht eingegangen.
- Unitymedia mit Schreiben vom 28.03.2012

An die Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister Henseler
Rathausstr. 2
53332 Bornheim-Hersel



Datum: 25.01.2012

**Betrifft 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
Bornheim Nr.206**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

gegen eine als Angebot aufgeführte mögliche Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes mit 2 Baugrundstücken mit alternativ im Bereich des Sportlerheimes denkbarem Baukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach möchte ich hiermit meine erheblichen Bedenken und Einwände formulieren:

Bauten in der vorgesehenen Höhe befinden sich nur im Bereich des Sportplatzes auf der untersten Hangebene der Bayerstrasse gelegen. Da diese Häuser aber in Bezug auf den Anstieg zum Sportlerheim schätzungsweise 8-10 m tiefer gelegen sind, dominieren diese nicht wie es aber bei einer solchen Bebauung in der Höhe des Sportlerheimes sein würde.

Zweigeschossige Häuser befinden sich ansonsten lediglich an den Strassenenden der Siegstrasse und nur am Anfang des Weingartens.

Dagegen befinden sich auf gleicher Höhe der geplanten Bebauung („Sportlerheim“) lediglich eingeschossige Bauten.

Das Sportlerheim selbst, als auch die in gleicher Ebene und Linie dahinter liegenden Häuser im Weingarten und das davor liegende Bootshaus (welches zudem tiefer gelegen ist) sind dagegen eingeschossige Bauten. Zumal man mir noch am 18.01.12 bestätigte, dass eine höhere Bauweise als zweigeschossiges Haus in der gleichen Ebene z.B. im Weingarten nicht vorgesehen und erlaubt ist, bleibt die Frage warum eine Änderung nun für ein Grundstück der Stadt zur Diskussion steht.

Die in der Planung vorgesehenen Bauten in Höhe des Sportlerheimes würden im Gegensatz zu dem Ist- Zustand der Umgebung- erheblich durch ihre Höhe herausragen und damit die umgebenden Bauten dominieren.

Für das von uns bewohnte Haus im Weingarten 4 käme hinzu, dass durch die Bebauung der bisherige Blick auf den Rhein beeinträchtigt oder sogar versperrt wird. Meinen damaligen Dachausbau (Errichtung einer Dachgaube) machte ich vor einigen Jahren davon abhängig, dass man mir mitteilte, dass die vor unserem Haus gelegenen Grundstücke als Gartenland ausgewiesen sind und eine Änderung nicht vorgesehen sei.

175/277

In Hersel aufgewachsen habe ich die Entwicklung des Ausbau der Ortschaft verfolgen können. Die nun vorgesehene Neubebauung im Bereich des Sportlerheimes würde sich aus dem bestehenden „Kerndorf“ nicht nur durch die Höhe, sondern auch durch die Dachgestaltung von den bestehenden Häusern erheblich hervorheben.

Es kann aus meiner Sicht nicht sein, dass sich eine Stadtplanung hierbei nach den noch nicht bestehenden und genehmigten Neubauten an der Bayerstrasse ausrichtet und nicht an die bestehenden Häusern des „Kerndorfes“.

Um wirklich Wohnungen anzubieten, böten Neubebauung in dem nicht zum alten Dorfkernbereichen bestehenden Grundstücken meines Erachtens mehr Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnraum. Zudem ist die enge Siegstrasse eine Einbandstrasse, und der Weingarten wird von den Schülern der Grund- und Hauptschule als Schulweg genutzt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wäre aus meiner Sicht ebenfalls ein Gegenargument für die dortigen Planungen.

Ich möchte Sie bitten ihre Planungen im Bereich Sportlerheimes neu zu bedenken und sich an den bestehenden Verhältnissen des eingeschossigen Gebäudes (Sportlerheim) auszurichten.

Ich bitte mir Ihre Stellungnahme und den Ratsbeschluss zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathaus
Postfach 1140
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
02. FEB. 2012
Rhein-Sieg-Kreis

2

Bornheim, 31.01.2012

Änderung Bebauungsplan Grundstück Hersel,

AZ.00820-06-02

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich komme zurück auf die zwischen der Stadt Bornheim und Herrn RA Brahm, Sankt Augustin, in 2006 in obiger Angelegenheit geführte Korrespondenz. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das o.a. Grundstück wurde damals aus finanziellen und personellen Gründen abgelehnt.

Da nunmehr die dritte Änderung und erste Erweiterung des Bebauungsplanes 206 in Hersel ansteht, möchte ich meinen Antrag erneut stellen. Die Grundlange für die Notwendigkeit der zweiten Änderung aus den 1970er Jahren ist inzwischen entfallen. Anstelle einer seinerzeit geplanten bis zu 12-geschossigen Bebauung, für die entsprechende Abstandsflächen gefordert waren, sind die Häuser im Bebauungsplan 220A (Straßenlage gegenüber) 2- bis 1½-geschossig errichtet worden.
gegenüber liegende Straßenseite

Ich bitte jetzt darum, die damals in Aussicht gestellte Änderung des Bebauungsplanes für unser Grundstück in die zur Zeit laufende Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes 206 mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie: Hr. Wilfried Hanft, Hr. Dr. Michael Pacyna

177/277

Rechtsanwälte
Elmar Heinen & Günter Brahm

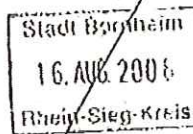
zugelassen bei dem Landgericht Bonn und Oberlandesgericht Köln

17. 8. 06

Handwritten signature

RAe Heinen & Brahm, Alte Heerstr. 6, 53757 St. Augustin

Stadt Bornheim
Planungsamt
Postfach 1140
53308 Bornheim



Tel: 02241/ 336568

Fax: 02241/335649

Bürozeiten:

Mo-Fr 9-13 u 14-17.30

Mittwochmittag geschlossen

Ratfelsenbank Sankt Augustin

Kto: 1002582011

Blz: 370 697 07

Kreissparkasse Köln

Kto: 025 004 573

Blz: 370 502 99

AG Siegburg Gerichtsfach 79

Steuer-Nr: 222/ 5163/0914

15.08.2006

178/277

Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Hersel, [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30.05.2006 AZ. 00820-06-02 hat Ihr Bauamt die Bebaubarkeit des Grundstücks nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan abgelehnt und angeregt, eine Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen.

Diese Änderung beantragen wir hiermit namens unserer Mandantin Frau [redacted], wohnhaft daselbst. Vollmacht anbei.

Wie in unserem Schreiben an das Bauamt vom 20.03.2006 bereits ausgeführt, hat unsere Mandantin erst in diesem Jahr von dem bestehenden Bebauungsplan erfahren, der das Grundstück praktisch enteignet.

Das auf dem Grundstück stehende Haus wurde im Jahre 1948 genehmigt und 1951 bezogen. Im Jahre 1953 wurden das Grundstück und das Haus von den Eltern unserer Mandantin, den Eheleuten [redacted] erworben und bezogen. [redacted] hat Grundstück und Haus zusammen mit ihrer Schwester [redacted] im Jahre 2001 von ihrer Mutter und ihrem vorverstorbenen Vater geerbt. Sie wohnt seit vielen Jahren dort, nicht erst seit dem Tode ihrer Mutter.

Von dem Bebauungsplan hat [redacted] nie etwas erfahren, obwohl sie die längste Zeit ihres Lebens in diesem Haus gewohnt hat, aber auch in der Zeit, als sie nicht dort wohnte, in engstem Kontakt mit ihren Eltern gestanden hat. Wenn die Eltern, insbesondere die Mutter, die sich um alle Angelegenheiten von Belang in der Familie gekümmert hat, etwas von diesem

Bebauungsplan erfahren hätte, hätte sie mit Sicherheit unsere Mandantin informiert. Wir müssen deshalb davon ausgehen, dass die damaligen Eigentümer niemals von der Änderung des Bebauungsplanes unterrichtet worden sind. Dafür spricht auch eine weitere Begebenheit:

erinnert sich genau, dass ihre Eltern damals der geringeren Abstandsfläche für das Haus Weingarten, das an das Grundstück im hinteren Teil angrenzt, zugestimmt haben, dass ihre Eltern aber nach internen Diskussionen eine gleiche Zustimmung für das daneben stehende Haus Weingarten verweigert haben. Mit anderen Worten; solche Vorgänge über das Grundstück wurden stets in der Familie erörtert, und unsere Mandantin stets informiert. Hätten die Eltern von der Änderung des Bebauungsplanes gewusst, wäre darüber gesprochen worden.

Dasselbe gilt im Prinzip auch für die in Bad Neuenahr wohnende Schwester, die ebenso wenig davon weiß.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bebauungsplan damals nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist.

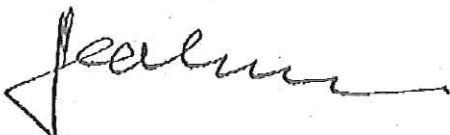
Aber wie dem auch sei. Da der bestehende Bebauungsplan das Grundstück unserer Mandantin zum Gartenland herabstuft, bedeutet der Bebauungsplan eine Enteignung des Grundstücks.

Wir sehen auch nicht, welchen Sinn diese Festsetzung als Gartenland in der Gestaltung der umgebenden Bebauung haben soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene umgebende Bebauung so wie sie ist, endgültig bestehen kann, sowohl vom Zustand der Gebäude her als auch planerisch, also gefestigt ist.

Es ist nicht einzusehen, warum im Rahmen der bestehenden gefestigten Bebauung das Grundstück nicht mehr bebaut werden soll. Hier eine Baulücke an der ausgebauten Bayerstraße freizuhalten, ist städtebaulich nicht einsichtig.

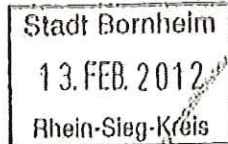
Deshalb beantragen wir eine Änderung des Bebauungsplanes, um dort auch in Zukunft ein neues Gebäude errichten zu können, 2-geschossig oder 1 1/2-geschossig.

Mit freundlichen Grüßen!



Günter Brahm
Rechtsanwalt

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



17/2 (3)

Hersel, den 5. Februar 2012

Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum jetzigen Planungsstand in o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt
Stellung:

- Die geplante Bebauung erscheint uns wie vielen anderen Herselern als zu massiv, sowohl optisch als auch von der Zahl der Wohneinheiten her. Hier sollen in Ortsrandlage, in einer Umgebung von Ein- bis Zwei-, vereinzelt Dreifamilienhäusern, neben zwei bis drei Wohnhäusern dieser Größenordnung drei Objekte mit je 10 Wohneinheiten und 54 Parkplätzen ermöglicht werden. Im gesamten Karree zwischen Weingarten, Bayerstraße und Siegstraße sind derzeit weniger als 30 Wohneinheiten vorhanden. Mit einer solchen Änderung des Bebauungsplanes würde sich allein durch die drei großen Gebäude die Zahl der Wohneinheiten auf einen Schlag mehr als verdoppeln.
- Die an der Bayerstraße geplante Bebauung liegt zwar nicht im ausgewiesenen, aber im faktischen Überschwemmungsgebiet. Wir vermissen die planerische Auseinandersetzung mit diesem Belang.
- Der geplante Ausbau der Bayerstraße im Abschnitt entlang des Sportplatzes ist überflüssig. In diesem Abschnitt entstehen keine neuen Wohneinheiten bzw. auch die Stellplätze für die im 2. Bauabschnitt angedachte Bebauung des Platzes an der Ecke sollen vom anderen Teil der Bayerstraße her angefahren werden. Aufgrund der Verlagerung des Sportplatzes wird hier weniger Verkehr stattfinden als bisher.

An diesem Straßenabschnitt, der im rechten Winkel zur übrigen Bayerstraße verläuft und nur für Anlieger freigegeben ist, liegen lediglich die vier Häuser 61-67 mit 8-9 Wohneinheiten. Trotz eines gewissen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Personen, die am Rhein spazieren gehen wollen, beträgt das PKW-Aufkommen nach unserer Erfahrung maximal 12-15 PKW/Stunde und wird an schönen Wochenenden vom Fahrradaufkommen deutlich übertroffen. Der vorhandene Ausbau reicht dafür völlig aus. Dies ist sicherlich auch der Grund dafür, dass die Bayerstraße nicht im Straßenbauprogramm der Stadt Bornheim (letzte Version: 2011-2014) zu finden ist.

Von der Erschließungsfunktion her ist dieser Abschnitt nach den „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ einem Anliegerweg vergleichbar, der 10-30 Wohnungen erschließt und mit Fahrbahnbreiten zwischen 3 m und 4,75 m deutlich schmaler als eine Anliegerstraße zu dimensionieren ist. Die jetzige Fahrbahnbreite liegt mit ca. 4 m in diesem Rahmen, wobei nicht auf der Fahrbahn geparkt wird, da die Anlieger Stellplätze und Garagen auf ihren eigenen Grundstücken haben.

Es ist zwar kein separater Gehweg vorhanden, aber der laut „Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ „provisorische Charakter“ der Bayerstraße kann alle Verkehre inkl. Ver- und Entsorgung aufnehmen und hat sich als absolut praxisgerecht erwiesen. In den letzten Jahrzehnten hat die Mischnutzung in diesem Abschnitt der Bayerstraße unfallfrei funktioniert. Der Verkehr wurde dadurch beruhigt und Konflikte entschärft. Die Sinnhaftigkeit der Trennung von Verkehren wird auch von Fachleuten (vgl. gegenläufige Konzepte wie „shared space“) infrage gestellt.

Die angedachte Verbreiterung der Straße auf 7,5 m soll durch Anschüttung auf der Seite des Sportplatzes erfolgen. Dieser Bereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auch hiermit fehlt bisher die planerische Auseinandersetzung.

- Nach Verlagerung des Sportplatzes soll die Fläche als „extensive Grünanlage“ mit Nutzung als Festplatz hergerichtet werden, nach Aussage des Planers für die weiterhin vor Ort vorhandenen Vereine wie den Wassersportverein (der bisher jedoch keine Feste auf dem „Dorfplatz“ ausgerichtet hat). Die Fläche liegt nicht nur im Überschwemmungs-, sondern auch im Landschaftsschutzgebiet. Wir bezweifeln die Vereinbarkeit der Ziele der Landschaftsplanung mit der Nutzung als Festplatz.

Ferner ist noch völlig offen, wie die Fläche gegen unerwünschte Nutzungen abgesichert werden soll - nächtlicherweises trinkende, lärmende, Scherben und Abfälle hinterlassende Besucher wie jetzt schon am Gebäude des Fischervereins, an der Bootsrampe, am kleinen Kreisel mit der Linde und am ehemaligen Grillplatz.

Wir befürchten, dass sich nach Abzug des Fußballvereins angesichts der stark eingeschränkten Möglichkeiten der Stadt bezüglich der Unterhaltung von Grünanlagen niemand mehr ernsthaft um die Fläche kümmern wird.

- Die Abwasserentsorgung der Häuser Bayerstraße 61 und 63 erfolgt über eine Druckleitung zu einem Schacht auf dem Flurstück 333. Sie verläuft in der rückwärtigen Böschung, die nach den vorliegenden Plänen abgegraben werden soll. Es ist sicherzustellen, dass die Abwasserableitung weiterhin gewährleistet ist.
- Bisher fehlt eine geordnete Zugangsmöglichkeit zu den Grundstücken Bayerstraße 61 und 63 bei Hochwasser. Wenn der Rhein auf der unteren Bayerstraße steht, können wir bisher unsere Häuser nur über das Privatgrundstück Bayerstr. 65 (Witte) und den sehr schmalen städtischen Pfad zum Weingarten (Parzelle Nr. 413) verlassen bzw. erreichen. Dies ist ab dem Stand des Pegels Bonn von etwas mehr als 8 m und somit in den letzten 10 Jahren auch ohne „Jahrhunderthochwasser“ bereits mehrere Male der Fall gewesen. Dies sollte im Rahmen der Änderung besser gelöst werden.
- Der Baumbestand auf dem Flurstück 333 ist seit Jahrzehnten ein integraler Bestandteil des Biotopverbundes entlang der Niederterrassenkante und Rheinböschung, der zwischen Siegmündung und Urfeld sog. planungsrelevanten Tieren als Trittsteinbiotop dient. Durch die geplante Bebauung soll nach Darstellung des Investors der gesamte Baumbestand verschwinden; im Widerspruch dazu will die Umweltgutachterin diesen möglichst erhalten. Eine unabhängige fachliche und rechtliche Bewertung der Biotopfunktion des Gehölzes ist unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen

Hersel, 05.02.2012

53332 Bornheim

An die Stadtverwaltung Bornheim
Rathausstr.2
53332 Bornheim



Betr: Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung in der Ortschaft Hersel,
Einleitungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
-Bürgerinformation am 31.01.2012

hier: Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 206 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir folgende Einwände gegen den o.a. Bebauungsplan:

1. Ein Ausbau des am Sportplatz entlang laufenden Teils der Bayerstrasse ist absolut nicht notwendig aus vielerlei Gründen:

1.1

Im Straßenausbauprogramm der Stadt Bornheim war und ist die Bayerstr. überhaupt nicht erfasst und von daher für uns nicht nachvollziehbar warum Steuermittel hier ausgegeben werden sollen, zumal sich aus dem Straßenausbauprogramm ein Dutzend Herseler Straßen ergeben, die einen dringenderen Ausbau nötig hätten.

1.2

Der untere(entlang des Sportplatz)verlaufende Teil der Bayerstrasse deren Anlieger wir sind wird seit Jahrzehnten nur von Anliegerverkehr frequentiert. Es gibt keinen Durchgangsverkehr.

1.3.

Im Rahmen der Präsentation erklärte der Investor, dass der gesamte Kfz-Verkehr zu den neuen Häusern östlich Richtung Rheinstrasse abgeleitet wird. Dies heißt der Teil der Bayerstrasse im unteren Bereich wird durch die Neubürger überhaupt nicht frequentiert, so dass ein Ausbau überflüssig ist und nur zur Ausgabe unnützer Steuergelder führt.

1.4

Eine Verbreiterung der Bayerstrasse im unteren Bereich auf der Fläche des aktuellen Sportplatzes hin führt zu einem Verlust an Überschwemmungsflächen für den Rhein.

182/277

1.5.

In ca. 50 m Entfernung zum FFH-Gebiet am Rheinufer wird in eine Retentionsfläche eingegriffen ohne, dass dies mit dem MUNLV, Düsseldorf oder der Kreisverwaltung, Untere Landschaftsbehörde abgestimmt wurde.

1.6

In Anbetracht der vorhandenen 3 städtischen Parkplätze (gegenüber dem Bootshaus, neben dem Fischerheim, neben dem Sportplatz) in höchstens 80 Meter Entfernung ist die Neuanlage von Parkplätzen unter Mitfinanzierung der Stadt Bornheim und der Anwohner nicht nachvollziehbar, insbesondere in Zeiten des Nothaushaltes.

2.

Wir widersprechen zudem einer Weiternutzung des ehemaligen Fußballplatzes als Festplatz, und regen an zukünftig direkt neben dem neuen Sportplatz einen Festplatz auszuweisen, der zu sehr viel weniger Beeinträchtigungen der Bevölkerung führen wird.

3.

Wir widersprechen der aktuellen kompakten Planung der geplanten 3 Baukörper und regen eine dem Ortsbild angemessene Arrondierung des Ortes an, insbesondere sollten die 3 Plattenbauten nicht weiß gestrichen, sondern farbig ins Ortsbild eingepasst werden, insbesondere sollte eine Be- und Eingrünung der Baukörper erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

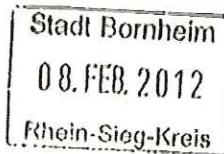
Ehepaar

Hersel, den 6. Febr 2012

Stadtverwaltung Bornheim
Rathausstr..2

53332 Bornheim

Zimmer 411 - z.Hd., Frau Michel



Betr.: Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.206 (Otrsteil Hersel)
Bezug: Einwohnerversammlung am Dienstag, dem 31.1.12 im Forum
der Grundschule Hersel.
Hier: Einspruch gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir, meine Frau und ich, haben an dem Vorstellungsgespräch im Forum der Grundschule am 31.1.12 teilgenommen.
Wir sind gleichsam empört und schockiert über das was geplant ist zur Bebauung an der ehemaligen Kläranlage an der Bayerstrasse. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende einschneidende Veränderung der unmittelbaren Umgebung lehnen wir ab und legen hiermit fristgerecht E i n s p r u c h ein.

Wir sind nicht generell gegen eine Bebauung des Geländes, aber der jetzt vorgestellte Entwurf kann und darf so nicht Wirklichkeit werden. Die im Entwurf vorgestellten Bauten sind so monströs und unansehnlich, sie passen einfach nicht in unseren Ort und schon gar nicht an dieser Stelle. Die im 1. Bauabschnitt vorgesehenen 2 Gebäude sollen - nach Aussage - eine Grundfläche von je ca. 1300 qm bekommen. Das ist völlig übertrieben und auf der vorhandenen Fläche nicht machbar.

Beweis: Bei einer Grundfläche von 1300 qm müssten 2 Seiten 36 x 36 m betragen. Für 2 Häuser ergeben das schon 72 ldfm ohne Zwischenraum. Das Gelände ergibt aber höchstens 70 - 75 m, oberflächlich gemessen von der Bayerstr. in Richtung Norden. Auf dem Areal können also keine 2 Häuser in der geplanten Größenordnung entstehen. Es sei denn, man will höher hinaus. Auf die Frage eines Bürgers nach der Höhe wurde nur eine ausweichende Antwort gegeben. Bedenklich stimmt jedoch, dass für jedes Haus ca. Wohneinheiten vorgesehen sind. Also bleibt nur der Weg nach oben, die Bauten müssen höher werden, um die geplanten 10 Wohneinheiten hinzubekommen.

Aber dagegen haben auch wir etwas, denn davon sind wir unmittelbar betroffen. Und nicht nur gegen diese protzigen Bauten protestieren wir. Auch gegen die sich durch solche Hochhäuser ergebenden zusätzlichen Verkehrsbehinderungen und -Belästigungen. Der Raum Bayerstr., Siegstr. und Weingarten ist heute schon an der Grenze der Belastbarkeit. Die 3 genannten Strassen sind viel zu eng teilweise mit Schikanen versehen. Es vergeht kaum 1 Tag ohne eine gefährliche Situation. Als besonderer Gefahrenort gilt die Weingarten-Strasse, die täglich von hunderten von Schülern als direkten Zugangsweg zur Grundschule genutzt wird. Nicht zu vergessen sind noch etliche Schülerinnen, die von der anderen Rheinseite (Mondorf) und auch aus Richtung Grau-Rheindorf kommen, die den Weingarten benutzen, um zum Mädchen-Gymnasium zu gelangen. Dazu kommen noch viele geparkte Autos auf beiden Seiten sowohl von Anwohnern, Lehrpersonal und

Besucher der Schule. Nicht selten kommt es vor, dass die Müll-Fahrzeuge erhebliche Schwierigkeiten haben, um im Weingarten, in der Siegstr., aber auch im unteren Teil der Bayerstr. durchzukommen. Wenn dazu noch grosse Anliefer-LKW, Möbel-Wagen, Bau-Fahrzeuge oder wie seit kurzem grosse Silo-Wagen mit Holzpellet für die Schule kommen, ist das Verkehrs-Chaos perfekt.

Wenn aber, wie geplant, noch weitere 30 Wohneinheiten dazu kommen sollen, muss mit zusätzlichen 60 Fahrzeugen gerechnet werden. Was dann auf unseren ohnehin überlasteten Strassen los ist, kann man sich denken. Und daraus ergibt sich logischer Weise Protest, viel Ärger für die Anwohner und weiteren Einspruch.

Dass der Fussballplatz verlagert werden soll, bringt allgemeinen Beifall. Dass aber die Nachnutzung des Sportplatzes als Festplatz genutzt werden soll, davon waren die anwesenden Bürger wenig begeistert. Auch andere Mitbürger, mit denen wir inzwischen gesprochen haben, haben nur mit Ablehnung reagiert. Bringt doch eine Nachnutzung des Sportplatzes als Festplatz für die mittelbaren und unmittelbaren Anwohner weiterhin viel Lärm, Unruhe sowie Verkehrs- und andere Belästigungen.

Wenn nun - wie geplant - im 2. Bauabschnitt der jetzt noch vorhandene Parkplatz zugebaut wird und damit ausfällt, wohin dann mit den vielen Autos und anderen Fahrzeugen, die zum Festplatz bzw. bei schönem Wetter zum Rhein fahren??

Bekanntlich kommen viele auswärtige Besucher gerne zum Herseler Rheinufer. Und die sind alle motorisiert mit den verschiedensten Fahrzeugen. Nicht zu vergessen die vielen Radfahrer!

