

Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

51. Stellungnahme 1 zO (zweite Offenlage) Schreiben vom 19.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 19.01.2014 entspricht in weiten Teilen wortgetreu dem Schreiben vom 25.07.2013. Dieses wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 28 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen wird daher generell auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 28 im Rahmen der bereits erfolgten der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Über die inhaltlich gleichlautenden Anregungen hinaus enthält das Schreiben vom 19.01.2014 ergänzende Textpassagen. Diese zusätzlichen Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung rot markiert. Nachfolgend wird zu den ergänzten Anregungen von Seiten der Stadt Bornheim Stellung genommen. Hierbei wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Zu I Verfahrensfehler:

1. Offenlegungszeiten (Seite 1 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Entsprechend § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 28 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

2. Unvollständige Information der Politik
(Seite 3 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die im Schreiben vom 19.01.2014 erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war bei der ersten Offenlage nicht veröffentlicht worden und nicht in den Vorlagen für die politischen Gremien enthalten. Dieses Gegengutachten wurde jedoch in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur ersten Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wurde mit Veröffentlichung der Anlage Nr. 5.1 im Ratsinformationssystem - Vorlage 570 / 2013 - 7 vom 11.11.2013 (Beschluss zur zweiten Offenlage) geheilt. Die gesamten Anlagen der Vorlage 570 / 2013 - 7 waren im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger
(Seite 4 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Aus den Ergänzungen der vorliegenden Stellungnahme vom 19.01.2014 ergeben sich keine neuen Sachverhalte im Vergleich mit der Stellungnahme 28 zur ersten Offenlage. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu I Verfahrensfehler, 3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger).

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)
(Seite 15 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die Ergänzungen, die in der Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014 eingebracht wurden, haben keine inhaltliche Änderung gegenüber der Stellungnahme 28 vom 25.07.2013 ergeben. Es werden Fakten aus dem Gutachten der BBE zitiert, ohne dass eine weitere inhaltliche Erläuterung stattfindet. Insofern wird auf die Stellungnahme 28 der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu II Materielle Abwägungsfehler, 2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)).

Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße
(Seite 24 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch wird zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Versorgungsbereich erzielt. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler

Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Seite 29 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten. In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die planerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Nutzung der Mall - Flächen nach Satzungsbeschluss (Seite 30, 2. Absatz der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf (Seite 30, 3. Absatz der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle von Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert.

Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzungen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Falsche GRZ

(Seite 30, 4. Absatz der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebene Teil der Schumacherstraße bereits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Verträge (Hinweise)

(Seite 31 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Der Hinweis zu dem städtebaulichen Vertrag, bei dem es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan handelt, wird zur Kenntnis genommen. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Bei dem Grundstückskaufvertrag zu den städtischen Grundstücken handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal beziehungsweise in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

52. Stellungnahme 1a zO (1. Ergänzung der Stellungnahme 1 zO) Schreiben vom 20.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der ersten Ergänzung der Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014 wird mit Schreiben vom 20.01.2014 von der eingebenden Person in erweiterter Form auf die Offenlegungszeiten zum Bebauungsplanverfahren RO 17 verwiesen. Da diese erweiterten

Darstellungen inhaltlich keinen neuen Sachverhalt aufzeigen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014 zu Punkt I Verfahrensfehler, Unterpunkt 1. Offenlegungszeiten verwiesen.

Zusätzlich wird von der eingebenden Person aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden. Aufgrund des generell hohen Interesses der Öffentlichkeit an diesem Verfahren wurde vonseiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet.