Dazu kommen etliche Triebwagen mit Anhänger, die mit grösseren oder kleineren Yachten beladen sind und am Herseler Rheinufer zu Wasser gelassen werden. Diese, aber auch andere - nicht nur grössere - Fahrzeuge haben erhebliche Schwierigkeiten bei der Zufahrt zum Rhein, besonders beim unteren Teil der Bayerstrasse. Es gibt regelmässig Ärger und Zoff an der Stelle, wo die Umgebungsmauer des Bayerhofes bis fast in die Strasse hineinreicht. An dieser Stelle kommen nicht einmal 2 normale PKW aneinander vorbei. Immer muss einer ausweichen. Selbst gehbehinderte Menschen (Fahrrad) oder Leute mit Kinderwagen sind an dieser Stelle äusserst gefährdet. Laut Bebauungsplan ist zwar vorgesehen, dass die Bayerstrasse "ausgebaut" werden soll, aber keiner der Vortragenden konnte während der Bürgerversammlung konkrete Angaben machen, über Art und Umfang eines möglichen Ausbaues bzw. einer möglichen Strassen-Verbreiterung. Wegen der besonderen Struktur des Bayerhofes und wegen der unklaren Besitzverhältnisse dürfte es sehr schwer werden, die Mauer abzureissen, um eine Verbreiterung der Strasse vornehmen zu können.

Diese vagen Aussagen und die spürbare Unsicherheit bei den Antworten zog sich bei der Versammlung durch den ganzen Abend. Man wurde den Eindruck nicht los, es musste dem Gesetz entsprochen werden und vor Ratsbeschluss muss eine Einwohnerversammlung stattfinden. Egal was dabei herauskommt, die Angelegenheit ist stillschweigend schon beschlossen und wird gegen alle Widerstände so oder ähnlich durchgezogen. Man muss es spöttisch fragen: Die Versammlung am Dienstag war also nur eine A l i b i - Veranstaltung.!

Nach Ende der Versammlung haben wir noch einige Zeit draussen mit anderen Teilnehmern diskutiert. Dabei kamen noch andere, ganz drastischere Meinungen zum Ausdruck, die wir hier nicht wiedergeben möchten.

Wir hoffen nur, dass der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften unser Schreiben zu lesen bekommt und eventuell auch unsere berechtigten Sorgen und Einwände berücksichtigt. Es sei noch darauf hingewiesen, dass an dem Abend noch weitere z.T. noch wichtigere Einwände und Bedenken vorgebracht wurden, die wir aber hier nicht wiederholen möchten, weil sie vermutlich im Protokoll stehen und dort nachgelesen werden können.

Abschliessend bitten wir die verantwortlichen Damen und Herren unsere Einwände und Befürchtungen Ernst zu nehmen. Wir appellieren an Ihren gesunden Menschenverstand und bitten Sie inständig den fraglichen Entwurf und die bisherigen Planungen einer erneuten und gründlichen Prüfung zu unterziehen. Die betroffenen Bürger sind sicher bereit, über einen überarbeiteten Planungs-Entwurf zu sprechen und zu einem späteren Zeitpunkt in einer weiteren Einwohnerversammlung Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüssen



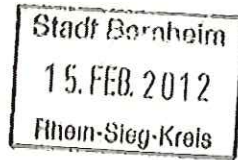
P.S.

Wir erbitten eine kurze Eingangsbestätigung.

53332 Bornheim-Hersel

Hersel, den 13.02.2012

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



6

Cr 15/2

Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Bornheim - Hersel
Nr. 206

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum derzeitigen Planungsstand in o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt
Stellung:

Der in dem Bebauungsplan Nr. 206 vom 21.10.2011 und der
Einwohnerversammlung vom 31.01.2012 vorgestellte Bebauungsplan
einschließlich der Architektenentwürfe (verniedlichend wird von "2-
geschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss" gesprochen, tatsächlich
gemeint ist ein 3-geschossiger Bau errichtet auf einem Garagengeschoss -
somit 4-stöckig) mutet monströs und massiv an und mag sich so gar nicht in
das bestehende dörfliche Ortsbild einfügen, welches aus 1 1/2 bis 2 1/2
geschossigen Einfamilienhäusern mit Spitzgiebeldächer besteht.

Im optischen Widerspruch zu der vorhandenen dörflichen Gesamtsituation
möchte der Vorhabenträger 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30
Wohneinheiten erschließen und bebauen. Anlässlich der Bürgerversammlung am
31.01.2012 waren Einwände aus dem Auditorium wie "Gigantismus" und
"Schandfleck" noch die harmlosesten Unmutsbekundungen; dem können wir uns
nur vollumfänglich anschließen.

Die Anfahrt zu den Wohnkomplexen soll ostwärts über die Bayerstr. erfolgen
um einen weiteren Verkehr in den angrenzenden Wohnbereich zu verhindern.
Das ist nachvollziehbar, wobei für diese Überlegung sicherlich auch die
Hochwassersituation maßgeblich war.

Indessen erschließt sich uns allerdings nicht, aus welchen Gründen es
erforderlich sein soll, die Bayerstr. auf Höhe des Sportplatzes von 4,00
Meter Fahrbahnbreite auf 7,50 Meter zu verbreitern. Hierfür fehlen jeglich
nachvollziehbare Erklärungen, zeigt doch die Vergangenheit, dass
diese historische Straße gerade aufgrund der Fahrbahnbreite speziell im
Begegnungsverkehr zur Geschwindigkeitsreduzierung und gegenseitiger
Rücksicht auffordert und dadurch nie Unfälle zu verzeichnen waren.
Eine Verbreiterung der Straße auf fast das Doppelte würde u.E. eine
Erhöhung der Fahrgeschwindigkeit provozieren und somit eine potentielle
Gefahrenquelle nach sich ziehen.

In den vorliegenden Planungsunterlagen speziell zum zweiten Bauabschnitt
wird die bestehende Garage und Zuwegung zu meinem Grundstück völlig
ignoriert.

Auch fehlt bislang eine geordnete Zugangsmöglichkeit zu den Grundstücken
Bayerstr. 61 und 63 bei Hochwasser.

187/277

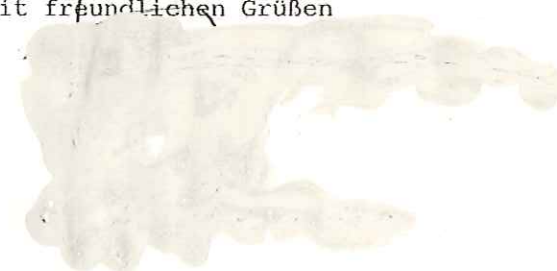
Desweiteren lassen die Bebauungspläne auch eine Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten vermissen.

Bei dem Fussballplatz handelt es sich um ein Flutungsgelände. Eine Fahrbahnverbreiterung würde aufgrund der Voluminaänderung aufgrund von Anschüttungen zwangsläufig bedeuten, dass in das bestehende Retentionsgebiet eingegriffen wird. Gerade wir als Anwohner und unmittelbar vom Hochwasser Betroffene sind sehr sensibel für dieses Thema.

Geplant ist die Umgestaltung des Sportplatzes in eine "extensive Grünanlage" (im Klartext kostengünstige Grünanlage) mit Nutzung als Festplatz, was u.E. unvereinbar mit dem Gedanken des Landschaftsschutzgebietes ist, abgesehen davon, dass es sich um Überschwemmungsgebiet handelt. Da die Haushaltsmittel knapp sind steht zu befürchten, dass die "extensive Parkanlage" sich selbst überlassen wird und das Gelände gerade nach Hochwasser schnell verwildern wird.

Eine Auseinandersetzung mit diesem Thema vermissen wir genauso wie zu den weiteren Problemfeldern wie z.B. Artenschutz. Das Rückstaubecken mit seinem Umfeld (Gehölz, Buschwerk, Bäume) beherbergt neben vielen Vogelarten, die hier ihren Nistplatz haben beispielsweise auch Fledermäuse. Eines der letzten Biotope von Hersel soll nun dem Kahlschlag zum Opfer fallen. Das kann man - selbst wenn man nicht Anreiner ist - keinesfalls gutheissen.

mit freundlichen Grüßen



Stadt Bornheim (Rathaus)
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Telefon
120214_206_B37_S1

Bonn,
14.2.2012

**Schriftlicher Beitrag des Eigentümers des Objektes
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten 3. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 206 in der Ortschaft Hersel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nehme ich fristgerecht Stellung zu der geplanten 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim 206 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ich bin Eigentümer des Objektes [redacted] in Bornheim Hersel [redacted] [nachfolgend [redacted] genannt] und damit direkt betroffener Nachbar in Bezug auf die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und hierbei insbesondere den daraus resultierenden und vorgestellten Bebauungsplanungen des Vorhabenträgers Areecon GmbH (s. auch Präsentation im Rahmen der Einwohnerversammlung vom 31.1.2012 (Grundschule Hersel) [nachfolgende „P1“ genannt] und den bisher unter <http://www.o-sp.de/bornheim/plan/uebersicht.php?pid=2803&tid=50645> zur Verfügung gestellten Informationen; hierbei insbesondere die „Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß den §§3(1) und 4(1) BauGB“ [nachfolgend „T1“ genannt]).

Zu der vorgestellten Planung zu der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim 206 habe ich folgenden Anmerkungen und Erläuterungswünsche.

189/277

Laut T1 ist eine Umgestaltung der Bayerstraße im Rahmen der geplanten Baumaßnahme geplant und es ist von einem provisorischen Charakter der Straße die Rede. Auf Höhe meines Hauses kann ich keinen provisorischen Charakter der Straße erkennen. Die angedachte Erweiterung der Straßenbreite auf insgesamt 7,55 Meter (2 m Fußweg, 5,05 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen) ist auf der Höhe des Objektes nach einer ersten Einschätzung kaum möglich ohne Grundstücksflächen von den Immobilienbesitzern zu erwerben. Hierzu wurde ich bisher noch nicht aktiv angesprochen und informiert.

Die bisherige Straßenführung ist nach Aussagen, die im Verlauf der Bürgerversammlung getätigt wurden, kein Unfallschwerpunkt und es gibt daher keinen hierdurch bedingten Anlass zur Umgestaltung aus Sicht der bisherigen Anwohner. Die bisherige Straßenführung hat mit ihrem eindeutigen verkehrsberuhigenden Charakter laut Darstellung der dort wohnenden Teilnehmer eher zu einer Unfallvermeidung beigetragen, da die Verkehrsteilnehmer defensiv und vorausschauend agieren.

Aufgrund der Planung hinsichtlich der Parkflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser ist schon jetzt davon auszugehen (s.u.), dass die Bürgersteige als Parkzone genutzt werden. Spätestens dann ist die Bayerstraße wieder nur einspurig befahrbar und ein entscheidender Aspekt der geplanten Umbaumaßnahme ist nicht erreicht.

Zudem wurde mir in einem Gespräch von Fr. Michel mitgeteilt, dass es zwar schon länger die Planung gab die Bayerstraße umzugestalten, dass die aktuelle Straßen-Planung jedoch motiviert ist durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplans, die neu zu errichtenden Immobilien und dem damit zu erwartenden stärkeren Verkehr. Wie oben dargestellt, sind die geplanten Umbaumaßnahmen – zumindest auf Höhe meines Objektes – wahrscheinlich nicht geeignet einen größeren Verkehrsfluss als bisher zu ermöglichen.

Ein Ausbau der Bayerstraße ist auf Höhe des Objektes aus meiner Sicht nicht sinnvoll. Da zudem die Finanzierung der Umgestaltungsmaßnahme der Bayerstraße über Anliegerbeiträge erfolgen soll, erkläre ich mich hiermit mit den aktuell geplanten Änderungen der Straßenführung, die ich dann mitfinanzieren sollte, nicht einverstanden. Ich möchte Sie daher bitten ausführlich auf meine Punkte einzugehen, Stellung zu beziehen und meine privaten Belange zu berücksichtigen.

Entsprechend der Aussagen im Rahmen der Bürgerversammlung ist von einer deutlichen Erhöhung der Gesamtzahl der Wohneinheiten (und damit Anwohner) durch die Neubauten im Wohnviertel (Eingrenzung: Bayerstr.; Weingarten; Siegstr.) auszugehen – erste Schätzungen deuteten sogar auf eine Verdopplung hin. Ich befürchte hierbei eine deutliche Erhöhung des Lärmpegels (PKW Verkehr) in dem ansonsten sehr ruhigen Viertel. Da die Einfahrt zu den geplanten Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser direkt angrenzend unterhalb meines Hauses B37 ist und daher hier maßgeblich der prognostizierte verstärkte Verkehrsfluss zur Wirkung

kommt, möchte ich Sie bitten mir darzustellen, welchen Anstieg der Lärm- und Abgasbelastung Sie im Rahmen der Planung konkret in Bezug auf mein Objekt bestimmt haben und ob dieser als angemessen unter Berücksichtigung meiner privaten Interessen anzusehen ist (bitte mit Begründung).

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde von Anwohnern der Schulweg angesprochen. Wurde die Sicherheit des Schulweges in Bezug auf die zu erwartende Verdopplung des Straßenverkehrs und auch die zunehmende Parkproblematik geprüft?

Mir ist bewusst, dass die Regelung des Straßenverkehrs und hierbei insbesondere der Parkflächen über Verkehrsschilder möglich ist. Jedoch ist nicht nur der theoretische Aspekt der Regelung sondern auch das real zu erwartende Verhalten der Verkehrsteilnehmer in der Planung zu bewerten.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bisher keine Bebauung im Bereich der Fläche vor, die für die Beseitigung von Abwasser (Kläranlage; Flurstück 333) genutzt wird und eingetragen ist.

Die im Rahmen der Präsentation P1 vorgestellte Bebauungsplanung zeigt die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern mit jeweils 10 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße sieht angeblich ca. 80 qm vor. Die Tiefgarage soll in Form eines Sockelgeschosses gestaltet und das ausgebaute Dachgeschoss als Staffelgeschoss umgesetzt werden. Hinsichtlich der gesamten Dimensionen der einzelnen Mehrfamilienhäuser wird sogar in T1 von einer deutlich „domanteren Erscheinung gesprochen, als dies eine reine Bewertung nach Anzahl der Vollgeschosse erlauben würde“.

Der Charakter der bisher vorliegenden Bebauung in dem Ortsviertel würde maßgeblich durch diese „dominanten“ Mehrfamilienhäuser gestört. Die Gebäude integrieren sich nicht in das vorhandene Erscheinungs- und Landschaftsbild. Mehrfach wurde in der Bürgerversammlung von einer monströsen Bebauung gesprochen und dass der Charakter des Wohnviertels verloren geht und nachhaltig zerstört wird.

Laut T1 sind 1,5 Parkplätze je Wohneinheit geplant. Die angesprochene Zielkäufergruppe (bei den zu erwartenden Preisen für die Wohnungen) wird aber wahrscheinlich mehrheitlich 2 PKW je Wohneinheit haben, d.h. die Anzahl der vorgesehenen „Tiefgaragenparkplätze“ wird nicht ausreichend sein und sich entsprechend die Parksituation in der Umgebung „verschärfen“. Hierbei möchte ich auch auf meine Anmerkungen weiter oben in Bezug auf die geplanten Änderungen der Bayerstraße verweisen. Offen ist für mich auch der Zugang zu den neuen Mehrfamilienhäusern für die Bewohner während eines Hochwassers. Insbesondere da ich den

Zugang auf Höhe der Einfahrt zu meinem Objekt [redacted] vermute, befürchte ich hier eine „Park- und Ladezone“, die die Anwohner des Objektes [redacted] stören und behindern wird.

Ungeklärt ist noch die Frage aus der Bürgerversammlung wo die PKW bei Hochwasser abgestellt werden sollen.

Für mein Objekt [redacted] besteht bisher entsprechend des gültigen Bebauungsplanes ein nicht verbaubarer Rheinblick. Durch die Änderung des gültigen Bebauungsplans und einer unveränderten Umsetzung der vorgestellten Bebauungsplanung wird es insbesondere durch die Mächtigkeit und Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser dazu kommen, dass der Rheinblick verbaut wird (Blick aus dem Wohnzimmer / Esszimmer; vorderer Balkon). Ein entsprechender Wertverlust des Gesamtobjektes ist zu befürchten. Entsprechend den mir vorliegenden Informationen (auch Gespräch mit Fr. Michel), ist mir bekannt das vermutlich kein genereller Anspruch auf einen „unverbaubaren Blick“ auf den Rhein im Rahmen des Bauplanungsrechts existiert.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser überragen in ihrer Gesamthöhe laut P1 den Dachfirst meines Objektes [redacted]. Ob durch die geplante „dominante“ Bebauung auch ein nicht verhältnismäßiger Schattenwurf zu einer bestimmten Tageszeit entsteht und die Wohnqualität in der [redacted] maßgeblich reduziert, ist zu prüfen. Hier liegen mir bisher keine Informationen vor. Nicht nur das der Rheinblick entfällt, man schaut danach direkt auf die Fassade einer „dominanten Erscheinung“.

Dies könnte von Bedeutung werden im Rahmen der nachbarlichen Rücksichtnahme. Inwieweit Rechtsbehelfe aus meiner Sicht dann geboten und anzustreben wären, würde sich jedoch erst aus dem Inkrafttreten und der Geltung des neuen Bebauungsplanes und einer daran anschließenden intensiven rechtlichen Prüfung ergeben.

Insofern sich auch andere potentielle Investoren für die Bebauung des Grundstücks beworben haben, würde mich zudem interessieren wie deren Bebauungspläne ausgesehen haben und aus welchen Gründen diese nicht weiter berücksichtigt wurden. Die Beteiligung mehrerer Investoren sollte auch im Interesse der Stadt Bornheim sein, da dadurch eine bessere Verhandlungsposition entsteht.

Die Umgestaltung des Flurstückes 333 ist sicher grundsätzlich zu begrüßen. Wie schon während der Bürgerversammlung geäußert wurde, handelt es sich bisher „nur“ um eine Planung und es wird wahrscheinlich noch Änderungen geben, die für alle beteiligten Parteien akzeptable Kompromisslösungen anstreben.

Eine Bebauung unter Berücksichtigung meiner Interessen könnte z.B. folgende Änderungen beinhalten. Die Objekte werden weniger dominant gestaltet. Dies kann mitunter dadurch geschehen, dass die Parkfläche als „echte“ Tiefgarage unterhalb der Erdoberfläche angelegt wird und damit die geplanten Mehrfamilienhäuser 1 bis 3 Meter an Höhe verlieren. Eine hochwassergerechte Umsetzung sollte sicher bautechnisch möglich sein. Während des eigentlichen Hochwassers wäre auch bei der aktuellen Planung keine Zufahrt möglich und die PKW müssten wo anders geparkt werden. Die Mehrfamilienhäuser könnten für eine kleinere Gesamtwohnfläche geplant werden und hierdurch würden sich die äußeren Abmessungen und die „Dominanz“ entscheidend reduzieren lassen.

Zudem könnte das Mehrfamilienhaus (das erste zur Bayerstraße hin) auf Höhe meines Objektes (Wohn/Esszimmer-Bereich) versetzt oder um 90° gedreht errichtet werden, so dass die beschriebenen Einschränkungen (Aussicht, Beengung, Schattenwurf?) für die Anwohner nicht mehr in der geplanten Form auftreten. Eine ähnliche Anmerkung gilt natürlich auch für das in Phase 2 geplante Mehrfamilienhaus.

Ob die Umsetzung meiner Vorschläge dazu führen würde, dass der Verkaufspreis des Flurstücks 333 sich verändert oder die Rentabilität für den Investor sinkt, kann ich nicht beurteilen und ist für meine Sicht auf die Gesamtsituation zunächst auch nicht relevant.

Zudem möchte ich auch auf die Anmerkungen im Rahmen der Bürgerversammlung in Bezug auf den elektronischen Bundesanzeiger (www.ebundesanzeiger.de) und die veröffentlichten Jahresabschlüsse der Areecon GmbH verweisen.

Die auf der Bürgerversammlung von Hr. Schier geäußerten Ansichten, könnten so interpretiert werden, dass die Stadt ein Interesse an einen optimierten Verkaufspreis für ihr Grundstück hat und man dafür dem potentiellen Käufer entsprechende Bebauungsmöglichkeiten ermöglichen will. Ob hier ein Ungleichgewicht in der Abwägung der Interessen vorliegt, da der wirtschaftliche Nutzen der Kommune in den Vordergrund gestellt wird, wäre zu prüfen. Insbesondere könnte dieser Aspekt interessant werden, sobald es dadurch zu einem nicht verhältnismäßigen wirtschaftlichen Schaden bei mir als direktem Nachbarn führen sollte.

Entsprechend erwarte ich auch eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen in Bezug auf die unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen, da das vorgestellte Vorhaben sicherlich nicht nur der Schaffung neuer Wohneinheiten sondern eindeutig auch dem wirtschaftlichen Nutzen dienen soll.

Im Dokument T1 wurden unter 8. die Umweltbelange angesprochen und eine abschließende und intensivere Prüfung für einen späteren Zeitpunkt angekündigt. Entsprechend können in Bezug auf die ausreichende Würdigung der Belange des Natur-/Umweltschutzes noch keine weitergehenden Fragen auf Basis der Informationslage gestellt werden. Die enorme Bedeutung dieses Aspektes ist gerade in der heutigen Zeit und in direkter Rheinlage zweifelsfrei von allgemeinem Interesse.

Insbesondere da die Wohnwertqualität für die Anwohner meines Objektes [REDACTED] verringert werden könnte, mögliche wirtschaftliche Schädigungen meiner Person durch die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen könnten und bisher nach meiner Einschätzung in nicht ausreichender Form meine Interessen bei der bisherigen Vorplanung berücksichtigt wurden, möchte ich gerne folgendes zitieren:

„Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.“

Grundsätzlich begrüße ich den Entschluss die Fläche zu bebauen und das Wohnviertel „abzuschließen“, aber dies muss integriert in das Gesamtbild und unter Berücksichtigung der privaten Interessen der „Altbesitzer“ erfolgen. Möglichkeiten auch meine Interessen zu berücksichtigen habe ich vorgestellt und ich würde mich über einen konstruktiven Dialog freuen, der die Interessen aller beteiligten Parteien angemessen und gerecht berücksichtigt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung sehe ich als Möglichkeit für den Bürger aktiv an den Planungen teilzunehmen. Die Teilnahme sehe ich als kostenfrei für den Bürger an. Sollten mit der Beantwortung meiner Fragen und Anmerkungen wider Erwarten Kosten verbunden sein, die ich direkt tragen müsste, möchte ich Sie bitten mich vor einer etwaigen Ausführung zunächst zu kontaktieren und eine Kostenfreigabe von meiner Seite abzuwarten

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung (auch per Email: [REDACTED])

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

194/277

Einschreiben
Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Erll
Fachbereich 7
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
15. FEB. 2012
Rhein-Sieg-Kreis

R
5
1
T
N

912 671 000

☒ EINSCHREIBEN
EINWURF
30
R

Deutsche Post



☐ EINSCHREIBEN
(Recommandé)
☐ INT. NACHNAHME
(Remboursement)

☐ EIGENTÄNDIG
(À remettre en
main propre)
☐ RÜCKSCHEIN
(Avis de réception)

RG 57 300 263 7DE



15/2

3. Änderung und 1. Erweiterung des Babauungsplanes 206

Sehr geehrte Frau Michel,
sehr geehrter Herr Erll,

vielen Dank für das am 10.02.2012 bei Ihnen geführte Gespräch. Im Folgenden haben wir u.a. einen Punkt besprochen, den wir hiermit nochmals schriftlich festhalten möchten, damit dieser bei den Planungen berücksichtigt werden kann.

1974 wurde mit der damaligen Gemeinde Bornheim und dem Stadtdirektor Hüppe sowie dem Grundstückseigentümer, Herrn Schüllgen, der Winterlagerplatz für den Herseler Hafen von uns eingerichtet.

Die Boote werden überwiegend im Herbst (Oktober/November) aus dem Wasser geholt, um den Winter an Land zu überwintern. Im Frühjahr (April/Mai) werden sie dann nach dem Frühjahrsputz wieder zu Wasser gelassen.

Bei der örtlichen Begehung und Bestandsaufnahme ist Ihnen vielleicht aufgefallen, dass die Boote teilweise voluminöser sind als LKWs – sowohl in der Breite (bis 4m) als auch in der Höhe (bis 5m). Bei der jetzigen Straßenlage haben wir keine Probleme, die Schiffe aus bzw. in das Wasser zu bringen. Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, bei der Neugestaltung der Bayerstraße oben geschilderte Sachlage zu berücksichtigen.

Gerne sind wir auch bereit, mit dem zuständigen Planungsamt hierüber ausführlich zu sprechen und ggf. einen Termin zu vereinbaren.

Sollten Ihrerseits Rückfragen oder Klärungsbedarf sein, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

195/277

Datum: 22.02.2012 09:21:24 Uhr
Planverfahren: Hersel - Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 - 3. Änderung + 1. Erweiterung
Beteiligungszeitraum: 19.01.2012 - 15.02.2012
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Stellungnahme von:

Abgabedatum: 15.02.2012 16:45:48 Uhr

Adresse:

E-Mail:

Stellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan in Hersel gebe ich folgendes zu bedenken:

I) Die in 63205_11_11bor02-vorentwurf5.pdf vorgestellte Bebauung auf dem bisherigen Park- und Festplatz fügt sich optisch nicht in die bereits vorhandene Bebauung ein und stört das Gesamtbild.

Hierbei ist nicht nur der Blick auf den historisch wertvollen Bayerhof bedeutend sondern auch die Reduzierung des optischen Erholungswertes der Rheinufer-Gegend.

Eine Bebauung, die sich in die vorhandene Struktur einfügt und nicht so massiv auftritt ist aus mehreren Gründen wünschenswert.

II) Der Ausbau der Bayerstraße ist mangels Anschlussstraßen für die aktuelle Nutzung völlig überflüssig, es sollte überlegt werden, die Bebauung den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

III) Die geplante Verlegung des momentanen Festplatzes auf den jetzigen Sportplatz ist unter den Umständen dass der jetzige Festplatz bebaut wird grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch sollten in diesem Zuge neue entstehende und bisher bestehende Probleme behoben werden.
a) Hochwasserschutz; der jetzige Sportplatz liegt einige Meter tiefer als der jetzt genutzte Festplatz. Dies führt zu relativ regelmäßiger Überschwemmung, was einen der Gründe für die Verlegung des Sportplatzes darstellt. Dieser verschärfte Hochwasserproblematik würde die Aufschüttung eines Teils des Sportplatzes auf Straßenniveau entgegenwirken.

b) Zugang zur Kanalisation; ein für Gäste gut erreichbarer Stellplatz für mobile WC-Anlagen mit Kanalisationsanschluss müsste eingerichtet werden, um den Platz überhaupt als Festplatz nutzen zu können.

c) Stromanschluss; der Festplatz müsste mit einem für Veranstaltungen ausreichenden hochwassersicheren Anschluss an das öffentliche Stromnetz ausgestattet werden. Die bisherige Praxis, Strom von privaten Quellen zu beziehen ist undienlich. Ebenso werden die bisher zusätzlich genutzten Anschlussmöglichkeiten beim TuS Hersel aufgrund des Wegzuges ebenfalls entfallen.

Der Erhalt des Status Quo und somit die Verhinderung des Verkaufes und der Bebauung des geplanten Gebietes liegt nicht in meinem Interesse auch nicht in dem Interesse des JGV Hersel dessen Vorstand ich angehöre. Ziel muss es sein, das Verwertungsinteresse der Stadt Bornheim, mit den Interessen der Herseler Bevölkerung in Einklang zu bringen.

Dazu gehört, die in meinem Vorschlag enthaltene Kompensation des jetzigen Festplatzes, die auch den Wert für die Naherholung im Angesprochenen Gebiet steigert. Das jetzige Sportplatzgelände würde durch die teilweise Aufschüttung, die bis zum neu geplanten Leinpfad reichen könnte, aufgelockert und würde beiderseits der Böschung genügend Platz für Spiel & Sport für Jung und Alt sowie weitere Aktivitäten bieten. Außerdem wäre perspektivisch eine Anbindung des Naherholungsgebiet Herseler Rheinufer an das Grüne C in Bonn-Graurheindorf möglich und wünschenswert.

Die anfallenden Kosten würden zwar den Verkaufserlös etwas belasten. Bedenkt man jedoch, dass der Neubau eines Sportplatzes in Hersel schon seit der Zusammenlegung der alten Gemeinden zur Stadt Bornheim versprochen und mit Geldmitteln der Gemeinde Hersel bereits finanzierbar gewesen ist, ist es nur gerechtfertigt einen Teil des Verkaufserlöses auch in die

196/277

Infrastruktur Hersels zu investieren.

Bei Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe

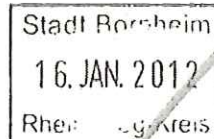
mit freundlichen Grüßen

197/277



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Datum 12.01.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-12/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kdb@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Bornheim, Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)

Ihr Schreiben vom 11.01.2012, Az.: 61 26 01 - 206/3.

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigegeführten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

(Brand)

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

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

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED3

198/277

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:

200/277

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382012-12/12



201/277

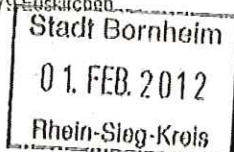
Kartenmaßstab : 1:2.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
In den Herrenbenden 29, 53879 Euskirchen

Stadt Bornheim
Frau Michel
Rathausstr. 2



53332 Bornheim

Cip

Ihre Referenzen 61 26 01 – 206/3.
Ansprechpartner PTI 24, PB 3, Vera Kipar
Durchwahl 02251-9561146
Datum 17.01.2012
Betrifft Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Benachrichtigung.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigelegten Plan ersichtlich sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
In den Herrenbenden 29, 53879 Euskirchen
In den Herrenbenden 29, 53879 Euskirchen
Telefon +49 241-919-5500, Telefax +49 391 580237688
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

202/277



Datum
Empfänger
Blatt 2

Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so
früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

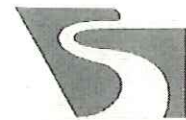
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Gerd Wolter

i.A.

Vera Kipar

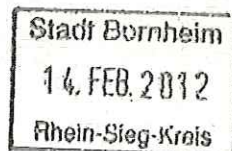


WSV.de

Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Köln

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Wasser- und Schiff-
fahrtsamt Köln
An der Münze 8
50668 Köln

Ihr Zeichen
61 26 01-206/3

Mein Zeichen
3411SB3-213,2-303-
NHW/Stadt Bornheim Nr. 206
3. Änderung u.1. Erweiterung

24.01.2012

Jens Manderscheid
Telefon 0221 97350-335

Zentrale 0221 97350-0
Telefax 0221 97350-222
wsa-koeln@wsv.bund.de
www.wsa-koeln.wsv.de

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206/ 3. Änderung und 1. Erweiterung

- Stellungnahme zum o.g. Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von Ihnen aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206 / 3. Änderung und
1. Erweiterung überplant fiskalisches Eigentum.

Diesem Bebauungsplan kann ich nur zustimmen, wenn die überplanten
fiskalischen Grundstücke (Flur 6, Flurstücke 50 und 56) nicht als Stra-
ßenverkehrsflächen ausgewiesen werden.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne unter der o.a. Telefonnummer zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jens Manderscheid

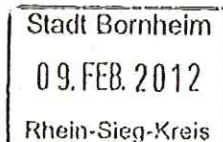
204/277



AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
Ein Unternehmen der RSAG

ARS GmbH · Josef-Kitz-Straße 5 · 53840 Troisdorf

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 1140
53308 Bornheim



Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@ars.rsag.de

06.02.2012

Bebauungsplan Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und 1. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Mitteilung vom 11.01.2012

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung auch mit Dreiaxser und Vierachser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand). Anliegerstraßen oder –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.

Amtsgericht
Siegburg HRB 9211
Geschäftsführung
Ludgera Decking

Geschäftssitz
Josef-Kitz-Straße 5
53840 Troisdorf
Tel. 02241 12 636 0
Fax 02241 12 636 10

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 121 50 43
Steuernummer
220/5769/0484



Gesellschaften:
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG

205/277

Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, dort muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise müssen einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sein. Diese müssen mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Sammelfahrzeuge berücksichtigen. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Bei Wendeschleifen ist ein Durchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Pflanzinseln dürfen einen Durchmesser von maximal 6 m haben und müssen überfahrbar - ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z.B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104.

Zu Punkt 6 (Städtebauliches Konzept) weisen wir darauf hin, dass eine Wendeanlage mit einem Außenradius von 9 Metern nicht der BGI 5104 entspricht. Im Einfahrtsbereich der Wendeanlage müssen 5,50 m Fahrbahnbreite gewährleistet sein. In diesem Bereich Parkflächen einzurichten, würde zu erheblichen Problemen beim Rangieren führen und die Abfuhr behindern.

Sollten der Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Abfallsammelfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht gewährleistet werden.

Gerne sind wir bereit vor Fertigstellung der Planung, Sie zu einem persönlichen Gespräch zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH



i.A. Udo Otto



i.A. Ralf Mundorf

RWE Deutschland AG, Kuchenheimer Str. 1-3, 53881 Euskirchen

Stadt Bornheim
Postfach 1140
53308 Bornheim

7.1 - Stadtplanung

Stadt Bornheim

13. FEB. 2012

Rhein-Sieg-Kreis

Regionalservice
Regionalzentrum Westliches Rheinland

Grundsatz-/Ausführungsplanung /
Dokumentation

Ihre Zeichen 61 26 01 - 206/3.
Ihre Nachricht 11.01.2012
Unsere Zeichen WSR-M-WP/bre
Name Herr Breitbach
Telefon (02251) 704-213
Telefax (02251) 704-287
E-Mail Heinz.breitbach@rwe.com

Euskirchen, 10. Februar 2012

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) / 3. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Frau Michel,

wir danken Ihnen für die Mitteilung über die o.g. Bebauungsplanänderung.

Wie aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ersichtlich, versorgen wir die Häuser Nr. 61 bis 67 und die Nr. 32 in der Bayerstraße über eine Freileitung bzw. ein Erdkabel von der Siegstraße aus kommend mit elektrischer Energie.

Diese Leitungen müssten für die geplante Nutzung der Flächen abgebaut werden und durch entsprechende Kabellegungen vor der Demontage ersetzt werden.

Die Stromversorgungskabel für das ehemalige Asylantenheim und die Freileitung für den Beleuchtungsmast könnten ersatzlos demontiert werden.

Für detaillierte Rückfragen ist unser Ansprechpartner für Sie Herr Hubert Horst, Tel. 02251-704329.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Deutschland
Aktiengesellschaft

i.V.

Gimnich

i. A.

Breitbach

Anlage: 1 Plan M1:500

VORWEG GEHEN

RWE Deutschland
Aktiengesellschaft

Kruppstraße 5
45128 Essen

T +49 201 12-08
F +49 201 12-25699
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

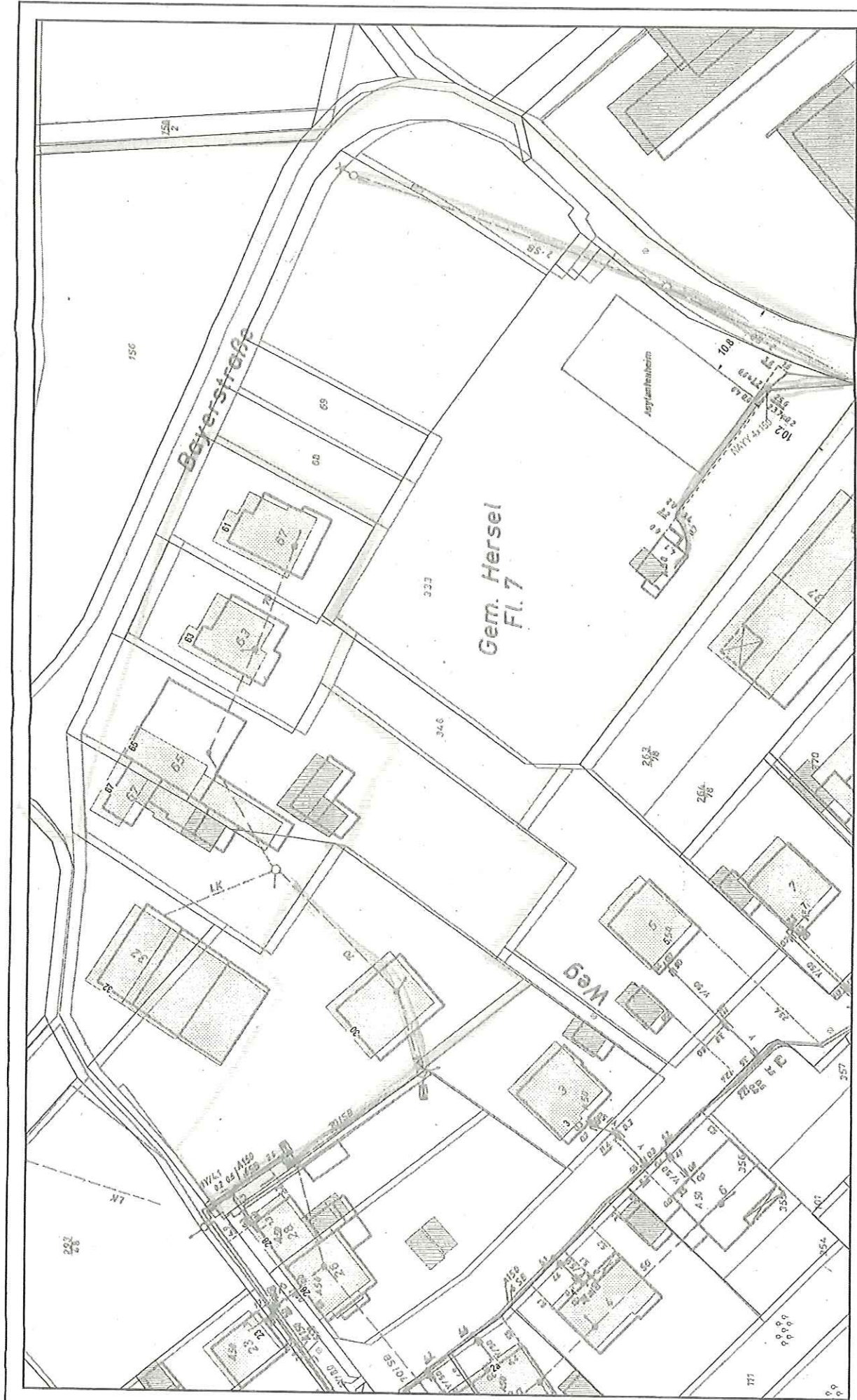
Vorstand:
Dr. Arndt Neuhaus
(Vorsitzender)
Bernd Böddeling
Dr. Heinz-Wilhelm Mölders
Dr. Joachim Schneider
Dr. Bernd Widera

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
Handelsregister-Nr.
HR B 14457

Bankverbindung:
Deutsche Bank Essen
BLZ 360 700 50
Kto.-Nr. 234 3754
BIC DEUTDE33
IBAN DE45 3607 0050
0234 3754 00

USt.-IdNr. DE 1920 00 514

208/277



RheinEnergie AG

	Planwerk: Strom Bestand mit RWE Rasterplänen Maßstab: 1 : 500 Datum: 16.01.2012 Ersteller: R434965
---	---

Michel, Laura

Von: Göbel, Mario [mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de]
Gesendet: Donnerstag, 2. Februar 2012 14:59
An: Michel, Laura
Cc: Wergen, Rudolf; Gnaudschun, Ellen
Betreff: Bebauungsplan Nr. 206 (Ortsteil Hersel) - 3. Änderung und 1. Erweiterung



B-Plan 206
Hersel.pdf (299 KB),

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt in Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (siehe Anlage mit BHW-Angabe). Hier gilt §78 WHG, für dessen Vollzug ich die zuständige Wasserbehörde bin. Daher sollten gem. dem Verbot Nr. 1 in Abs. 1 keine neuen Baugebiete im ÜSG entstehen. Insofern muss das Sportplatzgelände von Baufeldern freigehalten werden. Die vorgesehene künftige Nutzung des Sportplatzes Fest- und Veranstaltungsplatz ist immer angesichts drohender Überschwemmungen zu sehen, zumal der Sportplatz in recht tiefer Lage ist. Die wasserrechtlichen Tatbestände gem. §78 Abs. 1 WHG wie Errichtung von Mauern, Wällen, das Lagern, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, Anpflanzungen etc. sind zu beachten, selbst wenn dafür keine baurechtliche Genehmigungen einer Baubehörde erforderlich sein sollten. Dies gilt daher z.B. auch für die temporären fliegenden Bauten eines Festplatzes, die der wasserrechtlichen Würdigung bedürfen.

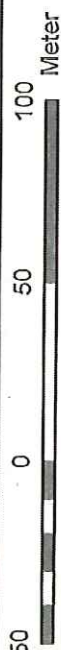
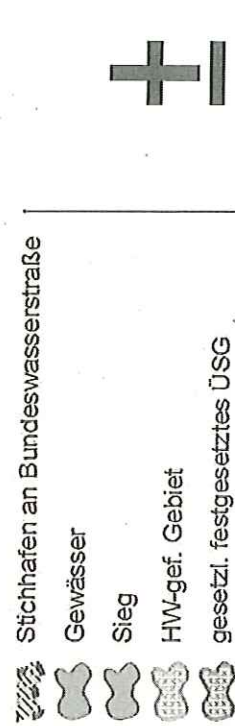
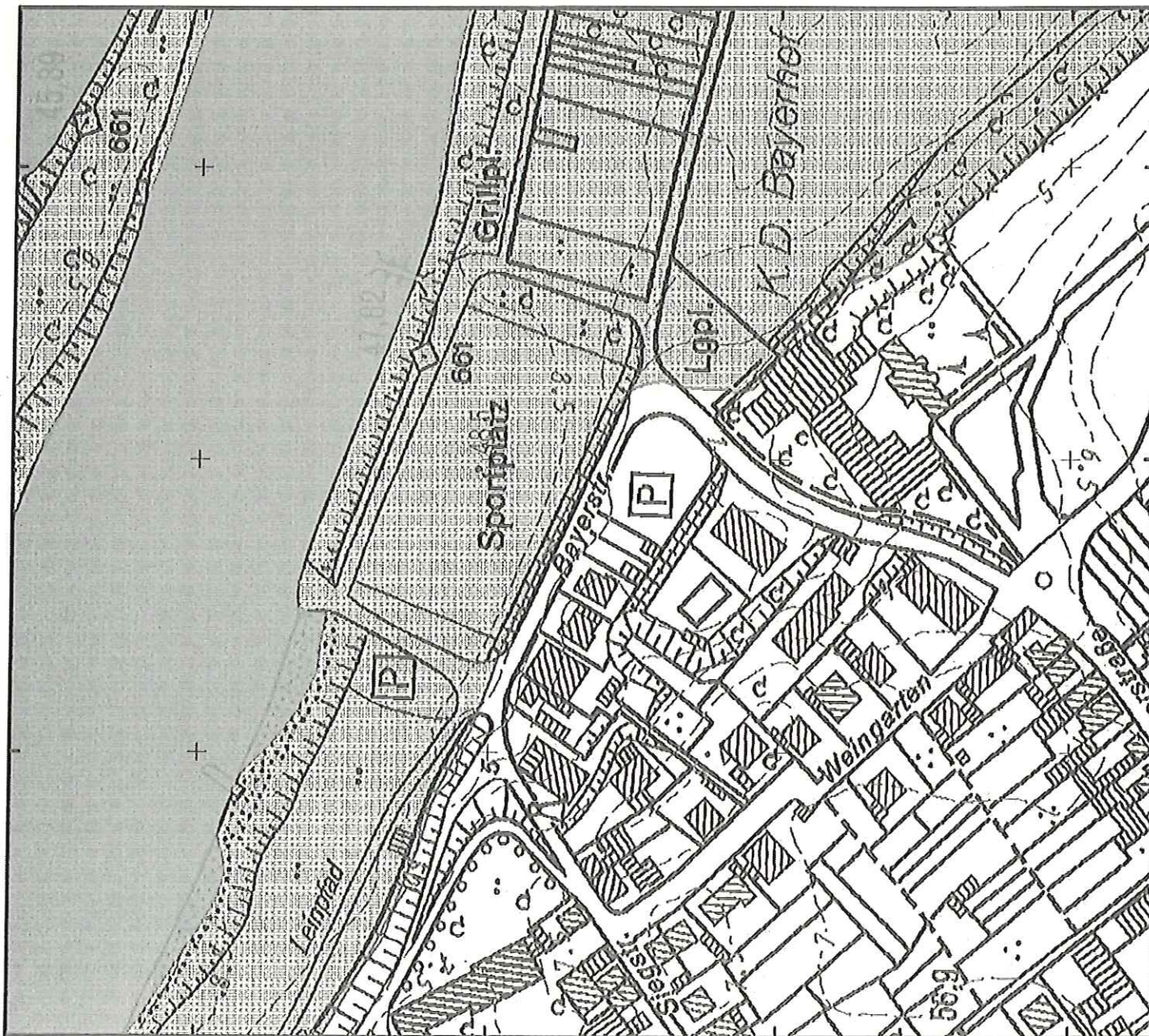
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Mario Göbel
--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
50606 Köln

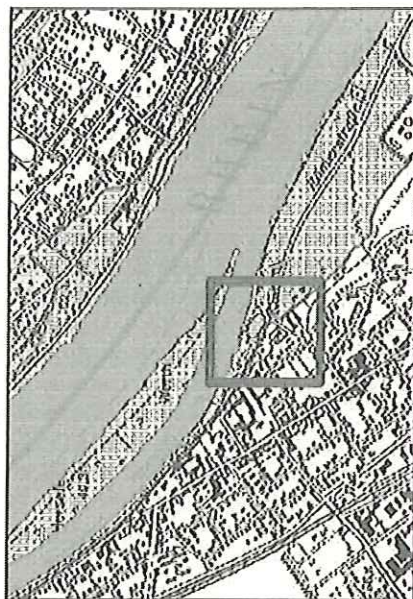
Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879 <mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

210/277



Station (km)	BHW 100	BHW 200
661,000 I.U.	52,17 mNN	52,67 mNN

Übersichtskarte 1 : 25.000 (mit Darstellung der ÜSG-Festsetzung 1998)



Bezirksregierung Köln



Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Tel. (0221) 147-0
Fax (0221) 147-28

Detaildarstellung des
gesetzlich festgesetzten
Überschwerungsgebietes
gem. Festsetzungsverordnung
(bezogen auf BHW 100)

	Estim	Name
	Gez.	
	Beauf.	
	Geind.	
	Geind.	
	Geind.	
	Markt	1:2 000

Im Auftrag

1:2.000

1998

2111277

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

Stadtverwaltung
Postfach 11 40
53308 Bornheim



Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 – Regional-/Bauleitplanung
Christian Koch
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2566
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: christian.koch@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
11.01.2012 61 26 01 – 206/3.

Mein Zeichen
61.2 – Ko.

Datum
08.02.2012

Bebauungsplan Bornheim 206 (Ortsteil Hersel), 3. Änderung und 1. Erweiterung
Beteiligung gem. § 2 (4) i.V.m. § 4 (1) BauGB

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

Bodenschutz und Altlasten

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes umfasst in ihrem westlichen Teil zwei Bauparzellen, die im Bereich der Altablagerung 5208/163 liegen (siehe Anlage).

Für die Altablagerung wurde 1993 im Auftrag der Stadt Bornheim eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurde für die derzeitige Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf dokumentiert. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen Gefahrenmomente auszuschließen sind.

Dies beinhaltet insbesondere die Einhaltung folgender Punkte:

1. Die Auffüllungsmächtigkeit wird mit maximal ca. 12 m angegeben. Der besonderen Setzungsproblematik ist anhand einer geeigneten Gründungstechnik zu begegnen.
2. Der Sulfatgehalt wurde als stark beton-angreifend bewertet. Dies ist bei Baumaßnahmen zu beachten.
3. In einigen Bodenproben wurden erhöhte Bor-, Phenol-, PAK-, Arsen- und insbesondere Bleigehalte festgestellt. Menge und Qualität sowie die Entsorgungsstellen von belastetem Material sind zu dokumentieren.
4. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Untersuchung des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind die Prüfwerte der BBodSchV hinsichtlich Wohngebieten einzuhalten.



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)

212/277

5. Sollte für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, z. B. in privaten Gärten, Fremdbodenmaterial verwendet werden, so sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung gemäß Anhang 2, Punkt 4 einzuhalten.

6. Das Regenwasser der versiegelten Flächen darf nicht auf Flächen der Altablagerung versickert werden. Die Anlage von nicht abgedichteten Wasserfängen, Senken und Teichen ist nicht zulässig.

7. Bei Reduzierung des vorhandenen Versiegelungsanteils wird aufgrund einer erhöhten Infiltrationsrate ggf. eine erneute Grundwasserüberwachung notwendig. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8. Die notwendigen Erd- und Entsorgungsarbeiten sowie Untersuchungen sind aufgrund der vorhandenen Belastungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird empfohlen, zu der vorgesehenen Ausweisung eines Teilbereiches als Festplatz im weiteren Verfahren noch Angaben zu dessen Lage, Größe und Gestaltung zu machen.

Dieser Teil des Plangebiets liegt in einer Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung.

Im Auftrag



Anlage

Altlasten- u. Hinweisflächenkarte

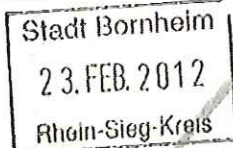
rhein-sieg-kreis



214/277

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 • 53115 Bonn

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Frau Michel
Postfach 1140
53308 Bornheim



Datum und Zeichen bitte stets angeben

21. Februar 2012
333.45-16.1/12-001

Frau Ermert
Tel 0228 9834-187
Fax 0221 8284-0367
susanne.ermert@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Bornheim
Bebauungsplanes Nr. 206, Ortsteil Hersel, 3. Änderung und Erweiterung

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 11.01.2012; Zeichen 61 26 01 - 206/3

Sehr geehrte Frau Michel,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206. Die Überprüfung hat zunächst ergeben, dass das Fachamt zum Aufstellungsverfahren des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 206 nicht beteiligt wurde, sodass das hier anstehende Änderungsverfahren erstmalig Anlass zur Einbindung der Belange des Bodendenkmalschutzes bietet.