Beschluss:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

53. Stellungnahme 2 zO

Schreiben vom 19.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 19.01.2014 entspricht in weiten Teilen wortgetreu dem Schreiben vom 25.07.2013. Dieses wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 36 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen wird daher generell auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 36 im Rahmen der bereits erfolgten ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Über die inhaltlich gleichlautenden Anregungen hinaus enthält das Schreiben vom 19.01.2014 ergänzende Textpassagen, diese sind identisch mit den Ergänzungen die in der Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014 erfolgt sind. Diese zusätzlichen und identischen Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung grün markiert. Nachfolgend wird zu den ergänzten Anregungen von Seiten der Stadt Bornheim Stellung genommen. Hierbei wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Zu I Verfahrensfehler:

1. Offenlegungszeiten

(Seite 3 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Entsprechend § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in die-

sem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 36 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

2. Unvollständige Information der Politik (Seite 5 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die im Schreiben vom 19.01.2014 erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war bei der ersten Offenlage nicht veröffentlicht worden und nicht in den Vorlagen für die politischen Gremien enthalten. Dieses Gegengutachten wurde jedoch in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur ersten Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wurde mit Veröffentlichung der Anlage Nr. 5.1 im Ratsinformationssystem - Vorlage 570 / 2013 - 7 vom 11.11.2013 (Beschluss zur zweiten Offenlage) geheilt. Die gesamten Anlagen der Vorlage 570 / 2013 - 7 waren im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger (Seite 5 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Aus den Ergänzungen der vorliegenden Stellungnahme vom 19.01.2014 ergeben sich keine neuen Sachverhalte im Vergleich mit der Stellungnahme 36 zur ersten Offenlage. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu I Verfahrensfehler, 3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger).

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung) (Seite 15 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die Ergänzungen, die in der Stellungnahme 2 zO vom 19.01.2014 eingebracht wurden, haben keine inhaltliche Änderung gegenüber der Stellungnahme 36 vom 25.07.2013 ergeben. Es werden Fakten aus dem Gutachten der BBE zitiert, ohne dass eine weitere inhaltliche Erläuterung stattfindet. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu II Materielle Abwägungsfehler, 2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)).

Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße (Seite 22 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch wird zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Ver-

sorgungsbereich erzielt. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Seite 27 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten. In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die planerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Nutzung der Mall - Flächen nach Satzungsbeschluss (Seite 28, Absatz 4 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf (Seite 28, Absatz 5 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle vom Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert. Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die

Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzungen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Falsche GRZ

(Seite 28, Absatz 6 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebene Teil der Schumacherstraße bereits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Verträge (Hinweise)

(Seite 29 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Der Hinweis zu dem städtebaulichen Vertrag, bei dem es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan handelt, wird zur Kenntnis genommen. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Bei dem Grundstückskaufvertrag zu den städtischen Grundstücken handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal beziehungsweise in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

- 54. Stellungnahme 2a zO
(1. Ergänzung der Stellungnahme 2 zO)
Schreiben vom 20.01.2014**

Anmerkung:

Die Stellungnahme 2a entspricht der Stellungnahme 1a.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der 1. Ergänzung der Stellungnahme 2 zO vom 19.01.2014 wird mit Schreiben vom 20.01.2014 von der eingebenden Person erweiterter Form auf die Offenlegungszeiten zum Bebauungsplanverfahren RO 17 verwiesen. Da diese erweiterten Darstellungen inhaltlich keinen neuen Sachverhalt aufzeigen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 2 zO vom 19.01.2014 zu Punkt I Verfahrensfehler, Unterpunkt 1. Offenlegungszeiten verwiesen.

Zusätzlich wird von der eingebenden Person aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden. Aufgrund des generell hohen Interesses der Öffentlichkeit an diesem Verfahren wurde vonseiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet.

Beschluss:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

55. Stellungnahme 3 zO

Schreiben vom 19.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 19.01.2014 entspricht in weiten Teilen wortgetreu dem Schreiben vom 25.07.2013. Dieses wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 35 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen wird daher generell auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 35 im Rahmen der bereits erfolgten ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Über die inhaltlich gleichlautenden Anregungen hinaus enthält das Schreiben vom 19.01.2014 ergänzende Textpassagen, diese sind identisch mit den Ergänzungen die in der Stellungnahme 1 vom 19.01.2014 erfolgt sind. Diese zusätzlichen und identischen Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung grün markiert. Nachfolgend wird zu den ergänzten Anregungen von Seiten der Stadt Bornheim Stellung genommen. Hierbei wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Zu I Verfahrensfehler:

1. Offenlegungszeiten
(Seite 3 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Entsprechend des § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 35 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