Aufgabe des LVR-Amtes für Bodendenkmalpfleger ist es, als Träger öffentlicher Belange dazu beizutragen, dass das archäologische Kulturgut als Umweltbestandteil gemäß § 1 Abs. 7 d BauGB in die Planung integriert wird und dass diesem bei der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 iVm § 1 Abs. 7 BauGB) ein angemessener Stellenwert eingeräumt wird.

Ausweislich der mir vorliegenden Archivunterlagen wurde das Plangebiet 1877 zum Teil als Kiesgrube genutzt. In diesem Zusammenhang wurden 7 fränkische Gräber aufgedeckt. Diese gehören wohl zu einem größeren merowingerzeitlichen Friedhof, da weitere Skelette innerhalb der Böschung am Rheinufer entdeckt wurden.

Unabhängig hiervon gibt es aus der Fläche sowohl aus der Tranchotkarte als auch aus der Preußischen Ur- und Neuaufnahme Hinweise auf historische Gebäude und Wege. Außerdem wird das Plangebiet durch eine römische Straße gequert.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Umlen 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
UST-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED3, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Problematisch für die Planung sind vor allem die Hinweise auf das merowingerzeitliche Gräberfeld. Um Planung und Denkmalschutz in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, muss zunächst die Fläche ermittelt werden, die durch Klesabbau gestört ist. Soweit das Plangebiet über diese Fläche hinausgeht, ist eine Sachverhaltsermittlung zum Bestand an Bodendenkmälern auch unter dem Aspekt des § 31 DSchG NW wesentliche Voraussetzung für die planerische Abwägung und damit für weitere Planung. Diese Aufgabe fällt der Stadt Bornhelm sowohl im Rahmen der Umweltprüfung als auch für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu. Die Ermittlung ist durch eine Fachfirma vorzunehmen, die nach Maßgabe einer (Nachforschungs-)erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW tätig wird.

Wenn es möglich ist, bitte ich um Zusendung eines Planes mit der Abgrenzung der ehemaligen Klesgrube. Darauf aufbauend stellen wir Ihnen gerne eine Leistungsbeschreibung zur Verfügung, um den Umfang der Ermittlungsnötigkeit darzulegen. Eine Liste der archäologischen Fachfirma, die eine derartige Leistung anbieten, füge ich bereits bei.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Susanne Ermert

216/277



LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)

Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland
(Stand 20.01.12)

AAB

www.aab-archaeologie.de

Archäologische Ausgrabungen + Bauprojekt Betreuung

Zentrale

Herr Bräunig M.A.+Partner

Heesestraße 35

12683 Berlin

Email rene-braeunig@t-online.de

Tel 030/2941870

Fax "

Mobil 0172/9174547

Büro Nordrhein-Westfalen

Herr Kühnholz

Lützowstraße 89

58095 Hagen

AABB

Archäologische Ausgrabungen, Bau- und Bodendenkmalpflege UG.

Herr Schmidt M.A., Herr Dr. Vieten

Email info@aabb-nrw.de

Tel 02235/9888316

Fax 02235/9888317

Mobil 0178/6807284

Klosengartenstraße 45

50374 Erftstadt

A.B.S.

www.abs-home.de

Archäologische Baugrund-Sanierung GmbH

Herr Kempken M.A.

Email A.B.San@gmx.de

Tel 0221/2719955

Fax 0221/2719956

Mobil 0172/2932954

Naumannstraße 2

50735 Köln

ARCHAEOLOGIE.DE

www.archaeologie.de

Nördliches Rheinland

Frau Becker M.A.

Email u.becker@archaeologie.de

Tel 0203/4492327

Fax 0203/4492328

Mobil 0173/2125270

Schlickstraße 15

47138 Duisburg

Südliches Rheinland

Herr Graßkamp M.A.

Email s.grasskamp@archaeologie.de

Tel 02232/299856

Fax 02232/299857

Mobil 01577/9234265

Talstraße 23

50321 Brühl

ArchaeoNet GbR

Frau Aeissen M.A., Herr Dipl-Ark. Görür

Email info@archaeonet.de

Tel 0228/5367814

Fax 0228/5367815

Mobil 0163/7820615 od. 0173/7357597

Richard-Wagner-Straße 14

53115 Bonn

Archäochron GmbH

Herr Franke M.A.

Email gunnarfranke@yahoo.de

Tel 0211/4963939

Fax 0211/4963940

Mobil 01577/3103100

Niederrheinstraße 88

40474 Düsseldorf

Archäologiekontor

Herr Zerlach M.A.

Email zerlach@archaeologiekontor.de

Tel 0221/8691199

Fax 0221/8691200

Agrippinaufer 2

50678 Köln

217/277



LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)

Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland
(Stand 20.01.12)

Archäologische Dienstleistungen

www.ardika.de

Herr Kahler

Email i.kahler@ardika.de

Tel 02821/7389320

Oberstraße 60

Fax 02821/7389321

47533 Kleve

Mobil 0172/3828831

Archbau

www.archbau.com

Archäologische Ausgrabungen, Prospektion und Baudokumentation

NL Essen: Zentrale/Rheinland Nord

Herr Dr. Schoenfelder

Email zentrale@archbau.com

Tel 0201/711440

Engelsruh 41

Fax 0201/7101967

45133 Essen

Mobil 0177/7289038

Rheinland-Süd

Herr Herdemerten

Email archbau-koeln@archbau.com

Tel 0221/78967602

Nonnenwerthstraße 53

Fax 0221/78969274

50937 Köln

Mobil 0177/4777822

ARCONTOR GbR

www.arcontor.de

Dienstleistungen für Archäologie und Geschichte

Herr Dr. Wiegert

Email info@arcontor.de

Tel 05309/970620

Schloß Wendhausen

Fax 05309/970621

Hauptstraße 19

38165 Lehre-Wendhausen

ArGePro GmbH

www.argepro.de

Herr Schümann M.A.

Email grabung@argepro.de

Tel 02275/919378

An der Brennerel 37

Fax 02275/919438

50170 Kerpen-Buir

Mobil 0170/5445243

ARTEMUS GmbH

www.artemus-qmbh.de

Archäologische Dienstleistungen

Herr Dr. Nehren

Email info@artemus-qmbh.de

Tel 02234/2027340

Kölner Straße 201

Fax 02234/2027341

50226 Frechen

Mobil 0177/7076683

CQ COLOGNE

www.cq.nu

Archäologische Untersuchungen, geophysikalische Prospektionen, Beratung Kampfmittelräumung

Herr Drs. Folkersma

Email office@cq.nu

Tel 0221/1793915

Ewaldstraße 12

Mobil 01577/1366989

50670 Köln

FREIES INSTITUT FÜR KULTURWISSENSCHAFTEN

www.fiak.de

Archäologie-Baugeschichte-Kulturmanagement-Ausstellungen und Museumsdienste

Herr SP (grad) Kaltwasser M.A.

Email fiak-umkirch@t-online.de

Tel 07665/99941

Feldbergstraße 26

Fax 07665/942828

79224 Umkirch/Brsg.

Mobil 0172/7636788

218/277



LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)

Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland
(Stand 20.01.12)

FUNDORT GmbH

Büro für Archäologie
Frau Dr. Wirtz M.A.

Bayenstraße 13
50678 Köln

Email fundort@ausgrabung.de

Tel 0221/2834272

Fax 0221/2834273

Mobil 0177/8899809

GOLDSCHMIDT

Archäologie & Denkmalpflege, 3D-Laser-Scan-Dokumentation

Herr Goldschmidt M.A.

Monschauerstraße 203a
52355 Düren

www.goldschmidt-archaeologie.de

Email fg@goldschmidt-archaeologie.de

Tel 02421/941699

Fax 02421/2064740

Mobil 0177/2888035

IBELING

Archäologische Grabungen und Sondagen

Herr Ibeling M.A.

Beethovenstraße 35
50674 Köln

www.ibeling-grabungen.de

Email info@ibeling-grabungen.de

Tel 0221/739942

Fax 0221/8012692

Mobil 0175/4140167

K.W. SCHOLTEN GmbH

Erd- und Abbrucharbeiten – Archäologische Dienstleistungen

Herr Scholten

Trajanstraße 17

46509 Xanten

www.kwscholten.de

Email kw@kwscholten.de

Tel 02801/5149

Fax 02801/5995

MS TERRACONSULT GmbH & Co KG

Baugrundarchäologie, Baustellenbetreuung, Beratung und Mediation

Zentrale

Herr Dr. Meyer, Herr Dr. Schmitt

Höchster Straße 1
65795 Hattersheim a. Main

www.ms-terraconsult.de

Email info@ms-terraconsult.de

Tel 06190/2319

Fax 06190/9359925

Mobil 0177/3360313

Büro Rheinland

Herr Eric Bliermann M.A.

Parkstr. 69

51147 Köln

Email ebliermann@ms-terraconsult.de

Tel 02203/62772

Mobil 0157/76658806

OCKLENBURG-ARCHÄOLOGIE

Herr Ocklenburg M.A.

Nöckersberg 80A
45257 Essen

Email ocklenburg-archaeologie@t-online.de

Tel 0201/480286

Fax 0201/480325

Mobil 0171/5304644

SK ARCHEO CONSULT

Büro für archäologische Planung

Herr Dr. Schwellnus

Kapuzinergraben 38
52062 Aachen

Email skarchcon@aol.com

Tel 0241/4015752

Fax 0241/4015753

Mobil 0170/3049108

219/277



LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)

Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland
(Stand 20.01.12)

SuLa

Stadt- und Landschaftsarchäologie
Herr Prof. Dr. Ing. Frasherl

Ehrenfelsstraße 27
10318 Berlin

Email stadtarchaeologie@t-online.de
Tel 030/50176686
Mobil 0170/4033954

TROLL-Archäologie

Ausgrabungen, Gutachten, Koordination
Frau Troll M.A.
Im Wiesengrund 12
53919 Weilerswist

Email stefanie.troll@t-online.de
Fax 02254/9650302
Mobil 0178/8557290

Dr. Th. URBAN & PARTNER

Archäologie und Denkmaldokumentation
Herr Dr. Urban
Talstraße 37
50126 Berghelm

www.urban-archaeologie.de

Email info@urban-archaeologie.de
Fax 03303/402733
Mobil 0162/2068417

WAB – Wroblewski- Archäologie & Burgenforschung

Herr Wroblewski M.A. & Herr Dr. Zeune
Poststraße 42
47533 Kleve

Email warbu@t-online.de
Tel 02821/584630
Mobil 0170/5169412

WURZEL

Archäologie und Umwelttechnik GmbH
Herr Dr. Czesla
Bahnhofstraße 18
52428 Jülich

www.wurzelbau.de

Email archaeologie-west@wurzelbau.de
Tel 02461/97990
Fax 02461/58296

nur Gutachten und historisch-archäologisch-bodenkundliche Fachbeiträge:

RÜCKER & BECKER GbR

Archäologische Gutachten und Beratung
Frau Dr. Rücker, Frau Becker M.A.
Mühlenberg 4
50321 Brühl

www.archaeologie-gutachten.de

Email info@archaeologie-gutachten.de
Tel 02232/148284
Fax 02232/148694

Drs. Peter Burggraaf

Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung BhSL
Am Mühlenberg 6
53539 Kelberg

Email peter.burggraaf@t-online.de
Tel 02692/931972
Fax 02692/931973

Dr.-Ing. Thomas Büttner

Büro für Heimatkunde und Kulturlandschaftspflege
Elchkopfweg 26
34326 Morschen

Email buero-dr-bueltner@t-online.de
Tel 05664/938221
Fax 03222/2455152
Mobil 0176/21113365

Dr. Matthias Wiegert

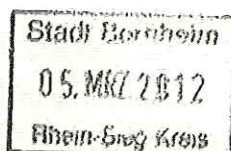
Arcontor Projekt GmbH
Rosenwall 3 A
38300 Wolfenbüttel

Email info@arcontor-gmbh.com
Tel 05309/970620
Fax 05309/970621

220/277

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG • Postfach 1146 • 53861 Euskirchen

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Markus Pützer
Projekt- und Betriebsmanagement Abwasser
Telefon: (02251) 708-221
E-mail: mpuetzer@regionalgas.de
Datum: 28. Februar 2012

Cv 8/3

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel)

3. Änderung und 1. Erweiterung

Bezug: Ihr Schreiben vom 11.01.2012: 61 26 01 – 206/3.

hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider ist Ihr o.g. Schreiben wegen einer Fehlablage in unserem Hause erst am 27.02.2012 zur weiteren internen Bearbeitung eingegangen. Wir bitten die verspätete Zusendung unserer Stellungnahme zu entschuldigen.

Wasserwerk der Stadt Bornheim und Regionalgas Euskirchen

Seitens der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG sowie des Wasserwerkes der Stadt Bornheim betriebsgeführt durch die Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Gebietes solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet ist. Sollte in den Straßen beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt in den Nebenanlagen (Gehweg etc.) unterzubringen, so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50m für Gas, Wasser, Strom und Telekom gerechnet werden.

Gerne prüfen wir auch bei Interesse, den sinnvollen Einsatz von erneuerbaren Energien.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden. Eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, sind grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzustreben. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Münsterstraße 9
53861 Euskirchen
Telefon: 0 22 51/703 - 0
Telefax: 0 22 51/708 - 163
www.regionalgas.de
info@regionalgas.de

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Dr. Uwe Friedl
Geschäftsführung:
Dipl.-Kfm. Christian Metzke
Amtsgericht Bonn HRA 5384

Persönlich haftende
Gesellschafterin:
Regionalgas Euskirchen
Verwaltungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Bonn HRB 12691

Kreissparkasse Euskirchen
BLZ 382 501 10
Kto.-Nr. 1 000 801
Deutsche Bank AG
BLZ 370 700 60
Kto.-Nr. 7 703 606

Sparkasse Köln/Bonn
BLZ 370 501 98
Kto.-Nr. 33 300 047
Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Kto.-Nr. 8 043 503

221/277

Abwasserwerk der Stadt Bornheim

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Das Bebauungsplangebiet Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ist in der aktuellen Entwässerungsplanung nicht vollständig berücksichtigt.

Derzeit befinden sich auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) Anlagen zur Abwasserentsorgung. Diese vorhandenen Anlagen, ein Regenrückhaltebecken sowie ein Abwasserpumpwerk werden zurückgebaut. Nur das Abwasserpumpwerk mit den entsprechenden Entsorgungsleitungen ist an einer noch zu planenden Stelle vom Abwasserwerk der Stadt Bornheim wieder herzustellen.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in Richtung Siegstraße oder in Richtung Weingarten erfolgen. Angesichts der topographischen Lage ist jedoch die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in Richtung der o.g. Straßen im Freispiegelgefälle voraussichtlich nicht möglich.

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers ist im Zuge einer noch aufzustellenden Entwässerungsplanung detailliert mit der Betriebsführerin des Abwasserwerkes abzustimmen.

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 (Trennsystem)

Derzeit befindet sich auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ein Regenrückhaltebecken incl. einer Notentlastungsleitung in den Abschlagskanal des Regenüberlauf RÜ 212 Bayerstraße mit anschließenden Weiterleitung in den Rhein. Diese Leitung, zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Abschlagskanal, die im Jahr 2002 verlegt wurde, ist für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser zu nutzen. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist somit möglich.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Zuge einer noch aufzustellenden Entwässerungsplanung detailliert mit der Betriebsführerin des Abwasserwerkes abzustimmen.

- c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes
Eine dezentrale Versickerung ist nicht vorgesehen.
- d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist
Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer.

5. Überflutungsbetrachtung

Zur Überflutungsbetrachtung des Plangebietes bei Starkregenereignissen sind weiterführende Planungen erforderlich. Der Entwässerungskomfort des Plangebietes hängt insbesondere, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab.

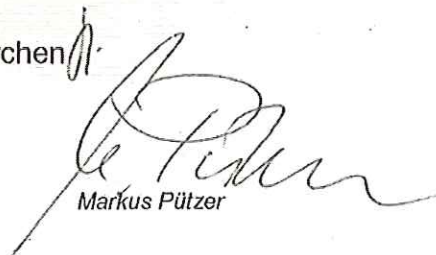
Weiterhin ist bei den Planungen zum Hochwasserschutz, dass gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen



Egon Pützer



Markus Pützer

NABU Bonn • Waldstraße 31 • 53913 Swisttal

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
16. JULI 2012
Rhein-Sieg-Kreis



Horst Feige
Rheindorfer Straße 72
53332 Bornheim

Bornheim, 12.07.2012

**Anregungen und Bedenken zur 3. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes Bornheim 206 in der Ortschaft Hersel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind erstaunt, dass in diesem Überflutungsbereich des Rheins neue Bebauungen geplant werden. Es verwundert deshalb auch nicht, dass außerhalb des Änderungsbereiches keine Auswirkungen erwartet werden. Die zusätzliche Bebauung widerspricht daher jeglicher Bekundungen der Anliegergemeinschaften des Rheines eine zusätzliche Bebauung nicht mehr zu befürworten und eher einen Rückbau vorzusehen.

1.) Hochwasser

Laut dem Entwurf soll in das Überschwemmungsgebiet direkt mit der Verbreiterung der Bayerstraße eingegriffen werden. Der eigentliche Überflutungsbereich des Rheines umfasst jedoch nicht nur die vorhandene Sportplatzfläche, sondern wird durch die Untere Niederterrassenkante begrenzt. Dies wird auch im Text erwähnt. So konnte in den vergangenen Jahren die noch vorhandenen Übergangswohnheime auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Hersel nur durch einen aufgeschütteten Damm (quer zur Bayerstraße) und zusätzliche Sandsäcke vor einer direkten Überflutung gesichert werden. Eine Evakuierung war ebenfalls erforderlich.

Durch die nun vorgesehen Baumaßnahmen ginge ein erheblicher Retentionsraum verloren. Es sind nicht nur die Verbreiterung der Bayerstraße, sondern auch die ober- und unterirdischen Baukörper, die den Verlust von Retentionsraum bewirken. Eine Bewertung muss noch erfolgen; so eine Ankündigung in der Bürgerversammlung. Somit ist eine Verschlechterung der Hochwassersituation auf die bestehenden Häuser im Überflutungsbereich nicht auszuschließen, sondern wohl eher wahrscheinlich.

Durch den Wegfall von Parkplätzen, würde u.a. der im Schutzgebiet liegende Parkplatz zusätzlich beansprucht. Dieser sollte eigentlich mittel- bis langfristig wegfallen. Sollte der Sportplatz unabhängig von der Bebauungsplanung wegfallen, so könnten hier u.a. der Parkplatz und die Anglerübungsfläche (Casting-Bereich) verlagert werden.

Aktuell besteht im Bereich der Herseler Rheinaue noch ein erhebliches Ausgleichsdefizit an Überflutungsfläche bzw. Raumvolumen. Eine über ein ha große Fläche zwischen

NABU Kreisgruppe Bonn

Bankverbindung

NABU online

Anerkannter Naturschutzverband

Zentrum Am Kottenforst
Waldstraße 31
53913 Swisttal
Telefon: 02254 / 84 65 37
Telefax: 02254 / 84 77 67

Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98
Konto-Nr. 15 586
Spenden und Beiträge sind
steuerlich absetzbar.

Informationen und
Service im Internet
www.NABU-Bonn.de
Info@NABU-Bonn.de

Der NABU nimmt als staatlich
anerkannter Naturschutzverband
Stellung zu naturschutzrelevanten
Planungen.

224/277

Kläranlage und Auenweg ist immer noch illegal aufgeschüttet. Bislang konnte der notwendige Rückbau noch nicht festgestellt werden.

2.) Eingriffe in die Landschaft

Der Ausbau der Bayerstraße ist unverhältnismäßig und würde nicht nur einen erheblichen Verlust an Retentionsraum mit sich bringen, sondern umfasst im oberen Bereich auch die Veränderung von Terrassenkanten und denkmalgeschützten historischen Bereichen mit dem entsprechenden Begleitgrün. Dieser Bereich steht im öffentlichen Interesse, nicht jedoch eine weitere privatrechtliche Bebauung. Eine gewollte Erschließung müsste daher auf den vorhandenen Flächen erfolgen, wie sie auch in der Bürgerversammlung gefordert wurde.

Die Auswirkungen auf die gesamte schützenswerte Flora und Fauna sind noch nicht ermittelt.

3.) Boden

Im Planbereich bzw. im angrenzenden Bereich müsste es eigentlich „Altlastenverdachtsflächen“ geben. Hierzu gibt es keine konkreten Aussagen.

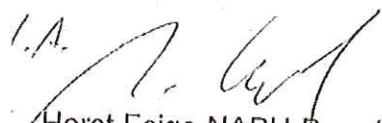
4.) Klima

Durch die massiven Baukörper entsteht natürlich eine Barrierewirkung, die den Luftaustausch beeinflusst. Von einer Verbesserung der Lage kann daher wohl keine Rede sein. Auch die zusätzlichen Versiegelungen wirken sich negativ auf den zusätzlichen Wassereintrag aus. Auch ist der Wegfall des Sportplatzes mit diesem Verfahren nicht sicherzustellen, daher verbietet sich jeder hiermit verbundene Ausgleichshinweis.

Um die wiederholten Sanierungsmaßnahmen des Sportplatzes zu minimieren müsste man natürlich auch theoretisch eine Anhebung der Spielfläche mit entsprechend notwendigem Retentionsausgleich z. B. auf den unbebauten Flächen vorlegen. Hierdurch könnte man städtebaulich mehr erreichen und könnte so auch den Willen einer zukunftsorientierten Planung bekunden.

Denn für den Ersatz des Sportplatzes ist dieses nun das 3. „Versiegelungs- und Landschaftsverbrauchprojekt. Wie viele weitere Flächen sollen noch für die Verlagerung des Sportplatzes geopfert werden. Es zeigt sich hierbei wieder, wie notwendig eine zusammenfassende Betrachtung der Landschaftsinanspruchnahme ist.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Feige NABU-Bonn/NRW

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
Rat	10.10.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	364/2013-7
Stand	12.06.2013

Betreff Einziehung von Wirtschaftswegen in Roisdorf

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 Roisdorf 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 Gesetz vom 09. April 2013 ([GV. NRW. S. 193](#)), hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung vom XX.XX.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die im Flurbereinigungsverfahren Roisdorf durch den Flurbereinigungsplan von 1974 getroffenen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Das nordöstliche Ende der Wirtschaftswege Gemarkung Roisdorf, Flur 22, Flurstücke 31 und 46, wird jeweils auf einer Länge von ca. 160 m eingezogen. Die eingezogenen Wegeflächen sind in dem beigefügten Ausschnitt aus der Flurkarte schraffiert dargestellt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt

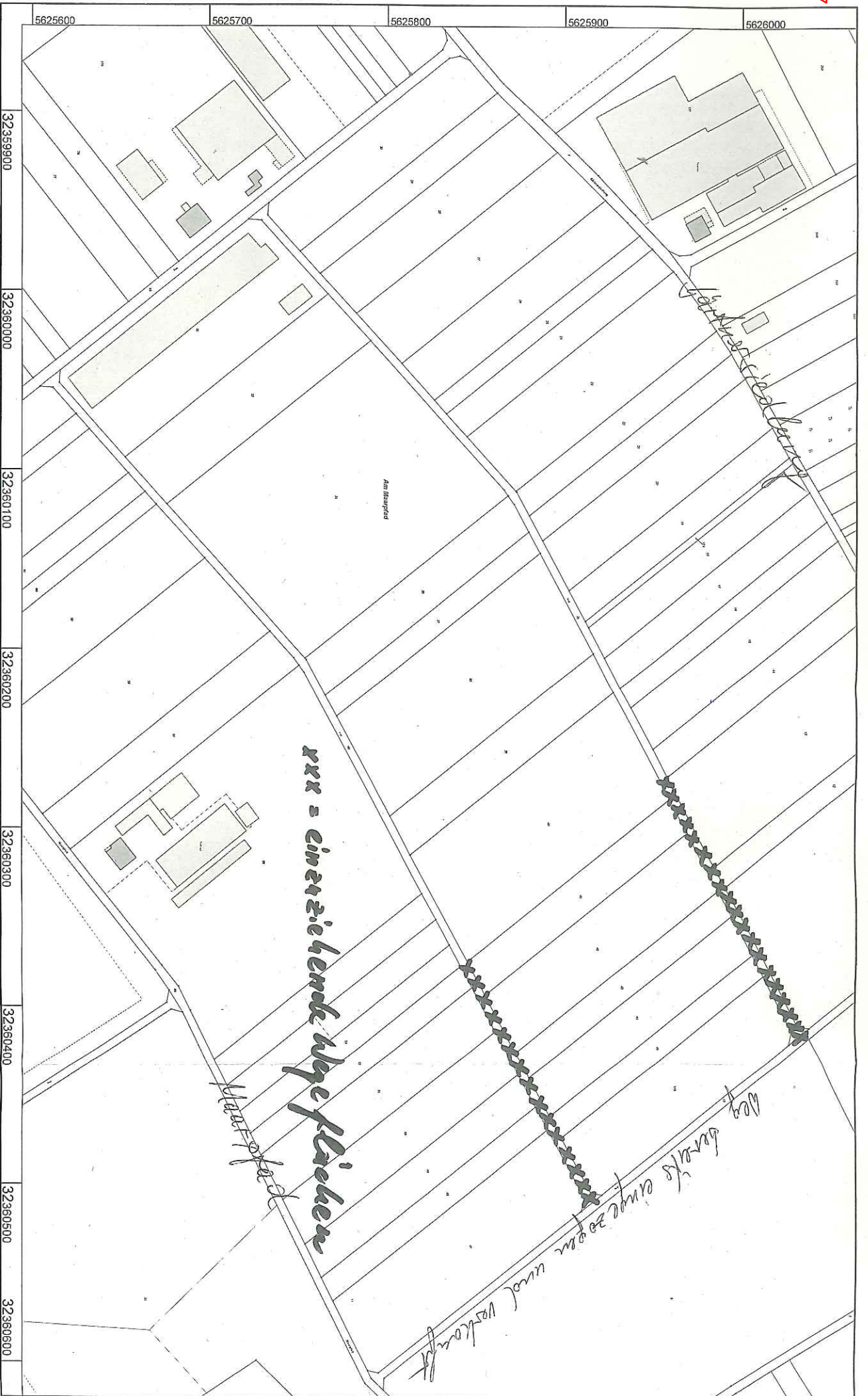
Die nordöstlichen Enden der beiden unbefestigten Wirtschaftswege Gemarkung Roisdorf, Flur 22, Flurstücke 31 und 46, wurden im Rahmen einer genehmigten Abgrabung durch die Firma J&E Horst GmbH & Co.KG ausgekiest und zusammen mit den umliegenden Flächen rekultiviert. Alle angrenzenden Flächen stehen mittlerweile im Eigentum der Firma und sind an einen Landwirt verpachtet. Die Firma hat deshalb beantragt, die ehemaligen Wegeflächen zu erwerben. Dies setzt die vorherige Einziehung der Wegeflächen voraus.

Zur Einziehung der Wege ist der Erlass einer entsprechenden Satzung erforderlich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Wege für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke keine Bedeutung mehr haben. Dies ist hier der Fall, da nur die Grundstücke der Firma Horst an die einzuziehenden Wegestrecken angrenzen und die Wege keine Verbindungsfunktion haben.

Die Eigentümer der Grundstücke, die an den noch vorhandenen Teil der Wege angrenzen, wurden beteiligt und haben gegen die Einziehung keine Bedenke erhoben.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan



Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Flurstück 40
Flur 22
Gemarkung: Rolsdorf
Am Maarpfad, Bornheim

Maßstab 1 : 2000



© Rhein-Sieg-Kreis

Gefertigt im Auftrag durch:
Stadt Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

228/277

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1:2000

Erstellt: 23.04.2013
Zeichen:

Umweltausschuss	24.09.2013
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	410/2013-SUA
Stand	25.07.2013

Betreff Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Abgrabung

Beschlussentwurf

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

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt, bei der Erzeugung von Solarstrom die verstärkte Nutzung von Dachflächen vor allem auch im kommunalen Gebäudebestand zu unterstützen und derzeit von einer Ausweisung von Sondergebieten für die Erzeugung erneuerbarer Energien –Photovoltaik- im Flächennutzungsplan abzusehen.

Sachverhalt

Ein Bornheimer Investor beabsichtigt, auf einer ehemaligen Abgrabung zwischen verlängerter Bleibtreustraße und Autobahn eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit ca. 1300 kWp zu errichten (s. Anlage). Voraussetzung für die Einspeisung des erzeugten Stroms zu den Konditionen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung des Gebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erzeugung erneuerbarer Energie – Photovoltaik) und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Hierzu nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung. Auf der einen Seite deckt sich dieses Vorhaben mit den Klimaschutzzielen der Stadt Bornheim, durch lokale Erzeugung regenerativer Energie den CO₂-Ausstoß zu mindern und die Fernleitungsnetze zu entlasten.

Auf der anderen Seite verfolgen Stadt und Rhein-Sieg-Kreis bei der Rekultivierung von Abgrabungen die Ziele, der Landwirtschaft verlorene Flächen zurückzugeben und den Eingriff in Natur und Landschaft durch Generierung von Natur- und Artenschutzflächen auszugleichen. Im Übrigen widerspricht die technische Überformung der Landschaft den Zielen des Landschaftsplanes auf Erhalt und Weiterentwicklung der Landschaft.

Hinzu kommt, dass das solare Potential auf den Dachflächen Bornheims bei Weitem nicht ausgeschöpft ist. Nach dem vom Land NRW im Juli 2013 veröffentlichtem Energieatlas-Teil 2 –Solarenergie- werden in Bornheim derzeit (Stand 2011) knapp 7 % der potentiell geeigneten Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom genutzt. Auch im kommunalen Gebäudebestand ist noch Potential vorhanden.

Der Bürgermeister empfiehlt daher, bei der Erzeugung von Solarstrom verstärkt Dachflächen zu nutzen und der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen derzeit nicht zuzustimmen.

Anlagen zum Sachverhalt

Solarpark-Auszug

Solarpark Bornheim Süd I

Klimaschonende Welternutzung von

Kiesgewinnungsflächen zur Energieerzeugung

Aktueller Planungsstand



Kiesgewinnungsfläche

- Kiesvorhaben ist ausgeschöpft, die Fläche wird bis Juni 2013 verfüllt. Eine Ausgleichsfläche ist bereits wegen den Kiesabbaus vorhanden
- Noch keine Ansiedlung von geschützten Arten
- CO₂-Einsparung 18.200to
- Jährliche Energiegewinnung: 1.250.000 kWh
- Versorgte Haushalte: über 400
- Energieversorger: Rheinenergie, SW Bornheim GmbH (i.G.)
- Betreiber, Errichter und Planer aus Bornheim
- Pflege und Beischnitt künftig durch Schafhaltung

Aktueller Planungsstand

- Netzbetreiber hat Netzverknüpfungspunkt benannt
- Finanzierungszusage liegt vor
- Statikgutachten erstellt
- Einspeisezusage erfolgt mit Vorlage des rechtskräftigen B-Plans
- Umweltgutachten
- Öffentlichkeit / TöB
- Änderung FNP und Ausarbeiten eines B-Plans
- Baugenehmigung

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	18.09.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	411/2013-9
Stand	03.09.2013

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 19.07.2013 betr. Einrichtung zusätzlicher Park & Ride Parkplätze am Sechtemer Bahnhof für Fahrräder und PKW

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften vertagt den Antrag in die nächste Sitzung.

Sachverhalt

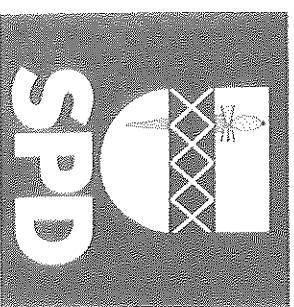
Aufgrund bestehenden Abstimmungsbedarfes ist eine abschließende Stellungnahme des Bürgermeisters erst zur nächsten Sitzung möglich.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

SPD-Fraktion

im Rat der Stadt Bornheim



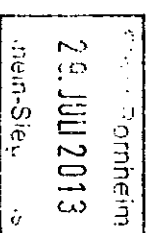
STADT BORNHEIM

An den Vorsitzenden des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses

Herrn Wilfried Hanft

Rathausstraße 2

53332 Bornheim



19.07.2013

Einrichtung zusätzlicher Park & Ride Parkplätze am Sechtemer Bahnhof für Fahrräder und PKW

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte setzen Sie auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses den folgenden Antrag:

Der Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss

- beauftragt den Bürgermeister kurzfristig zusätzliche Flächen vor dem Bahnhofsgelände als Parkflächen für Fahrräder herzurichten.
- beauftragt den Bürgermeister Mittel für Sicherungsmöglichkeiten für Fahrräder in der Aufstellung des Haushalts 2014 einzuplanen.
- beauftragt den Bürgermeister zu prüfen, ob eine Erweiterung / Ergänzung des P & R Parkplatz Nord zwischen Bahnhofstr. und K60 möglich ist.
- beauftragt den Bürgermeister entsprechende Mittel in der Aufstellung des Haushalts 2014 einzuplanen.

Begründung:

Wie bereits beim Vortrag des Vertreters der DB-Regio im Rahmen der Sitzung des VPLA am 27. Februar 2013 deutlich geworden, sind die Nutzerzahlen am DB Bahnhof Sechtem in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Dies hat zur Folge, dass immer mehr Menschen mit Fahrrad oder Auto in den Sechtemer Norden drängen.

Der Bahnhofsvorplatz ist teilweise fast vollständig mit Fahrrädern zugestellt. Zudem fehlt es an geeigneten Haltebügeln für die Fahrräder, so dass immer häufiger Fahrräder an den Geländern angeschlossen werden, was die Vorbeifahrt mit Kinderwagen, Rollatoren und

Rollstühlen erheblich erschwert. Außerdem gibt es generell Optimierungsmöglichkeiten in diesem Bereich, da auch bisher ungenutzte Flächen in für Fahrräder genutzt werden könnten.

Der aktuelle Parkplatz Nord reicht bei weitem nicht aus, um die zusätzlichen PKW aufzunehmen. Folge ist, dass immer weitere Bereiche Sechtems zugeparkt werden.

Die „Brühler Lösung“ P & R durch Erhebung von Parkgebühren unattraktiv zu machen kann aber in diesem Zusammenhang nicht der richtige Weg sein. Sie schafft Ausweichreaktionen, u. a. nach Sechtem. Es werden also zusätzliche Flächen benötigt.

Die Flächen zwischen Bahnhofstr. und K 60 liegen in noch akzeptabler Entfernung. Ein positiver Zusatzeffekt wäre, dass hier zu Zeiten in denen in der Regel nur geringere P & R Flächen benötigt werden - wie z. B. am Wochenende für Besucher des Sportplatzes zusätzlicher Parkraum geschaffen wird. Je nach Gastmannschaft ist die Park-Situation teilweise auch sehr angespannt.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Paschmanns Rainer Züge

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	<u>Ergänzung</u> 411/2013-9
Stand	20.09.2013

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 19.07.2013 betr. Einrichtung zusätzlicher Park & Ride Parkplätze am Sechtemer Bahnhof für Fahrräder und PKW

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters.

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Park-and-ride-Anlage / Bike-and-ride-Anlage Sechtem (Projekt 5.000165) sollen sowohl Parkmöglichkeiten für PKW als auch Fahrradabstellmöglichkeiten hergestellt werden. Die Maßnahme ist im beschlossenen Straßenbauprogramm 2013-2016 (Planung ab 2014, Ausbau ab 2015) aufgeführt (Vorlage 088/2013-9) und entsprechend bei der Aufstellung des Haushaltes 2014 berücksichtigt. Der Haushalt sieht Finanzmittel für 2014 bis 2016 vor. Es handelt sich um eine Fördermaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen für Investitionen in die ÖPNV-Infrastruktur. Der Zuwendungsbescheid vom 15.11.2007 (und die danach ergangenen Bescheide) des NVR liegen vor. Der Fördergegenstand beinhaltet gem. Zuwendungsbescheid Nr. 6 vom 12.12.2012 die Herstellung von 100 PKW-Stellplätzen und 133 Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhof Sechtem. Eine Erweiterung des Fördergegenstandes betr. der Anzahl von PKW-Stellplätzen bzw. Fahrradabstellmöglichkeiten kann im Zuge der Planungsfortführung 2014 mit dem Fördergeber erörtert werden.

Die Realisierung des Projektes in der o. a. angegebenen Zeitschiene steht, wie im Straßenbauprogramm dargestellt, generell in Abhängigkeit der Bereitstellung der Finanzmittel sowie letztlich in Abhängigkeit der personellen Arbeitskapazitäten.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag
Übersichtslageskizze

Übersichtslageplanausschnitt P+R/B+R – Anlage Sechtem

(ohne Maßstab)

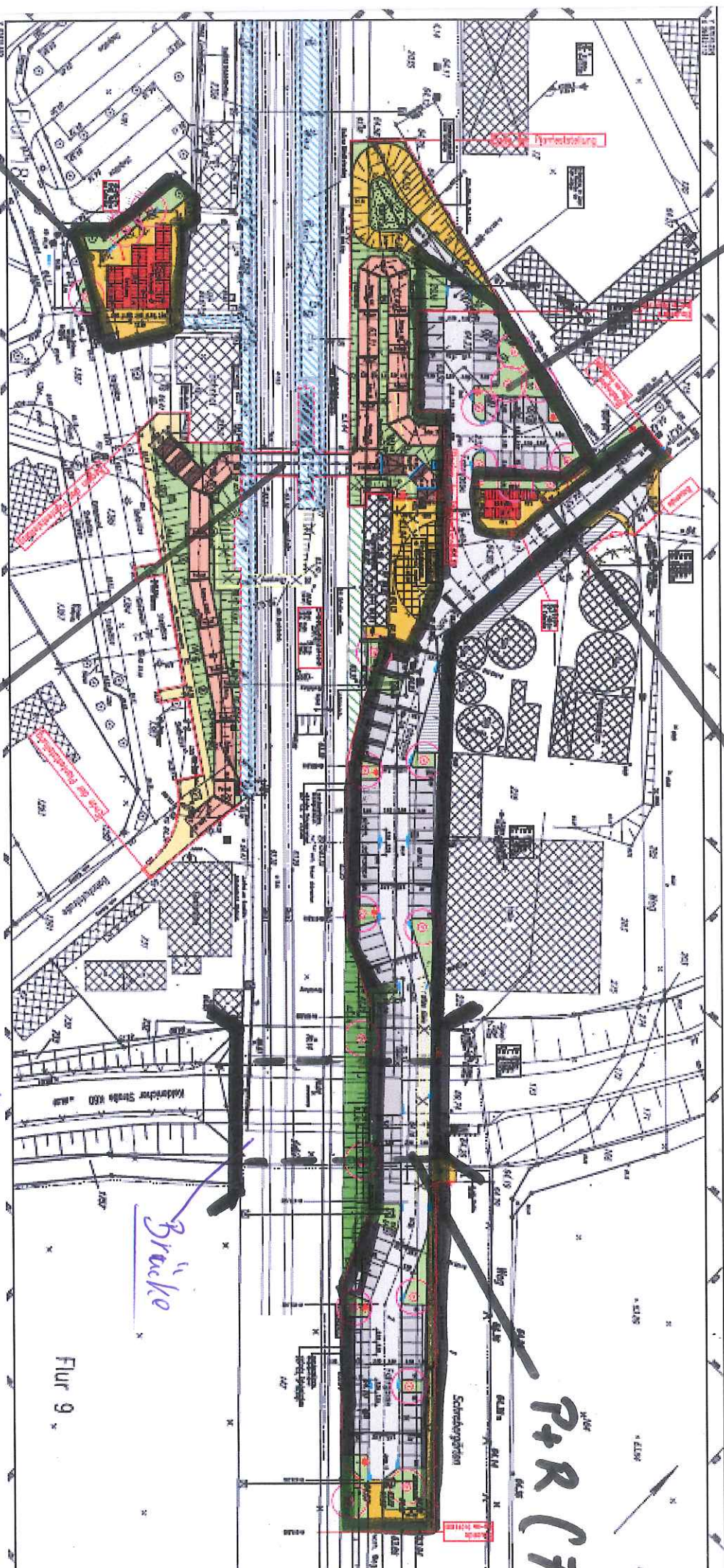
Anlage 1 zu Vorlage 411/2013-9

P+R (25)

B+R (25)

P+R (75)

B+R (108)



Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	515/2013-9
Stand	24.09.2013

Betreff Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 18.09.2013 betr. Versetzung der Blitzanlage vom jetzigen Standort Bonn-Brühler-Straße

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Verkehr, Planungen und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister,

1. die Verkehrsverhältnisse in Merten, Bonn-Brühler-Straße (Teilstück zwischen Bachstraße und Kreuzstraße) sowie
2. die Verlagerung der vorhandenen Geschwindigkeitsmessanlage („Starenkästen“) vom jetzigen Standort im Einmündungsbereich Bonn-Brühler-Straße (L 183) / Beethovenstraße in den unter 1. genannten Straßenabschnitt im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach § 45 StVO zu überprüfen,
3. die ggf. notwendigen straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen zu treffen und
4. dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten.

Sachverhalt

Zum beigefügten Antrag vom 18.09.2013 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Da der Verwaltung ebenfalls eine gleichlautende Anregung eines Anwohners der Bonn-Brühler-Straße vorliegt, ist beabsichtigt, die fraglichen Verkehrsverhältnisse sowie die vorgeschlagene Verlagerung der Geschwindigkeitsmessanlage („Starenkästen“) im Rahmen des bereits terminierten straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach § 45 StVO am 21.11.2013 überprüfen, die ggf. notwendigen Anordnungen zu treffen und dem Ausschuss anschließend über die Ergebnisse berichten.

Der Bürgermeister hat daher keine Bedenken im Sinne des Antrages zu beschließen und würde eine Versetzung im angeregten Sinne begrüßen.

Finanzielle Auswirkungen dieser Vorlage

Kosten des Anhörverfahrens einmalig rd. 80 €

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag



UWG/FORUM-Fraktion Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des
Verkehrs-, Planungs- u. Liegenschaftsausschusses
Herrn Wilfried Hanft
Rathaus
53332 Bornheim

Fraktionsgeschäftsstelle

Alter Weiher 2
53332 Bornheim

Tel: 02222/94 55 30

Fax: 02222/94 55 31

uwg-fraktion@rat.stadt-bornheim.de

www.uwg-bornheim.de

Bornheim, den 18. Sept. 2013 x

Antrag auf Versetzung der Blitzanlage vom jetzigen Standort Bonn-Brühler Straße auf einen anderen Standort ebenfalls auf der Bonn-Brühler Str. auf Höhe des Wirtschaftsweges bzw. des Hauses Nr. 95

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte setzen Sie den nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 9. Okt. 2013:

Antrag auf Versetzung der Blitzanlage vom jetzigen Standort Bonn-Brühler Straße auf einen anderen Standort ebenfalls auf der Bonn-Brühler Str. auf Höhe des Wirtschaftsweges bzw. des Hauses Nr. 95 oder 105

Begründung:

Durch den Bau des Kreisels am neuen Mertener Einkaufszentrum gegenüber von Schmitz-Hübsch hat sich eine neue Verkehrssituation ergeben, die die Autofahrer zwangsläufig dazu veranlasst, die Geschwindigkeit zu drosseln. Dies hat wiederum zur Folge, dass die beidseitige Blitzanlage am jetzigen Standort an der Bonn-Brühler Str. entbehrlich bzw. überflüssig geworden ist.

Die umgekehrte Situation haben wir in Richtung Ortsausgang und zwar in Richtung Walberberg, wo bereits ab dem Bereich Wirtschaftsweg /Haus Nr. 95 von vielen Autofahrern kräftig „auf die Tube gedrückt“ wird.

Die UWG/Forum-Fraktion bittet die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW die Möglichkeiten für eine Versetzung an einen der von uns vorgeschlagenen Standorte zu prüfen und bei einem positiven Bescheid die Maßnahme so schnell wie möglich umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Gerd Feldenkirchen und Fraktion

Fraktionsvorsitzender: Hans Gerd Feldenkirchen
Straußweg 4, 53332 Bornheim, Tel.: 02227 5780 o. 90 99 377
Fax: 02227 90 94 27 – eMail: h.g.feldenkirchen

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	402/2013-7
Stand	15.07.2013

**Betreff Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der MRB26;
Antwortschreiben NVR und Trans Regio**

Sachverhalt

Hinsichtlich der Probleme in der Fahrgastbeförderung durch die Mittelrheinbahn im Juni 2013 wurden das betroffene Unternehmen TransRegio, die NVR (Nahverkehr Rheinland GmbH) und der Rhein-Sieg-Kreis angeschrieben und um kurzfristige Lösung der Probleme bzw. Unterstützung der Belange der Bornheimer Fahrgäste gebeten.

Die Trans Regio sowie die NVR reagierten mit den angehängten Antwortschreiben.

Da die gelieferten Antworten aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zufriedenstellend waren, wurde die NVR durch Schreiben vom 07.08.2013 nochmals aufgefordert, nach Lösungsmöglichkeiten für die Vertragserfüllung der beauftragten Unternehmen zu suchen und detailliert Auskunft zu geben über die vertraglichen Vereinbarungen mit der TransRegio. Mit Datum vom 15.08.2013 versucht die NVR, die gestellten Fragen zu beantworten.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Antwortschreiben TransRegio zu MRB26
- 2 Antwortschreiben NVR zu MRB26
- 3 Anschreiben NVR vom August 2013
- 4 Antwortschreiben NVR zur Ausschreibungsqualität

trans regio Deutsche Regionalbahn GmbH
Emil-Schüller-Straße 37 – D-56068 Koblenz

Stadt Bornheim
Herr Schier
Postfach 1140
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
21. JUNI 2013
Rhein-Sieg-Kreis

trans regio
Deutsche Regionalbahn GmbH
Emil-Schüller-Straße 37
56068 Koblenz

Jan Trauernicht
Telefon: 0261-963 891-131
Fax: 0261-963 891-140
Mobil: 01520-9380-421
E-Mail: jan.trauernicht@trans-regio.de

Koblenz, 20. Juni 2013

Ihr Zeichen: 7.1 - MAN
Kapazitätseinschränkungen MRB 26

Sehr geehrter Herr Schier,

im Auftrag von Herrn Pfundstein übernehme ich die Beantwortung Ihres Schreibens.

Die derzeitigen Kapazitätsengpässe sind Folge eines unvorhersehbaren Fahrzeugschadens. Infolge des Ausfalls mehrerer Fahrzeuge steht leider nur ein eingeschränktes Betriebsprogramm zur Verfügung. Sollten keine weiteren Zwischenfälle die Fahrzeugverfügbarkeit negativ beeinflussen, wäre der Betrieb aber bereits ab Freitag, 21.06.2013 wieder stabil.

Lassen Sie mich ein Wort zum Regelbetrieb ergänzen: Das Betriebsprogramm geht teilweise sogar über die Anforderungen der Ausschreibung hinaus. So fährt trans regio freiwillig zusätzliche Doppeltraktionen, um dem Fahrgast angemessenere Kapazitäten anzubieten.

Ihre Kritik zur unzureichenden Fahrgastinformation möchte ich wie folgt differenzieren. Wir haben frühzeitig über unsere Webseite die Fahrgäste über die zu erwartenden Engpässe informiert. Über die Auskunftsmedien der DB haben wir leider sehr begrenzte Möglichkeiten, vor allem unter dem benötigten zeitlichen Vorlauf. In Bezug auf die Vor-Ort-Information gebe ich Ihnen jedoch Recht und möchte auch mein Bedauern zum Ausdruck bringen, dass hier entscheidende Informationen nicht zum Kunden gelangt sind. In der Zukunft wollen wir hier durch einen neuen Informationsprozess besser werden.

Die den Kunden insgesamt entstandenen Unannehmlichkeiten hätten wir gerne vermieden. In der Hoffnung auf einen künftig wieder einwandfreien Betrieb verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



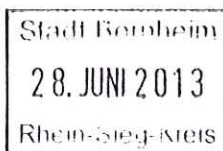
i. V. Jan Trauernicht
Leiter Tarif und Vertrieb

242/277



Nahverkehr Rheinland GmbH · Glockengasse 37 - 39 · 50667 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
z. H. Herrn Schier
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Nahverkehr Rheinland GmbH
Glockengasse 37 - 39
50667 Köln

Telefon: (0221) 20 80 8 - 0
Fax: (0221) 20 80 8 - 6640

Internet: www.nahverkehr-rheinland.de
E-Mail: info@nahverkehr-rheinland.de

Unser Zeichen: La

Durchwahl: -742

27. Juni 2013

E-Mail: birgitt.lamberz@nvr.de

Mittelrheinbahn 26 im Berufsverkehr; hier: Probleme in der Fahrgastbeförderung

Sehr geehrter Herr Schier,

den in Ihrem Schreiben vom 13.06.2013 geschilderten Sachverhalt bedauern wir. Selbstverständlich ist es keinesfalls in unserem Sinne, wenn Fahrgäste nicht oder nicht zufriedenstellend befördert werden und den Unmut der Fahrgäste hierüber können wir durchaus nachvollziehen.