2. Unvollständige Information der Politik (Seiten 4 und 5 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die im Schreiben vom 19.01.2014 erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war bei der ersten Offenlage nicht veröffentlicht worden und nicht in den Vorlagen für die politischen Gremien enthalten. Dieses Gegengutachten wurde jedoch in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur ersten Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wurde mit Veröffentlichung der Anlage Nr. 5.1 im Ratsinformationssystem - Vorlage 570 / 2013 - 7 vom 11.11.2013 (Beschluss zur zweiten Offenlage) geheilt. Die gesamten Anlagen der Vorlage 570 / 2013 - 7 waren im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger (Seite 5 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Aus den Ergänzungen der vorliegenden Stellungnahme vom 19.01.2014 ergeben sich keine neuen Sachverhalte im Vergleich mit der Stellungnahme 35 zur 1. Offenlage. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu I Verfahrensfehler, 3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger).

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung) (Seiten 14 und 15 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die Ergänzungen, die in der Stellungnahme 3 zO vom 19.01.2014 eingebracht wurden, haben keine inhaltliche Änderung gegenüber der Stellungnahme 35 vom 25.07.2013 ergeben. Es werden Fakten aus dem Gutachten der BBE zitiert, ohne dass eine weitere inhaltliche Erläuterung stattfindet. Insofern wird auf die Stellungnahme 35 der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu II Materielle Abwägungsfehler, 2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)).

Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße (Seiten 22 und 23 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen

der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch kann zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Versorgungsbereich erzielt werden. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

(Seite 27 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten.

In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die planerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Nutzung der Mall - Flächen nach Satzungsbeschluss

(Seite 28, Absatz 2 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf

(Seite 28, Absatz 3 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle von Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten

Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert.

Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzungen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Falsche GRZ

(Seite 28, Absatz 4 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebene Teil der Schumacherstraße bereits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Verträge (Hinweise)

(Seiten 28 und 29 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Der Hinweis zu dem städtebaulichen Vertrag, bei dem es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan handelt, wird zur Kenntnis genommen. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Bei dem Grundstückskaufvertrag zu den städtischen Grundstücken handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal beziehungsweise in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**56. Stellungnahme 3a zO
(1. Ergänzung der Stellungnahme 3 zO)**

Schreiben vom 20.01.2014

Anmerkung:

Die Stellungnahme 3a zO entspricht der Stellungnahme 1a zO.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der 1. Ergänzung der Stellungnahme 3 zO vom 19.01.2014 wird mit Schreiben vom 20.01.2014 zum einen in erweiterter Form von der eingebenden Person auf die Offenlegungszeiten zum Bebauungsplanverfahren RO 17 verwiesen. Da diese erweiterten Darstellungen inhaltlich keinen neuen Sachverhalt aufzeigen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 3 zO vom 19.01.2014 zu Punkt I Verfahrensfehler, Unterpunkt 1. Offenlegungszeiten verwiesen.

Zum anderen wird von der eingebenden Person aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden. Aufgrund des generell hohen Interesses der Öffentlichkeit an diesem Verfahren wurde vonseiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet.

Beschluss:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**57. Stellungnahme 4 zO
Schreiben vom 20.01.2014**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 20.01.2014 entspricht in weiten Teilen wortgetreu dem Schreiben vom 25.07.2013. Das Schreiben vom 25.07.2014 wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 34 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen wird daher generell auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 34 im Rahmen der bereits erfolgten ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Über die inhaltlich gleichlautenden Anregungen hinaus enthält das Schreiben vom 20.01.2014 ergänzende Textpassagen. Diese sind identisch mit den Ergänzungen, die in der Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014 erfolgt sind. Diese ergänzten Textpassagen wurden daher in der eingereichten Stellungnahme 4 zO zur besseren Diffe-

renzung grün markiert. Nachfolgend wird zu den ergänzten Anregungen von Seiten der Stadt Bornheim Stellung genommen. Hierbei wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Darüber hinaus sind die Seiten 4 bis 9 nahezu identisch mit der Stellungnahme 1a zO vom 20.01.2014. Diese Textbereiche sind blau unterstrichen.