Es ist richtig, dass aufgrund von Unfallschäden auf der MRB 26 im Zeitraum vom 10. bis 20. Juni nicht alle Triebfahrzeuge zur Verfügung standen und demzufolge einige Fahrten nur in Einfachtraktion verkehrten. Dieser Umstand wurde am 07.06.2013 vom zuständigen Verkehrsunternehmen, der transregio Deutsche Regionalbahn GmbH, in einer Pressemitteilung veröffentlicht. Die beteiligten Aufgabenträger wurden vom Verkehrsunternehmen im Vorfeld jedoch weder über die bestehende Problemlage informiert noch wurde auf eine einvernehmlich abgestimmte Vorgehensweise hingewirkt. Wir haben das Verkehrsunternehmen daraufhin zu einer umgehenden Stellungnahme aufgefordert und für die Zukunft effizientere Strukturen und Prozesse festgelegt. Die Pressemitteilung sowie die Stellungnahme der transregio, haben wir unverzüglich an Frau Manheller in Ihrem Hause zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Leider sind in einem hochkomplexen Nahverkehrssystem technische oder betriebliche Probleme nie gänzlich vermeidbar. Selbst bei vorhersehbaren Problemen, sind die Lösungsmöglichkeiten eher eingeschränkt. So ist der Vorschlag, bei Kapazitätsengpässen, Fahrzeuge anderer Betreiber zuzumieten, weder zügig noch problemlos umsetzbar, da die verschiedenen Fahrzeuge nicht kompatibel sind. Dementsprechend können Sie weder aneinander gekuppelt werden noch ist das hiesige Fahrpersonal darauf geschult, Fremd - Fahrzeuge zu führen. Insofern bitten wir um Verständnis, dass sich der hieraus ergebende betriebliche und finanzielle Aufwand für einen befristeten Zeitraum wirtschaftlich nicht darstellen ließe.

243/277

Sie erreichen uns über: Appellhofplatz (Linien 3, 4, 5, 16, 18) • Neumarkt (Linien 1, 7, 9) • Bahnhof Köln Hbf

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Gerhard Zorn

Vorsitzender der
Gesellschafterversammlung:
Stephan Pusch

Geschäftsführung:
Dr. Norbert Reinkober
Heiko Sedlaczek
Dr. Wilhelm Schmidt-Freitag

Amtsgericht Köln
HRB 62186

Sparkasse KölnBonn
Konto 190 135 957 8
BLZ 370 501 98

Zweifelsohne haben wir jedoch umgehend alle Maßnahmen eingeleitet, um schnellstmöglich einen vertragskonformen Verkehr mit den vereinbarten Kapazitäten auf der Mittelrheinbahn umzusetzen. So konnten die Unfallfahrzeuge zwischenzeitlich wieder instandgesetzt und der reguläre Betrieb wieder aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Nahverkehr Rheinland GmbH
i. A.


Dr. Norbert Reinkober


Birgitt Lamberz

Besuchszeiten:
Montag – Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag 08.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr



Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7-STADTENTWICKLUNG

Frau Manheller
Zimmer: 411
Telefon: 0 22 22 / 945 - 257
Telefax: 0 22 22 / 945 - 126
E-Mail: sabine.manheller@stadt-bornheim.de

Nahverkehr Rheinland GmbH
Herrn Dr. Reinkober
1. Glockengasse 37-39
50667 Köln

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom
27.06.2013

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom
7.1 - Man

Datum *ab 12.8.*
07.08.2013

Mittelrheinbahn 26 im Berufsverkehr; hier: Probleme in der Fahrgastbeförderung; Ausschreibungsqualität

Sehr geehrter Herr Dr. Reinkober,

ich möchte mich für ihr Antwortschreiben vom 27.06.2013 bedanken, in welchem Sie betonen, alles ihnen Mögliche im Sinne des Kunden veranlasst zu haben. Ich muss jedoch darauf hinweisen, dass die Weiterleitung der Pressemitteilung der TransRegio an die Stadt Bornheim erst erfolgte, nachdem meine Mitarbeiterin darum ersucht hatte. Zu diesem Zeitpunkt waren schon an zwei aufeinander folgenden Tagen rund 50 Fahrgäste stehen geblieben. Da die Reparaturen und Wartungen aber geplant und zumindest eine Woche im voraus abzusehen waren, ist es mir unverständlich, warum die TransRegio nicht in der Lage war, die entsprechende Mitteilung rechtzeitig und auch den betroffenen Kommunen zukommen zu lassen.

Die Aufforderung der TransRegio, der Fahrgast möge sich doch für die zwei Wochen eine alternative Fahrrelation suchen, halte ich dem Fahrgast gegenüber für völlig unangemessen. Für die Fahrgäste im Bornheimer Stadtgebiet gibt es keine Alternative, weil der nächste Zug erst 40 Minuten später fährt und der Regionalexpress nicht hält. Nicht mal ein Schienenersatzverkehr wurde angeboten.

Offensichtlich standen dem beauftragten Unternehmen über einen längeren Zeitraum nicht genügend Wagen zur Verfügung. Hinsichtlich der langen Laufzeiten der Verträge ist es jedoch inakzeptabel Unternehmen zu beauftragen, die nicht sicherstellen können, dass die Ausschreibungsbedingungen mit dem vorhandenen Personal und Wagenmaterial dauerhaft erfüllt werden.

245/277

In diesem Zusammenhang bitte ich um konkrete Auskünfte zur Ausschreibung der Strecke der Mittelrheinbahn:

- Wie viele Ersatzfahrzeuge stehen der TransRegio zur Verfügung?
- Wie oft kommt es zu Verspätungen bzw. Ausfällen?
- Über wie viel Personal verfügt die TransRegio, um im Krankheitsfalle oder in Urlaubszeiten Vertretungen zu gewährleisten?
- Welche Vertragsstrafen muss das Unternehmen bei Ausfällen bzw. massiven Verspätungen an die NVR zahlen?
- Und wofür werden diese Strafzahlungen verwendet?

Zukünftig muss verhindert werden, dass Unternehmen ihre eigene Kostenoptimierung zu Lasten der Fahrgäste durchsetzen. Meines Erachtens liegt es in ihrer Zuständigkeit als Auftraggeber, im Rahmen der Ausschreibungen eine zufrieden stellende Bedienqualität zu garantieren. Entsprechend erwarte ich, dass im Rahmen von Ausschreibungsverfahren sicher gestellt wird, dass die Anbieter auch über eine ausreichende Anzahl Reservefahrzeuge verfügen, um im Notfall für Ersatz sorgen zu können. Umsetzbar ist dies jedoch nur, wenn die Strafzahlungen für Vertragsverstöße die Unternehmen empfindlich treffen und nicht wie bislang in den Budgets beider Vertragspartner als regelmäßige Ausgabe oder Einnahme Berücksichtigung finden.

Da der Vertrag der TransRegio für die MRB 26 meines Wissens noch bis 2025 läuft, muss hier nach alternativen Lösungsmöglichkeiten gesucht werden, die Vertragserfüllung sicherzustellen.

Bezüglich der RB48 ist mir zwar bekannt, dass die Leistungen für die Jahre 2015 – 2030 ausgeschrieben und offensichtlich vergeben wurde. Ich möchte Sie jedoch bitten mir offiziell mitzuteilen, welches Unternehmen den Zuschlag erhalten hat und welche Qualitätsstandards dieser Ausschreibung genau zugrunde gelegt wurden. Wie man aus der jüngsten Erfahrung sieht, ist darüber hinaus ein drittes Zugpaar für die Halte in Bornheim dringend ganztägig erforderlich.

Des Weiteren wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie die Stadt Bornheim auch zukünftig unterstützen könnten, einen vertragskonformen SPNV für die Fahrgäste aus Bornheim sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



(Schier)
Erster Beigeordneter

2. WV 7/8 Man



Nahverkehr Rheinland

BM: scan ✓

Nahverkehr Rheinland GmbH · Glockengasse 37 - 39 · 50667 Köln

Stadt Bornheim
Herrn BG Schier
Postfach 1140
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
21. AUG. 2013
Rhein-Sieg-Region

Nahverkehr Rheinland GmbH
Glockengasse 37 - 39
50667 Köln

Telefon: (0221) 20 80 8 - 0
Fax: (0221) 20 80 8 - 6640

Internet: www.nahverkehr-rheinland.de
E-Mail: info@nahverkehr-rheinland.de

G 29/8

h. scan al. 4
FB7

Unser Zeichen: We

Durchwahl: -722

15. August 2013

E-Mail: winfried.wenzel@nvr.de

Mittelrheinbahn (MRB 26) im Berufsverkehr

hier: Probleme in der Fahrgastbeförderung; Ausschreibungsqualität – Ihr Schreiben vom 07.08.2013

Sehr geehrter Schier,

vielen Dank für Ihr o.g. Schreiben.

Zu den unfallschadenbedingten Kapazitätsengpässen in der Fahrzeuggestellung der MRB 26 und dem von Ihnen angesprochenen Optimierungspotenzial in der Kundenkommunikation hatten wir uns bereits mit Schreiben vom 27.06.2013 geäußert.

Das gemeinsam von NVR mit den benachbarten Aufgabenträgern in Rheinland-Pfalz im Jahre 2005 durchgeführte und von TransRegio gewonnene europaweite Wettbewerbsverfahren beinhaltet konkrete qualitative und quantitative verkehrsvertragliche Vorgaben für die Leistungsausgestaltung, u.a. für die bereitzustellenden Sitzplatzkapazitäten und die Pünktlichkeit. Werden diese Vorgaben nicht erfüllt, greift ein finanzieller Sanktionsmechanismus.

Da es sich hierbei um eine funktionale Ausschreibung nach dem „Netto-Prinzip“ handelt, hatten die sich hierauf bewerbenden Unternehmen den für Netto-Angebote unabdingbaren Handlungsspielraum, sich auf dem gesamten europäischen Fahrzeugmarkt das für den jeweiligen Anwendungsfall geeignete Fahrzeug mitsamt der erforderlichen Stückzahl unter wirtschaftlichen Aspekten auszuwählen. Die Bandbreite bestand z.B. aus lokbespannten Zügen, Elektrotriebwagen, Single-Deck oder Doppelstockfahrzeugen mit langen oder kurzen Fahrzeugkästen, Einzelwagen oder Gliederzüge. Weiterhin beeinflussen die örtliche Lage der Wartungs- Reinigungs- und Instandhaltungsanlagen sowie die Verantwortungszuständigkeit für das Wartungskonzept (Betreiber oder Fahrzeughersteller) sowie der mit dem Fahrzeuglieferanten vereinbarte technische Verfügbarkeitsgrad die Bemessung des Fahrzeugbedarfs. Ebenso kann das EVU Absprachen mit dem Fahrzeuglieferanten oder befreundeten Eisenbahnverkehrsunternehmen über gegenseitige Fahrzeughilfen vereinbaren. Die konkrete Reservebemessung kann aufgrund dieses erheblichen Gestaltungsrahmens nur im Verantwortungsbereich des Anbieters liegen. Bandbreiten für die Fahrzeugreserve zwischen 10 und 20% sind daher im SPNV

Sie erreichen uns über: Appellhofplatz (Linien 3, 4, 5, 16, 18) • Neumarkt (Linien 1, 7, 9) • Bahnhof Köln Hbf

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dierk Timm

Vorsitzender der
Gesellschafterversammlung:
Stephan Pusch

Geschäftsführung:
Dr. Norbert Reinkober
Heiko Sedlacek
Dr. Wilhelm Schmidt-Freitag

Amtsgericht Köln
HRB 62186

Sparkasse KölnBonn
Konto 190 135 957 8
BLZ 370 501 98

247/277

üblich. In dieser Größenordnung bewegt sich auch die MRB-Fahrzeugreserve, die im Ausschreibungsverfahren von den Aufgabenträgern geprüft wurde.

Angesichts der Tatsache, dass die MRB 26 auf der hochbelasteten linken Rheinstrecke verkehrt und durch viele Baumaßnahmen beeinträchtigt wird, kann die erreichte Betriebsqualität mit einer im Juli 2013 bei rund 90 % liegenden Pünktlichkeit im Vergleich zu andern hochbelasteten Strecken als zufrieden stellend bewertet werden.

Die Verantwortung für die Bemessung des Betriebspersonals liegt selbstverständlich gem. den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften beim Eisenbahnverkehrsunternehmen. Die TransRegio hat im vergangenen Jahr vorausschauend zusätzliche Lokführer ausgebildet und eingestellt, um mögliche Personalengpässe zu vermeiden. Damit wird Vorsorge für absehbare urlaubs- und krankheitsbedingte Ausfälle sowie die altersbedingte Fluktuation getroffen. Nie gänzlich auszuschließen sind unvorhersehbare Engpässe, z.B. aufgrund eines spontan auftretenden atypisch hohen Krankenstandes.

Eine willkürliche Bemessung von Vertragsstrafen lässt die Rechtsprechung nicht zu; sie sind also in ein angemessenes Verhältnis zum Auftragsvolumen und zur Verfehlung der Anforderungen zu setzen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Vertragsinterna zwischen den Vertragspartnern TransRegio, SPNV-Nord, ZSPNV Süd und dem NVR der Vertraulichkeitsverpflichtung unterliegen.

Pönaen wurden und werden reinvestiert in Kapazitätsverbesserungen. So konnte in 2011 eine Kapazitätsaufstockung von Einfach- auf Doppeleinheiten (+50% Sitzplatzmehrung) insbesondere an Wochenenden erreicht werden.

Im gemeinsam mit den Nachbaraufgabenträgern VRR und NWL durchgeführten Wettbewerbsverfahren RE 7/RB 48 wurde der Zuschlag auf die Bietergemeinschaft NationalExpress/InTegro erteilt, die diese Linien im Zeitraum von 12/2015 – 12/2030 bedienen wird. Alle im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren stehenden grundsätzlichen quantitativen und qualitativen Vorgaben wurden im nichtöffentlich tagenden Vergabeausschuss der Zweckverbandsversammlung des NVR beraten und beschlossen. Eine Taktverdichtung der RB 48 in den Hauptverkehrszeiten montags-freitags ist mit 12 Zügen je Tag Vertragsbestandteil; ebenso zusätzliche Abendfahrten an den Wochenenden. Grundsätzlich ist die Möglichkeit einer Taktverdichtung auch tagsüber als Zubestelloption vertraglich angelegt; sie kann aktiviert werden, wenn landesseitig die entsprechenden zusätzlichen Finanzmittel dafür bereitgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Nahverkehr Rheinland GmbH

Dr. Schmidt-Freitag

ppa.

Winfried Wenzel

248/277

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	440/2013-6
Stand	15.08.2013

Betreff Mitteilung betr. Genehmigung eines Pensionspferdebetriebes

Sachverhalt

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Obst- und Gemüsehofes am Heideweg in einen Pensionspferdebetrieb.

Die Hofanlage besteht derzeit im zum Heideweg gelegenen Bereich aus dem Wohnhaus der Inhaberkategorie und einem vorwiegend zur Unterbringung von Erntehelfern genutzten Gebäude. Dieser Bereich liegt im durch Satzung definierten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes – baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen – befinden sich der ehemalige Betriebshof, eine Kühlhalle, eine Lagerhalle und ein Treibhaus. Die übrigen Freiflächen liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und sind in der Vergangenheit im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung großflächig asphaltiert oder mit Recyclingmaterial befestigt worden. Sie dienen bis heute als Abstell- und Lagerfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften.

Beabsichtigt ist neben der Beibehaltung der Wohnnutzungen im vorderen Bereich eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zur artgerechten Haltung von maximal 20 Islandpferden. Teilbereiche der südlich angrenzenden versiegelten Lagerflächen sollen zu Paddock- und Auslaufflächen für die Tiere umgestaltet werden.

Durch die beabsichtigte Nutzung findet insgesamt eine ökologische Aufwertung der Bestandsituation statt. Auf Teilflächen der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Bereiche ist ein Abtrag des vorhandenen Recyclingmaterials und Auftrag von Mutterboden, Einsaat von Weidegras und Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden die Untere Landschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde, das Amt für technischen Umweltschutz und die Stabstelle Umwelt und Agenda gehört. Die immissionstechnische Problematik des Heranrückens der Tierhaltung an bestehende Wohnnutzung wurde gesondert im Rahmen eines Gutachtens thematisiert und kann nach fachlicher Prüfung durch den Rhein-Sieg-Kreis als verträglich angesehen werden. Die Untere Landschaftsbehörde hat bereits unter Nennung von Pflanz- und Bodenverbesserungsauflagen das Benehmen gemäß § 6 Abs. 1 Landschaftsschutzgesetz hergestellt.

Die Prüfung, ob das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 des Baugesetzbuches –BauGB- als erleichterte Umnutzung eines bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt werden soll, oder aber ob es sich hier selbst um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb (Pensionspferdehaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage) handelt, ist noch nicht abschließend erfolgt. In diesem Zusammenhang prüft der Bürgermeister auch noch die verkehrliche Erschließung des Vorhabens.

Sofern dies zu einem positiven Ergebnis führt, beabsichtigt der Bürgermeister das Vorhaben zu genehmigen.

Aufgrund der Vorlaufzeiten für Ausschussvorlagen und der gesetzlichen Bescheidungsfrist erfolgt die Mitteilung über den vorliegenden Antrag zu diesem Zeitpunkt.

Anlagen zum Sachverhalt

Katasterauszug

Lageplan

Lageplan Luftbild

Lageplan Architekt



**Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt**

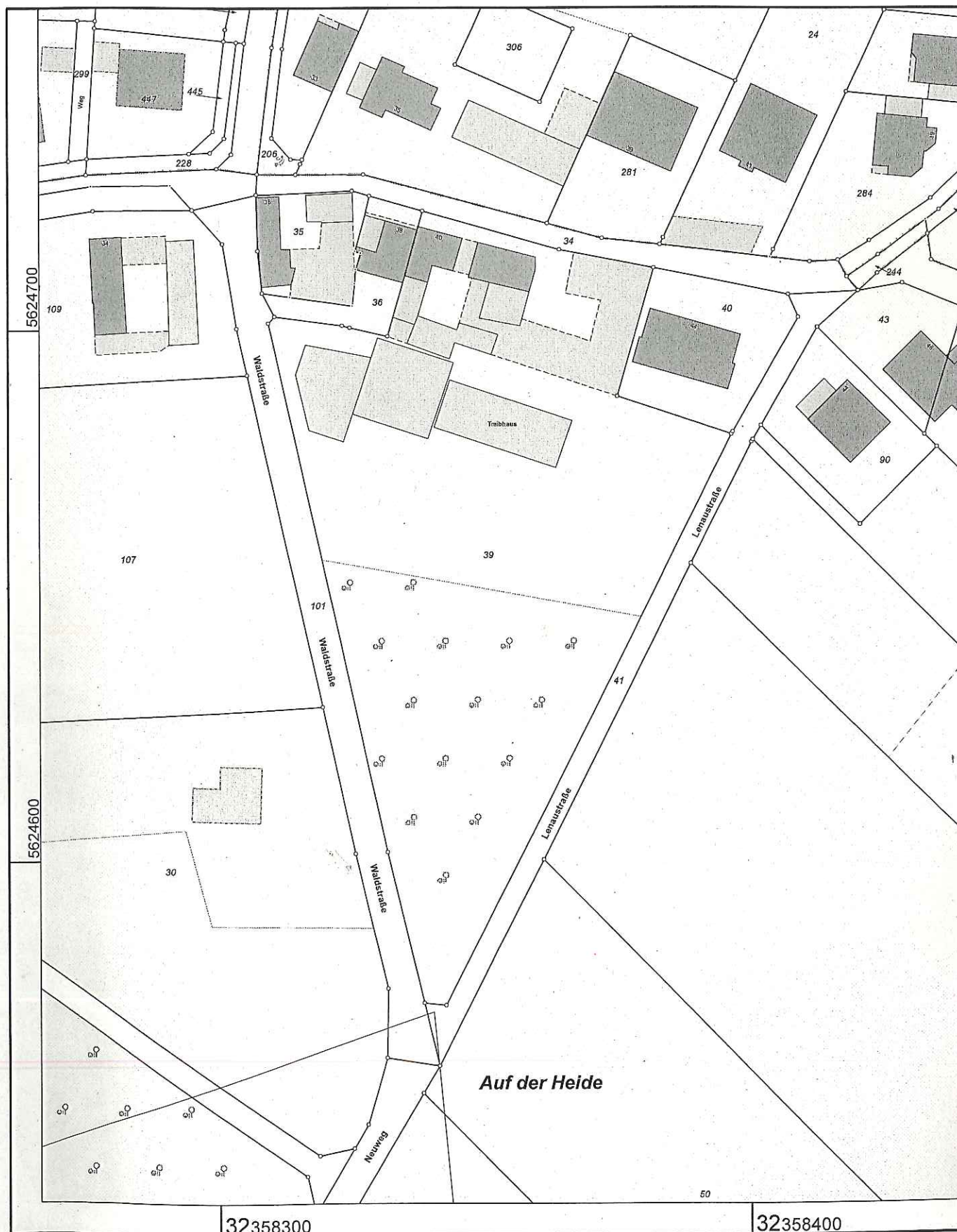
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 39
Flur: 87
Gemarkung: Bornheim-Brenig
Heideweg 40, Bornheim

Erstellt: 09.01.2013
Zeichen:

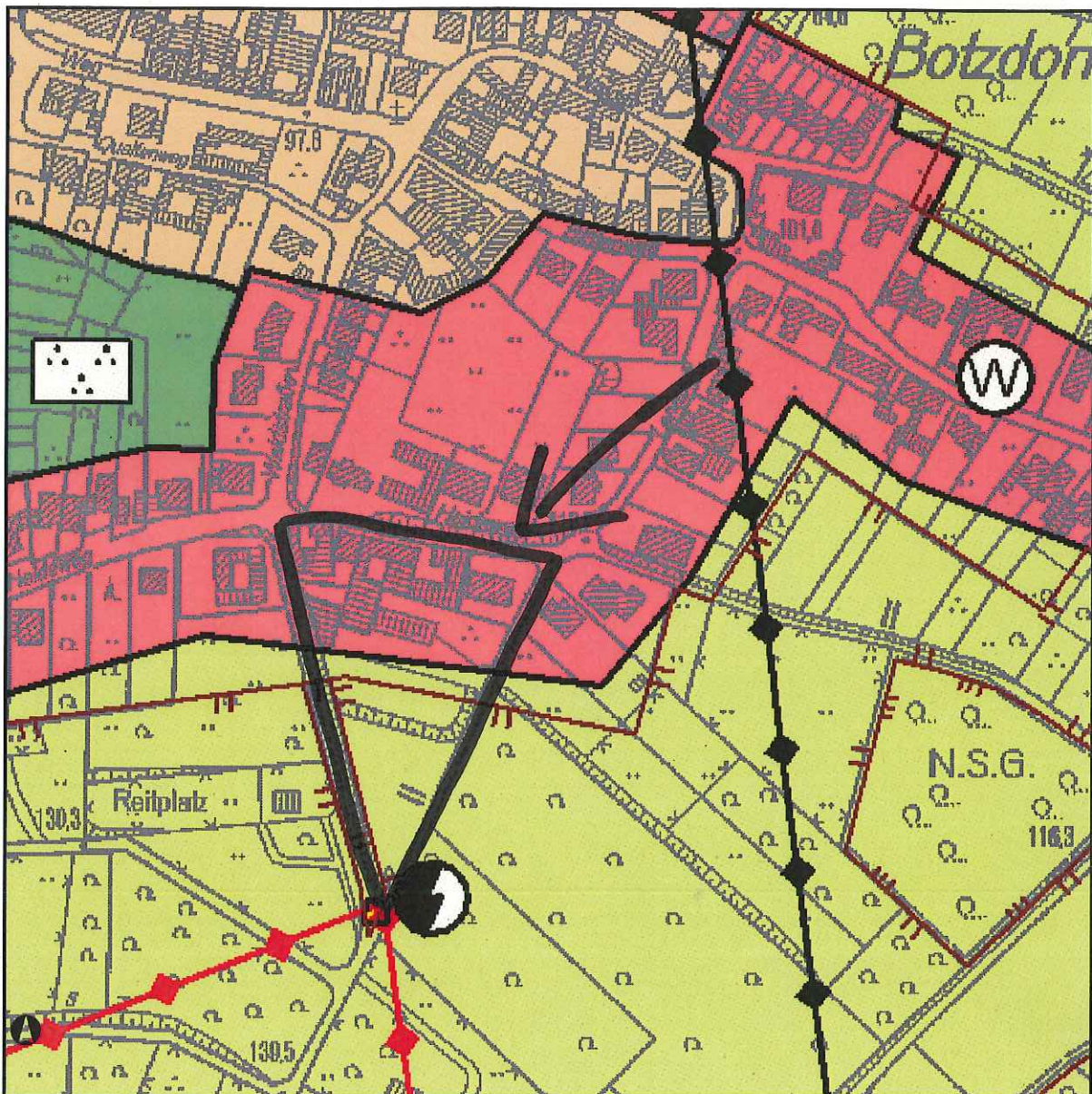


Maßstab 1 : 1000

Gefertigt im Auftrag durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
Jakobitz, Auguste-Viktoria-Straße 25, 50321 Brühl

© Rhein-Sieg-Kreis

Karte



Hausadressen



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.

252/277

Karte



253/277

Hausadressen



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	09.10.2013
Umweltausschuss	19.11.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	509/2013-6
Stand	17.09.2013

Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Funkmastes für das Mobilfunknetz

Sachverhalt

Grundstück: Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstück 546, 547, Beethovenstraße 19

Bauvorhaben: Bauantrag zur Errichtung eines Stahlbetonmastes und eines Technikgebäudes für das Mobilfunknetz

Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt innerhalb des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Me 16, dessen Aufstellungsbeschluss am 04.09.2013 bekannt gemacht worden ist. Im Übrigen gilt § 34 BauGB.

Erschließung: ist gesichert.

Stellungnahme:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Me 16, der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2013 im Amtsblatt bekannt gemacht. Eine Veränderungssperre gibt es nicht. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Der Mobilfunkmast soll zur Abdeckung des UMTS-Netzes für Merten errichtet werden. Der Mast soll 30,28 m über Oberkante Gelände hoch werden. Der Durchmesser des Mastes soll an der Basis ca. 1,05 m betragen; bis zum oberen Abschluss verjüngt er sich auf ca. 0,50 m.

Der Bürgermeister hält den Standort für problematisch und beabsichtigt, das Vorhaben gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückzustellen, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Bauvorhaben wesentlich erschwert werden würde.

Anlagen zum Sachverhalt

Lageplan
Grundriss
Ansicht

ur 13

Beethovenstraße

256/277

557

10

546

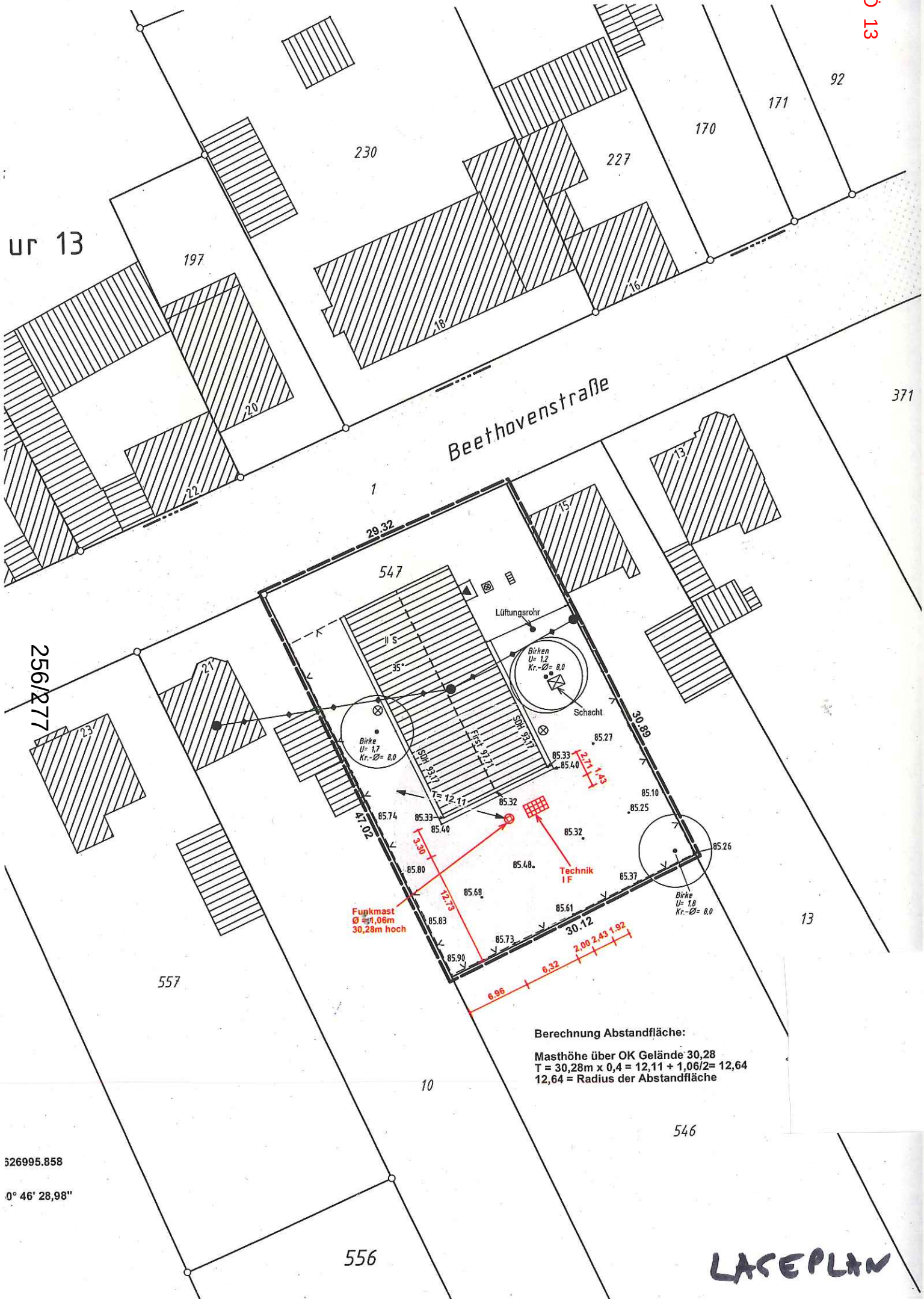
556

526995.858
0° 46' 28,98"

Berechnung Abstandfläche:

Masthöhe über OK Gelände 30,28
 $T = 30,28 \times 0,4 = 12,11 + 1,06/2 = 12,64$
 12,64 = Radius der Abstandfläche

LACEPLAN



Beethovenstraße

6-fach Schlüssel-
tresorsäule

Parken

Parken

Stabgitterzaun

OVST

Stabgitterzaun

Stahlbetonmast
Fa. Europol
Typ 30 II 18m²

Cadolto-Leichtbau
Container Typ 1

ca. 16.00

6.32 2.00 2.43 1.89

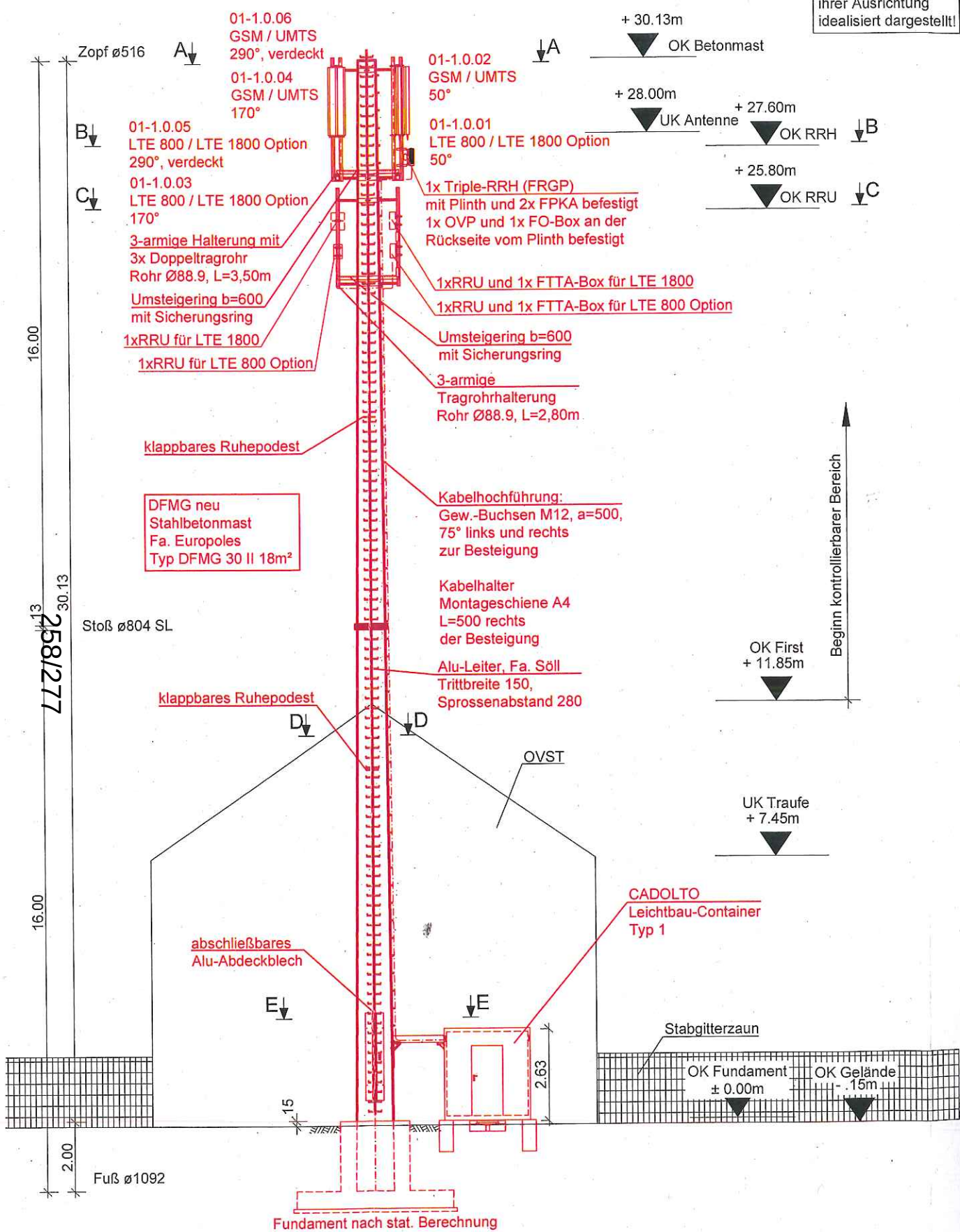
3.30 3.01
1.43

Stabgitterzaun

GRUNDRISS

257/277

Antennenhalter und Antennen sind in ihrer Ausrichtung idealisiert dargestellt!



ANSICHT

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	511/2013-6
Stand	17.09.2013

Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zu Umbau und Erweiterung einer Stellplatzanlage vor einem landwirtschaftlichen Hofladen

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 13, Flurstück 193, Bonn-Brühler-Straße 14
Bauvorhaben:	Bauantrag zu Umbau und Erweiterung einer Stellplatzanlage vor einem landwirtschaftlichen Hofladen
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.
Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche
Landschaftsplan:	Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
Erschließung:	ist gesichert

Stellungnahme:

Der Antragsteller führt einen landwirtschaftlichen Betrieb (Obstbau). An seiner Hofstelle werden die Produkte in einem Laden direkt vermarktet bzw. für das Hofcafé weiterverarbeitet. Die bisher vorhandenen 52 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sind aufgrund zugenommener Kundschaft aus Sicht des Antragstellers nicht mehr ausreichend.

Im Zuge der Umsetzung des gegenüberliegenden Bebauungsplans Me 15.2 muss die Stellplatzanlage zur Herstellung des vorgesehenen Kreisverkehrs verändert werden. Der Bauherr beabsichtigt im Zuge dieser Umplanung die Stellplatzanlage auf 67 Pkw-Stellplätze zu erweitern.

In einem landschaftspflegerischen Begleitplan ist erläutert, wie der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden soll. Die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde steht noch aus.

Der Bürgermeister beabsichtigt, das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu genehmigen, sobald das Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde hergestellt ist..

Anlagen zum Sachverhalt

Landschaftsplan
Flächennutzungsplan
Entwurfsplan

0 14

Trippelsdorf

14

5.1 - 11

(B)

5.2 - 24

5.6

5.1 - 10

(B)

(NE)

5.2 - 11

(B)

5.2 - 25

Mertener Heide

MERTEN

5.1 - 12

(B)

(B)

5.1 - 14

5.2 - 12

5.2 - 10

(LB)

2 6

2.2 (L)

1a

4

Rösberg

5.5 - 6

(Pf)

2.4.2 - 7

(LB)

2

2.1 - 11

(N)

(LB)

5.2 - 13

5.2 - 14

(Pf)

Hemmerich

5.5 - 7

(LB)

2.4.1 - 5

5.5 - 8

(Pf)

(LB)

2.4.1 - 6

5.2 - 15

(LB)

2.4.1 - 7

(Pf)

5.5 - 9

260/277

5.1 - 16

(B)

(L) 2

(NE)

3.1 - 4

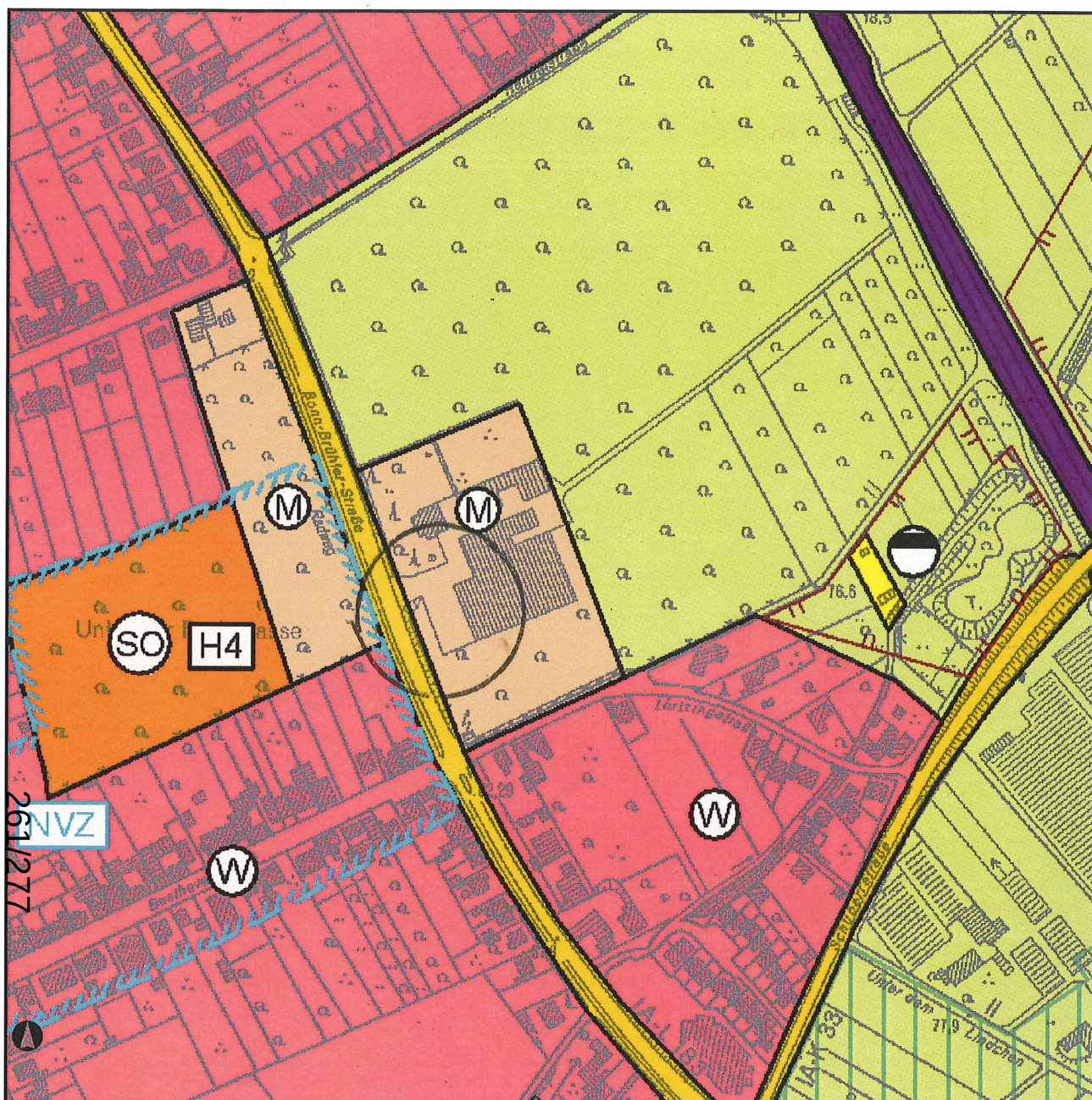
2.1 - 13

(N)

(LB)

LANDSCHAFTSPLAN

Karte



Datenrechte

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008

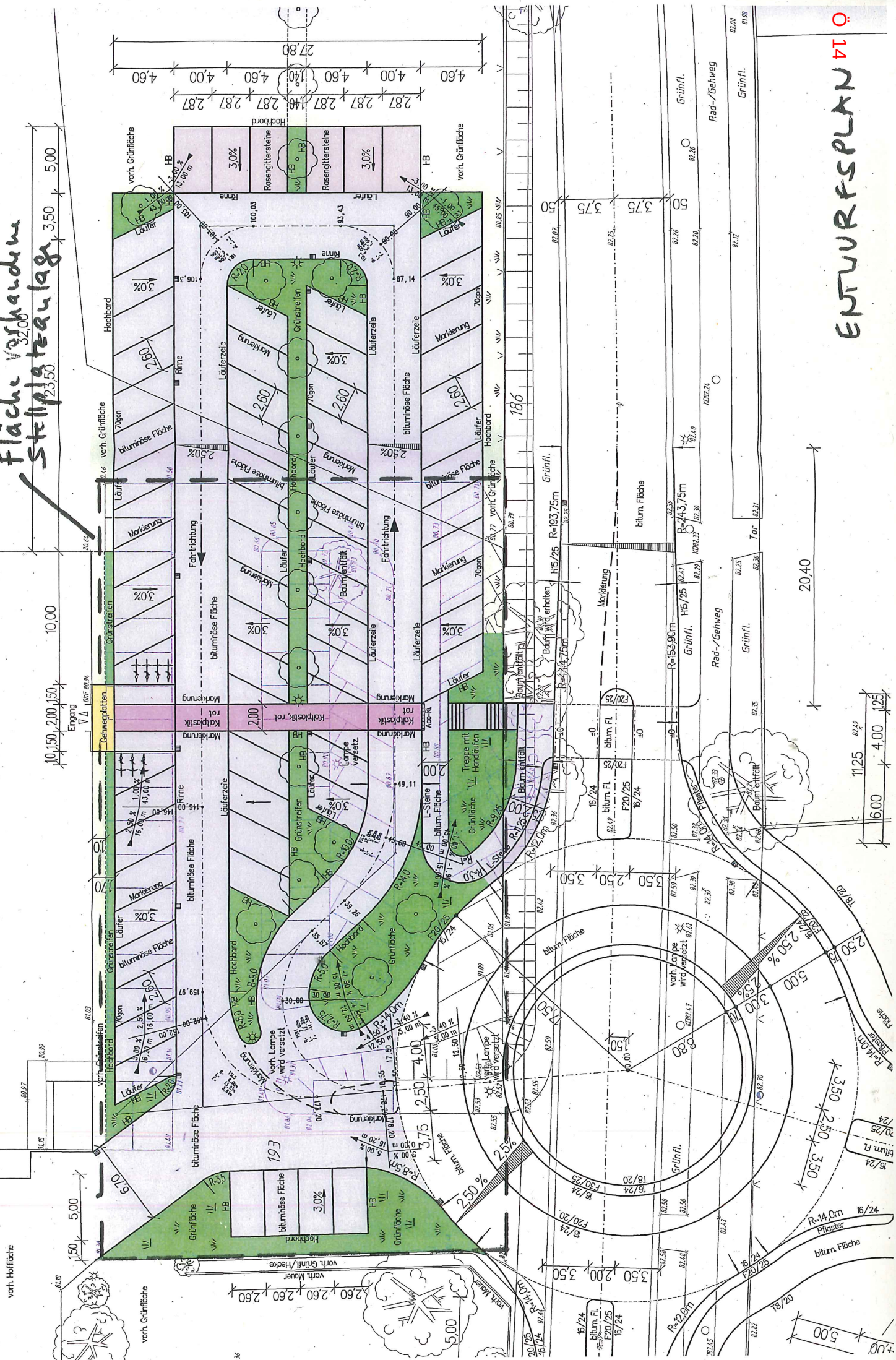
Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU- 200925

Daten der Stadt Bornheim: Eine Weitergabe an Dritte so wie die Veröffentlichung der Daten ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stadt Bornheim zulässig.

FNP

262/277

Fläche vorhanden	32,00
Stellplatzanlage	23,50
	3,50



014 E5FURf5PLXN

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	512/2013-6
Stand	17.09.2013

Betreff Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Merten, Flur 13, Flurstück 193, Bonn-Brühler-Straße 14
Bauvorhaben:	Errichtung eines Regenrückhaltebeckens
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.
Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche / Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	Entwicklungsziel 1a (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
Erschließung:	ist gesichert

Stellungnahme:

Der Antragsteller führt einen landwirtschaftlichen Betrieb (Obstbau).

Das Grundstück, auf dem das Regenrückhaltebecken errichtet werden soll, liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Me 15.2, wurde innerhalb des Bebauungsplanverfahrens jedoch zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Me 15.2 ist der Boden nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Daher sieht der Bebauungsplan in seiner Begründung vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen der Fachmärkte und der dortigen Stellplatzanlage über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken einzuleiten und es dort als Brauchwasser (u. a. zur Frostberegung der dortigen Obstplantagen) zu nutzen.

Im vorliegenden Antrag ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Me 15.2 sowie von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgelände des Antragstellers in einem Regenrückhalte- / -klärbecken zwischenzuspeichern und für die Tröpfchenbewässerung bzw. Frostberegung der vorhandenen Obstplantagen zu nutzen und über die belebte Bodenzone zu versickern.

In einem landschaftspflegerischen Begleitplan ist erläutert, wie der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden soll. Die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde steht noch aus.

Der Bürgermeister beabsichtigt, das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu genehmigen, sobald das Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde hergestellt ist..

Anlagen zum Sachverhalt

Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Entwässerungsflächen

Grundriss

Querschnitt Becken

16

Trippelsdorf

5.1-11

5.6-8

4

5.2-24

5.6-8

5.2-11

5.1-11

5.2-25

Mertener Heide

MERTEN

5.2-10

5.2-12

B

5.1-14

5.1-15

B

2.2 L

1a

5.5-8

Pf

2.4.2-7

2.4.2-12

Waldorf

2.1-11

N

LB

WALDORF

5.1-16

L

2.2

Hemmerich

5.5-7

3.1-4

nE

2.4.1-5

LB

2.4.1-6

LB

5.2-15

LB

2.4.1-7

Pf

5.5-9

265/277

LANDSCHAFTSPLAN

2.1-13

N

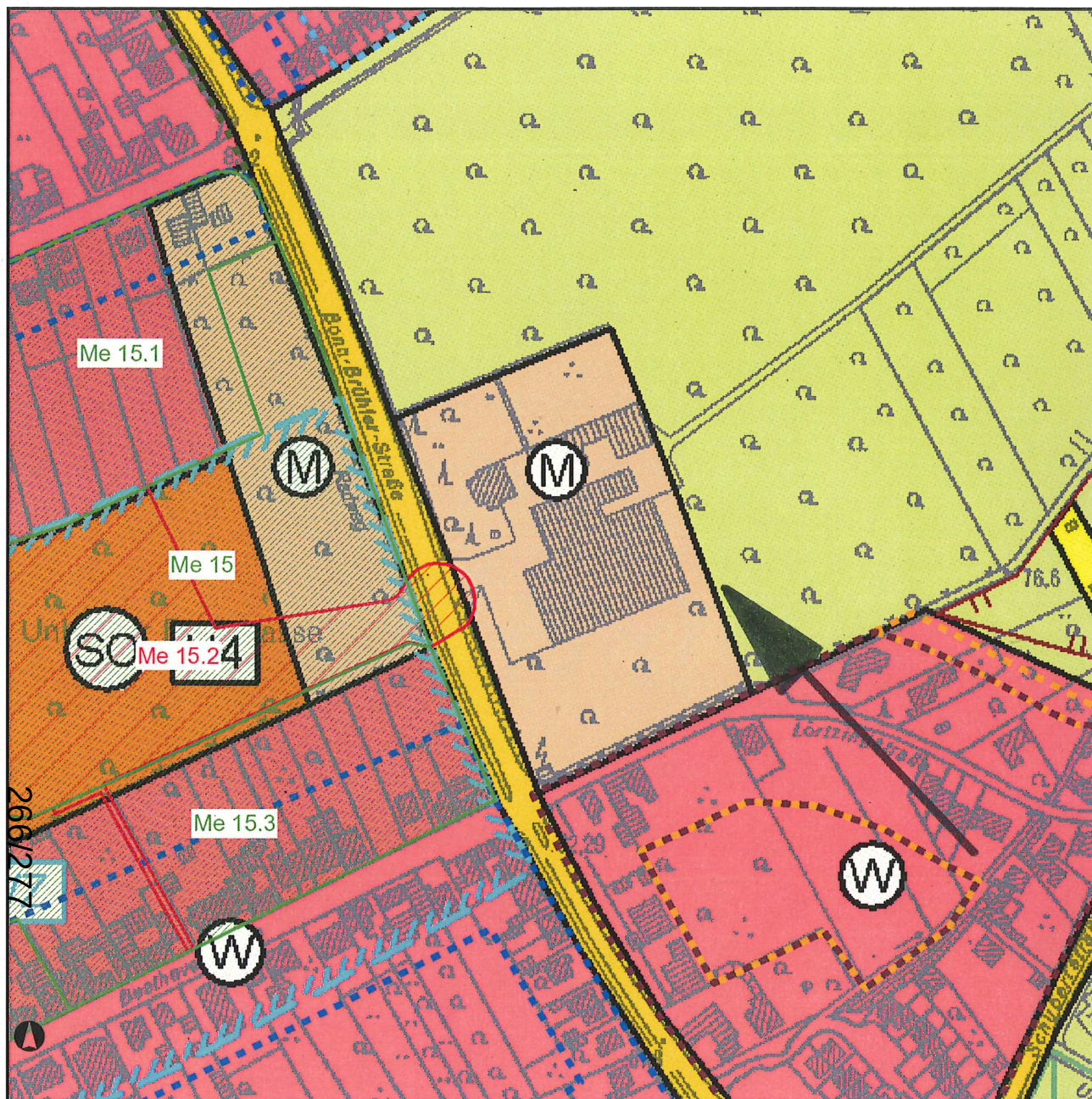
4

5.1-1

LB

Karte

FNP



Hausadressen



BPlan Aufstellung



BPlan VEP rk



BPlan m Uml rk



BPlan rk



BPlan Teilaufhebung



Stadterneuerungssatzung



Innenbereichssatzungen



Innenbereichssatzungen (fortgesetzt)



Hausadressen

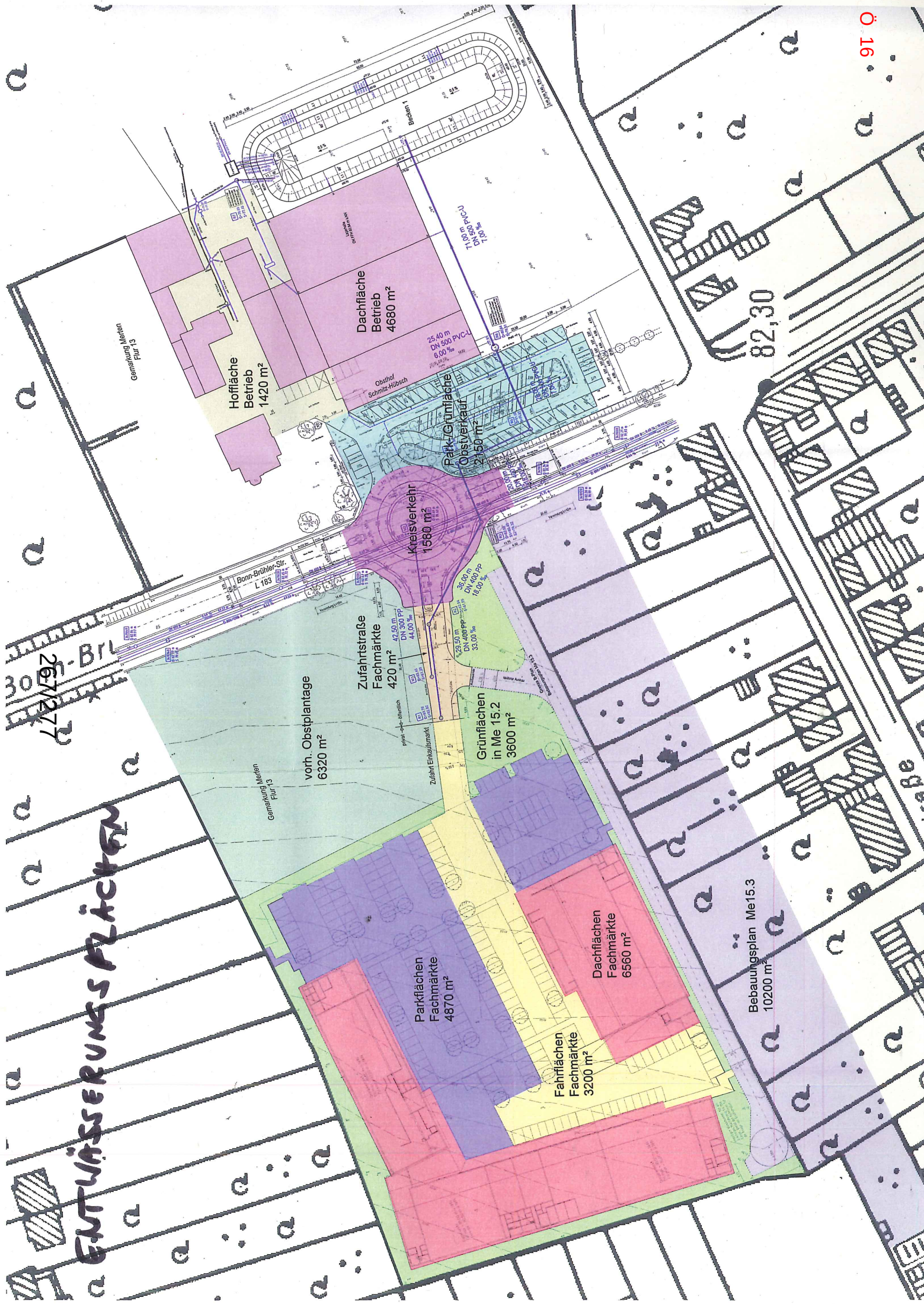


BPlan rk



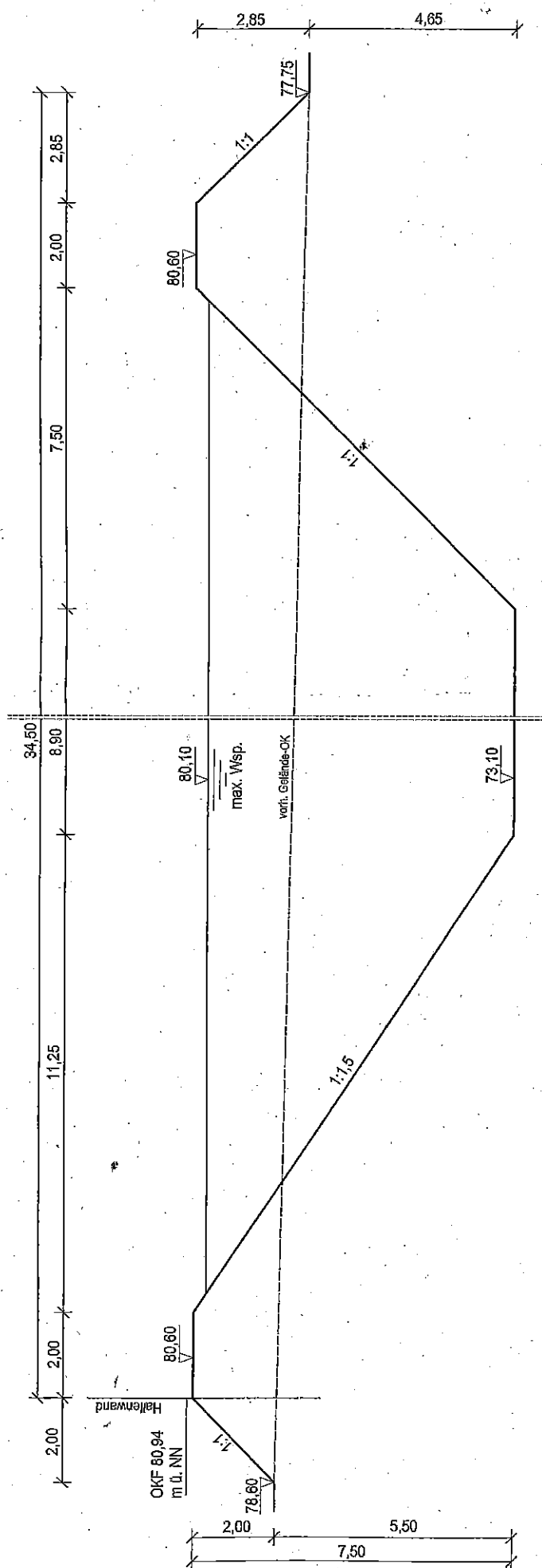
Innenbereichssatzungen (fortgesetzt)





ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN

Schnitt B - B (Maßstab ~~1:100~~)



QUERSCHNITT BECKEN

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	18.09.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	399/2013-9
Stand	03.09.2013

Betreff Mitteilung betr. Kosten zur Schaffung einer Verkehrssicheren Zufahrt von der Burgunderstraße in Widdig zur L 300

Sachverhalt

Aufgrund bestehenden Abstimmungsbedarfes ist eine abschließende Aussage der Verwaltung nicht fristgemäß zur heutigen Sitzung möglich. Das Ergebnis wird dem Ausschuss in der nächsten Sitzung mitgeteilt.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

Ergänzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.	399/2013-9
Stand	20.09.2013

Betreff Mitteilung betr. Kosten zur Schaffung einer Verkehrssicheren Zufahrt von der Burgunderstraße in Widdig zur L 300

Sachverhalt

Auf die Sitzungsvorlage 314/2013-9 der Ratssitzung vom 13.06.2013 und die Vorlage 399/2013-9 der Ausschusssitzung für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 18.09.2013 wird Bezug genommen. Der Rat hat den Bürgermeister beauftragt, den Kostenrahmen zur Schaffung einer verkehrssicheren Anbindung der Burgunderstraße in Widdig zur L 300 zeitnah zu ermitteln und dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften das Ergebnis mitzuteilen.

Ergänzend zu den Ausführungen in der Vorlage 314/2013-9 teilt der Bürgermeister folgendes mit:

Eine verkehrssichere Anbindung der Burgunderstraße an die L 300, die den Anforderungen der zusätzliche Verkehrsbelastung nach Öffnung der Abbindung und dem Verkehrssicherheitsanspruch aller Verkehrsarten, insbesondere der Fußgänger, genügt, kann durch die im Antrag formulierten Maßnahmen zur o. a. Vorlage 314/2013-9 (Entfernen der Poller, Schlaglöcher beseitigen, Ergänzung der Beleuchtung, Tempo-30-Beschilderung in Verbindung mit der Markierung von 30km/h-Piktogrammen und „Haifischzähnen“) nicht erreicht werden. Die Schaffung einer verkehrssicheren Lösung kann nur durch den Ausbau der Burgunderstraße sichergestellt werden.

Die Kosten für den Ausbau der Burgunderstraße zwischen Alemannenweg und der L 300 betragen ca. 235.000 €. In den ermittelten Kosten ist der notwendige Grunderwerb, die Planung, die Vermessung, die Beleuchtung und der Straßenausbau enthalten. Der Ausbau der Burgunderstraße mit Ordnung des Verkehrsraumes (Anlage von Gehwegen und Fahrbahn, Einbau von Verkehrsberuhigenden Elementen, Regelung der Oberflächenentwässerung und der Ausleuchtung) stellt die erstmalige Herstellung nach Baugesetzbuch dar. Anteilig werden die Kosten über die Beiträge finanziert.

Neben dem Straßenausbau ist vor allem eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu erzielen, mit der Option, die Burgunderstraße zur L 300 hin zu öffnen. Bei dieser Abstimmung kann es sein, dass vom Landesbetrieb eine Linksabbiegespur auf der L 300 gefordert wird, zumal der Einmündungsbereich kurz hinter einer Biegung aus Richtung Köln kommend liegt. Diese Kosten sind in der Kostenangabe nicht enthalten.

Durch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit der Burgunderstraße auf die L 300 würde die Flüssigkeit des Verkehrs auf der Landstraße beeinträchtigt. In Verbindung mit der mittlerweile erfolgten Bebauung entlang der L 300 zwischen Germanenstraße und Salierweg wäre hier der Antrag des Landesbetriebes auf Festsetzung einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt mit den für die Stadt entstehenden Kosten (Winterdienst und Unterhaltung der Nebenanlagen) möglicherweise die Folge.

Der vom Rat gewünschte Kostenrahmen zur Schaffung einer verkehrssicheren Anbindung der Burgunderstraße an die L 300 ist ermittelt und mitgeteilt. Sollte eine darüber hinausgehende Abstimmung mit dem Landesbetrieb erfolgen, ist dies mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden, der aufgrund der geringen Personalkapazität zu Einschränkungen bei der Umsetzung anderer Projekte führt.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	478/2013-9
Stand	24.09.2013

Betreff Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Verbesserte Bürgerbeteiligung bei Straßenausbaumaßnahmen

Sachverhalt

Zur Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1: Aus welchen Gründen konnte die Verwaltung in den vergangenen 14 Monaten zu dieser Bürgeranregung keine Vorlage erarbeiten?

Antwort: Die Bürgerbeteiligung bei Straßenausbauprojekten ist in Bornheim im Vergleich mit anderen Kommunen bereits heute sehr umfangreich und ausgeprägt. Der zuständige Fachbereich ist aufgrund der Vielzahl der zu erledigenden Aufgaben und die dem gegenüberstehende Personalkapazität, die eine fortwährend anzupassende Prioritätenfestsetzung zur Aufgabenerledigung bedingt, noch nicht zu einer Ausarbeitung einer konzeptionellen Lösung gekommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorrangig die gesetzlichen Pflichtaufgaben erfüllt werden müssen.

Frage 2: Wann wird die Stadtverwaltung dem Ausschuss in 2013 eine diesbezügliche Stellungnahme vorlegen?

Antwort: Eine Vorlage, die die grundsätzliche Regelung von Anliegerbeteiligungen im Zusammenhang mit Straßenprojekten zu Inhalt hat, kann aus vorgenannten Gründen erst für 2014 in Aussicht gestellt werden.

Der Bürgermeister weist nachdrücklich darauf hin, dass die Personalkapazität bereits heute nicht ausreicht, um die dringenden Straßenbaumaßnahmen zeitnah zu realisieren und die Investitionsprojekte umzusetzen. Deshalb wird zum Beginn des Jahres 2014 eine derzeit vakante Stelle wieder besetzt. Der Verwaltung hofft, dass durch diese Besetzung die Maßnahmen des Straßenausbauprogramms schneller als bisher umgesetzt werden können.

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage

Harald Stadler

Ortsvorsteher

Bornheim, den 6. September 2013

Pützweide 9

Telefon: 02222-1832

E-Mail: stadler-bornheim@t-online.de

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2

53332 BORNHEIM

**Anfrage, gemäß § 19 der GO des Rates, für die nächste Sitzung des VPLA,
hier: Verbesserte Bürgerbeteiligung bei Straßenausbaumaßnahmen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

in der Sitzung des Fachausschuss vom 4. Juli 2012 sagten Sie den Ausschussmitgliedern zu, dass die Verwaltung in einer separaten Vorlage die Anregung der Anliegergemeinschaft Friedrichstraße zur Verbesserung der Bürgerbeteiligung aufgreife und dazu Vorschläge dem Fachausschuss unterbreiten werde. Da dies bis heute unterblieben ist frage ich Sie:

- **Aus welchen Gründen konnte die Verwaltung in den vergangenen 14 Monaten zu dieser Bürgeranregung keine Vorlage erarbeiten?**
- **Wann wird die Stadtverwaltung dem Ausschuss in 2013 eine diesbezügliche Stellungnahme vorlegen?**

Mit freundlichen Grüßen

Harald Stadler

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	479/2013-9
Stand	10.09.2013

Betreff Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Ausbau Friedrichstraße;
Grünfläche im Fahrbahnbereich

Sachverhalt

Die Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Ausbau Friedrichstraße; Grünfläche im Fahrbahnbereich beantwortet der Bürgermeister wie folgt:

Im Zusammenhang mit den Kanal- und Straßenbauarbeiten in der Friedrichstraße wurde vor dem Haus Nr. 43 die Umrandung einer Grünfläche mit Hochbordsteinen hergestellt. Die Arbeiten wurden in die Urlaubsabwesenheit des verantwortlichen Schachtmeisters der Bauunternehmung und des städtischen Sachbearbeiters ausgeführt. Der Fehler wurde in der 36. KW erkannt und die Umrandung wieder beseitigt.

Es handelt sich um einen Baufehler der Bauunternehmung entgegen der freigegebenen Ausbauplanung. Ursache ist die Verwendung überholter Planunterlagen (Planstand: Ausschreibung/August 2012) in Verbindung mit der Urlaubsvertretung auf der Baustelle.

Einen Anspruch auf Vergütung für die fehlerhaft gebaute Anlage besteht nicht. Hergestellt wurden lediglich der Rahmen der Grünfläche aus Hochbordsteinen und die davor liegende einzeilige Rinne. Die weiteren Bestandteile der Grünfläche einschließlich Pflanzsubstrat, Belüftungsöffnungen und sonstiger Ausstattung waren zu diesem Zeitpunkt nicht hergestellt.

Da die Frage der Kostenübernahme durch Dritte mit Schreiben der Anliegergemeinschaft vom 11.10.2012, 27.11.2012 und 29.07.2013 endgültig verneint wurde und es sich um einen klaren Baufehler entgegen gültiger Beschlusslage und freigegebener Ausführungsplanung handelte, ordnete die Projektleitung Ende der 36.KW den Rückbau der Umrandung an. Dem entsprechend wurde die Umrandung bis Ende der 36.KW zurückgebaut.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des interfraktionellen Gesprächs am 09.09.2013 hat der Bürgermeister entschieden, die von der Anliegergemeinschaft beantragte Grünfläche auf Kosten der Stadt Bornheim herzustellen und mit einer niedrigen Bepflanzung (bis ca. 50 cm Höhe) zu bepflanzen.

Die niedrige Bepflanzung ist an dieser Stelle aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig, um die ohnehin nur befriedigenden Sichtverhältnisse im Kurvenbereich nicht weiter zu verschlechtern.

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage

Harald Stadler

Ortsvorsteher

Bornheim, den 6. September 2013

Pützweide 9

Telefon: 02222-1832

E-Mail: stadler-bornheim@t-online.de

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2

53332 BORNHEIM

Anfrage, gemäß § 19 der GO des Rates, für die nächste Sitzung des VPLA, hier: Ausbau Friedrichstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

am 23. Januar 2013 lehnte der Fachausschuss unter Punkt 3.6 den von mir gestellten Antrag ab, vor dem Haus Friedrichstraße 43 eine Grünfläche im Fahrbahnbereich als reale Bremse für den fließenden PKW-Verkehr auszuweisen. Diese Ablehnung erfolgte u.a. wegen den von der Stadtverwaltung geschätzten 4000 Euro Zusatzkosten, einschließlich Baumpflanzung, für dieses kleine Pflanzbeet. Doch statt einer Baumpflanzung hätte auch ein einfaches Pflanzbeet ausgereicht.

Unter Punkt 5 des Beschlussprotokolls der VPLA-Sitzung vom 23. Januar 2013 sollte auf Antrag der UWG/Forum Fraktion die Anlieger bezüglich einer Kostenübernahme aber ausdrücklich vorher eingebunden werden. Dieser Beschluss wurde einstimmig vom Fachausschuss gefasst.

Aus welchen Gründen auch immer wurde in dieser Woche das Pflanzbeet trotzdem im Bereich der Fahrbahn, vor Haus Nr. 43, gebaut. Als die Anliegerin am Donnerstag bei der Stadt vorstellig wurde mit der Frage, ob in diesem Pflanzbeet ein Baum gepflanzt würde, viel der städtischen Bauaufsicht erst auf, dass dort eine Grünfläche errichtet wurde.

Nun wurde heute auf Veranlassung der Stadt die fertige Grünflächenbucht von der Straßenbaufirma wieder entfernt. Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- **Warum hat die Stadtverwaltung, bevor sie den Auftrag erteilte die fertig gebaute Grünflächenbucht wieder zu entfernen, nicht zuerst schriftlich bei der Firma Strabag AG angefragt, was dieses Pflanzbeet real nun wirklich kosten würde?**

- Warum wurde, nach Ermittlung dieser Realkosten, nicht die Anliegergemeinschaft gemäß des Beschlusses des VPLA nun erneut gefragt, ob sie diese Kosten doch noch übernimmt?
- Trägt nun die Firma Strabag die Herstellungs- und Abrisskosten dieser nicht beauftragten Baumaßnahme oder fließen diese Kosten in den von der Stadt zu tragenden Kostenbereich ein?
- Unter dem Gesichtspunkt, dass entweder die Firma Strabag AG oder die Stadt Bornheim die Kosten jetzt trägt bitte ich die Verwaltung in der Fachausschuss-Sitzung den Ausschussmitgliedern die tatsächlichen Herstellungskosten dieser Baumaßnahme mitzuteilen. Dies kann unter den nun real angefallenen Stundensätze und des tatsächlich verbrauchten Materials ja ohne hohen Aufwand ermittelt werden.
- Zu den beiden letzten Fragen bitte ich eine schriftliche Stellungnahme bei der Firma Strabag einzuholen und diese dem Ausschuss vorzulegen.



Nachdem die Grünflächenbucht errichtet war, wurde sie auf Anordnung der Stadt wieder zerstört!!!

Inhaltsverzeichnis

67/2013, 09.10.2013, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	6
Niederschrift ö VPLA 10.07.2013	8
Niederschrift ö VPLA 17.07.2013	18
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 4. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und H	
Vorlage 443/2013-7	27
TOP Ö 6 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ort	
Vorlage 510/2013-7	31
01 Übersichtskarte 510/2013-7	36
02 Abwägung der Stadt Bornheim zur Stellungnahme des LVR 510/2013-7	37
03 Bebauungsplan 510/2013-7	40
04 textliche Festsetzungen 510/2013-7	41
05 Begründung 510/2013-7	47
06 Stellungnahme des LVR 510/2013-7	80
07 (nicht abdrucken) Städtebaulicher Vertrag aus der Vorlage Nr. 342/2	82
08 (nicht abdrucken) Abwägung der Anregungen aus der Offenlage aus der	103
09 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Offenlage	116
10 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der TöB im Rahmen der Offenlage au	134
11 (nicht abdrucken) Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bete	164
12 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeiti	175
13 (nicht abdrucken) Stellungnahmen der TöB im Rahmen der frühzeitigen	198
TOP Ö 7 Einziehung von Wirtschaftswegen in Hersel	
Vorlage 364/2013-7	226
Übersichtsplan 364/2013-7	228
TOP Ö 8 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer ehemaligen Ab	
Vorlage 410/2013-SUA	229
13-02-Solarpark-Auszug 410/2013-SUA	230
TOP Ö 9 Antrag der SPD-Fraktion vom 19.07.2013 betr. Einrichtung zusätzlicher P	
Vorlage 411/2013-9	234
Antrag 411/2013-9	235
Ergänzungsvorlage 411/2013-9	237
Anlage zur Ergänzungs-Vorlage 411-2013-9 411/2013-9	238
TOP Ö 10 Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 18.09.2013 betr. Versetzung der Blit	
Vorlage 515/2013-9	239
Antrag 515/2013-9	240
TOP Ö 11 Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der MRB26; Antwo	
Vorlage ohne Beschluss 402/2013-7	241
Antwortschreiben TransRegio zu MRB26 402/2013-7	242
Antwortschreiben NVR zu MRB26 402/2013-7	243
Anschieben NVR vom August 2013 402/2013-7	245
Antwortschreiben NVR zur Ausschreibungsqualität 402/2013-7	247
TOP Ö 12 Mitteilung betr. Genehmigung eines Pensionspferdebetriebs	
Vorlage ohne Beschluss 440/2013-6	249
Katasterauszug 440/2013-6	251
Lageplan 440/2013-6	252
Lageplan Luftbild 440/2013-6	253

Lageplan Architekt 440/2013-6	254
TOP Ö 13 Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Funkmastes für das Mob	
Vorlage ohne Beschluss 509/2013-6	255
Lageplan 509/2013-6	256
Grundriss 509/2013-6	257
Ansicht 509/2013-6	258
TOP Ö 14 Mitteilung betr. Bauantrag zu Umbau und Erweiterung einer Stellplatzan	
Vorlage ohne Beschluss 511/2013-6	259
Landschaftsplan 511/2013-6	260
Flächennutzungsplan 511/2013-6	261
Entwurfsplan 511/2013-6	262
TOP Ö 16 Mitteilung betr. Bauantrag zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens	
Vorlage ohne Beschluss 512/2013-6	263
Landschaftsplan 512/2013-6	265
Flächennutzungsplan 512/2013-6	266
Entwässerungsflächen 512/2013-6	267
Grundriss 512/2013-6	268
Querschnitt Becken 512/2013-6	269
TOP Ö 17 Mitteilung betr. Kosten zur Schaffung einer Verkehrssicheren Zufahrt v	
Vorlage ohne Beschluss 399/2013-9	270
Ergänzungsvorlage 399/2013-9	271
TOP Ö 19 Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Verbesserte Bürgerbeteilig	
Vorlage ohne Beschluss 478/2013-9	273
Anfrage 478/2013-9	274
TOP Ö 20 Anfrage des AM Stadler vom 06.09.2013 betr. Ausbau Friedrichstraße; Gr	
Vorlage ohne Beschluss 479/2013-9	275
Anfrage 479/2013-9	276
Inhaltsverzeichnis	278