Zu I Verfahrensfehler:

1. Offenlegungszeiten und Erheblichkeit der Änderung

Offenlegungszeiten

(Seiten 4, 5, 9 und 10 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Entsprechend § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 34 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

Erheblichkeit der Änderung

(Seiten 6 bis 9 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Von der eingebenden Person wird aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden.

2. Unvollständige Information der Politik

(Seite 12 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Die im Schreiben vom 20.01.2014 erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war bei der ersten Offenlage nicht veröffentlicht worden und nicht in den Vorlagen für die politischen Gremien enthalten. Dieses Gegengutachten wurde jedoch in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur ersten Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wurde mit Veröffentlichung der Anlage Nr. 5.1 im Ratsinformationssystem - Vorlage 570 / 2013 - 7 vom 11.11.2013 (Beschluss zur zweiten Offenlage) geheilt. Die gesamten Anlagen der Vorlage 570 / 2013 - 7 waren im Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim der Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

(Seite 13 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Aus den Ergänzungen der vorliegenden Stellungnahme vom 20.01.2014 ergeben sich keine neuen Sachverhalte im Vergleich mit der Stellungnahme 34 zur ersten Offenlage. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage

ge verwiesen (zu I Verfahrensfehler, 3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger).

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung) (Seiten 25 und 26 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Die Ergänzungen, die in der Stellungnahme 4 zO vom 19.01.2014 eingebracht wurden, haben keine inhaltliche Änderung gegenüber der Stellungnahme 34 vom 25.07.2013 ergeben. Es werden Fakten aus dem Gutachten der BBE zitiert, ohne dass eine weitere inhaltliche Erläuterung stattfindet. Insofern wird auf die Stellungnahme 34 der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu II Materielle Abwägungsfehler, 2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)).

Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße (Seiten 35 und 36 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch wird zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Versorgungsbereich erzielt. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Seite 42 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten.

In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zu-

lässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die planerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Nutzung der Mall - Flächen nach Satzungsbeschluss
(Seite 43 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf
(Seite 44, Absatz 2 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle von Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert.

Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzungen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Falsche GRZ
(Seite 45, Absatz 3 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebene Teil der Schumacherstraße be-

reits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Verträge (Hinweise)

(Seiten 44 und 45 der Stellungnahme vom 20.01.2014)

Der Hinweis zu dem städtebaulichen Vertrag, bei dem es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan handelt, wird zur Kenntnis genommen. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Bei dem Grundstückskaufvertrag zu den städtischen Grundstücken handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal beziehungsweise in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**58. Stellungnahme 5 zO
Schreiben vom 19.01.2014**

Vorbemerkung:

Der erste Teil (Seite 1 (letzter Abschnitt) bis Seite 6 (Mitte) dieser Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme 1a zO vom 20.01.2014. Diese Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung blau markiert.

Der zweite Teil (Seite 6 (Mitte) bis Seite 9) dieser Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit den Ergänzungen der Stellungnahme 1 zO vom 19.01.2014. Diese Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung grün markiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Zu I Verfahrensfehler:

1. Offenlegungszeiten und Erheblichkeit der Änderung

Offenlegungszeiten

(Seite 1 bis Seite 3 (Mitte) der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Entsprechend § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die

Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 31 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

Erheblichkeit der Änderung
(Seite 3 (Mitte) bis Seite 6 (Mitte) der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Von der eingebenden Person wird aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung) (Seiten 6 und 7 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die Ergänzungen, die in der Stellungnahme vom 19.01.2014 eingebracht wurden, haben keine inhaltliche Änderung gegenüber der Stellungnahme vom 25.07.2013 ergeben. Es werden Fakten aus dem Gutachten der BBE zitiert, ohne dass eine weitere inhaltliche Erläuterung stattfindet. Insofern wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur ersten Offenlage verwiesen (zu II Materielle Abwägungsfehler, 2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)).

Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße (Seiten 7 und 8 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch wird zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Versorgungsbereich erzielt. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Seite 8 (Mitte) der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten. In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die planerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Nutzung der Mall - Flächen nach Satzungsbeschluss (Seite 8, 3. Absatz der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf (Seite 8, 4. Absatz der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle von Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert.

Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzun-

gen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Falsche GRZ

(Seite 8, 4. Absatz und Seite 9 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebenen Teil der Schumacherstraße bereits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Verträge (Hinweise)

(Seite 9 der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Der Hinweis zu dem städtebaulichen Vertrag, bei dem es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan handelt, wird zur Kenntnis genommen. Der Städtebauliche Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Bei dem Grundstückskaufvertrag zu den städtischen Grundstücken handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag, dieser ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal beziehungsweise in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

59. Stellungnahme 6 zO Schreiben vom 17.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 17.01.2014 entspricht in weiten Teilen wortgetreu dem Schreiben vom 19.07.2013. Dieses wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 25 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen wird daher generell

auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 25 im Rahmen der bereits erfolgten ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage vom 27.06.2013 bis 26.07.2013 lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Über die inhaltlich gleichlautenden Anregungen hinaus enthält das Schreiben vom 17.01.2014 ergänzende Textpassagen. Diese zusätzlichen Textpassagen wurden in der eingereichten Stellungnahme zur besseren Differenzierung rot markiert. Nachfolgend wird zu den ergänzten Anregungen von Seiten der Stadt Bornheim Stellung genommen. Hierbei wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gliederung aus der ersten Offenlage übernommen.

Offenlegungszeiten

(Seite 1 (1. Absatz) der Stellungnahme vom 17.01.2014)

Entsprechend § 4a (3) BauGB kann die Dauer der Auslegung eines Bauleitplanes und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Diese Verkürzung wurde im vorliegenden Verfahren angewandt, da die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung dieses Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern eine Konkretisierung des Planungszieles darstellen. Da bei Änderungen einer Planung nach der Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen soll, wurde von Seiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit kann auch dem generell hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Verfahren entsprochen werden. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet. Zusätzlich wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 25 der ersten Offenlage (zu I Verfahrensfehler, 1. Offenlegungszeiten) hingewiesen.

Verkehrsmengen auf der Königstraße

(Seite 1 (3. Absatz) und Seite 2 (1. Absatz) der Stellungnahme vom 17.01.2014)

Bei den im Schreiben vom 19.01.2014 angeführten Verkehrsmengen im Bereich Königstraße / Servatiusweg wurde nicht berücksichtigt, dass der Probetrieb lediglich der Feststellung diene, die technische Durchführbarkeit im Ortskern zu testen. Dabei war eindeutig und mehrfach erklärt worden, dass nicht das gesamte Verkehrsmodell D.1 umgesetzt werden sollte. Dazu wären weitere sonstige entlastende Maßnahmen der Verkehrsführung und -lenkung im Ortskern und an den zuführenden Straßen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen von April bis September 2013, war insbesondere noch die L 183 n nicht realisiert, die ja eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planfalls D.1 darstellt. Der erwähnte Planfall D.1 des seit 15.06.2011 gültigen Flächennutzungsplans 2020 sieht ebenfalls die Realisierung der L 183 n vor, um die notwendige Entlastung des Durchgangsverkehrs für den zentralen Versorgungsbereich Königstraße / Bonner Straße zu bewirken.

Der Neubau der L 183 n wird nach derzeitigem Planungsstand bis Ende 2014 erfolgen. Dadurch wird zeitnah eine Entspannung der Verkehrssituation im zentralen Versorgungsbereich erzielt. Die Prognoseergebnisse bei einer Realisierung der Maßnahmen des Modells D.1 sind demnach in die Berechnung einzubeziehen. Die Verkehrsberechnungen zum Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße sowie die Berechnungen des Verkehrs- und Schallgutachtens entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

Baudenkmal auf dem Friedhof Roisdorf

(Seite 5 (Mitte) der Stellungnahme vom 17.01.2014)

In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um die Friedhofsmauer von 1920, die parallel zur Bonner Straße verläuft, ein hohes Steinkreuz mit Steinkorpus, welches ca. 30 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt ist, sowie die Grabkapelle von Ende des 19. Jahrhunderts (Heiligenhäuschen des ehemaligen Sieches), welche ca. 40 m vom geplanten Einkaufszentrum entfernt liegt. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschirmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert.

Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert die Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen.

Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen festgesetzt ((siehe textliche Festsetzungen C) Örtliche Bauvorschrift, 2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW)). Durch diese Festsetzungen wird eine deutliche Verbesserung gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Ro 15 und Ro 15.4, die mit dem Bauungsplan Ro 17 überplant werden, erzielt. In beiden genannten Bebauungsplänen sind keine Festsetzungen zu den Werbeanlagen erfolgt. Auf die Gestaltung des Gebäudes wird zusätzlich durch den städtebaulichen Vertrag Einfluss genommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugenehmigung die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bornheim beteiligt.

Nutzung der Mall - Flächen

(Seite 5 (Unten) der Stellungnahme vom 17.01.2014)

Eine Fehlbelegung der Mallflächen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegensteht, kann im Betrieb über ordnungsrechtliche Anweisungen der Stadt Bornheim geregelt werden.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

(Seite 5 (Unten) und Seite 6 (Oben) der Stellungnahme vom 19.01.2014)

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Ro 17 beschränkt, um die beiden Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Königstraße mit kleinflächigen Geschäftseinheiten, Bonner Straße mit großflächigen Geschäftseinheiten im Einkaufszentrum) zu gewährleisten. In vergleichbaren Einkaufszentren liegt der Anteil an kleinflächigen Ladenlokalen wesentlich höher, als im Plangebiet des Ro 17 mit den jetzt gewählten Festsetzungen möglich ist. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und der hier gewählten Aufgabenteilung zwischen dem Bereich Königstraße und dem Bereich an der Bonner Straße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit für größere Ladenlokale in der Königstraße nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Darüber hinaus dient die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche der Abrundung des üblichen Angebotes eines Einkaufszentrums. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen die pla-

nerischen Festsetzungen zu den Sortimenten den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen und in der sozialen und ökonomischen Realität existieren, so dass für ein Einkaufszentrum i. d. R. auch kleinteilige Betriebe auf einer untergeordneten Fläche zuzulassen sind (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 - 4 BN 45.01; Beschluss vom 23.10.2006 - 4 BN 1.06).

Beschluss:

In der Begründung werden im Kapitel 7.2.2 die Ausführungen zum Baudenkmal ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**60. Stellungnahme 6a zO
(1. Ergänzung der Stellungnahme 6 zO)
Schreiben vom 20.01.2014**

Anmerkung:

Die Stellungnahme 6a entspricht der Stellungnahme 1a.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der 1. Ergänzung der Stellungnahme 6 zO vom 17.01.2014 wird mit Schreiben vom 20.01.2014 zum einen in erweiterter Form von der eingebenden Person auf die Offenlegungszeiten zum Bebauungsplanverfahren RO 17 verwiesen. Da diese erweiterten Darstellungen inhaltlich keinen neuen Sachverhalt darstellen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur Stellungnahme 6 zO vom 17.01.2014 zum Zeitpunkt Offenlegungszeiten verwiesen.

Zusätzlich wird von der eingebenden Person aus persönlicher Sicht dargestellt, dass es sich bei den hervorgehobenen Streichungen, Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen um erhebliche Änderungen handelt. Dieses kann von der Stadt Bornheim nicht nachvollzogen werden. Aufgrund des generell hohen Interesses der Öffentlichkeit an diesem Verfahren wurde vonseiten der Stadt Bornheim die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Somit wird die bisherige Transparenz und Nachvollziehbarkeit in diesem Verfahren weiterhin gewährleistet.

Beschluss:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**61. Stellungnahme 7 zO
Schreiben vom 15.01.2014**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Anmerkung:

Das Schreiben vom 15.01.2014 entspricht inhaltlich in weiten Teilen dem Schreiben vom 15.07.2013. Das Schreiben vom 15.07.2013 wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 27 geprüft.

Die Stellungnahmen zu den Punkten

1. Planunterlagen
2. Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg
3. Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

4. Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße – Widdiger Weg
5. Bushaltestellen
6. Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Bonner Str. – Herseler Str./Siegesstraße
7. (Fehlt)
8. Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

betreffen Inhalte des Bebauungsplanes, die nicht Bestandteil der zweiten Offenlage sind. Mit Ratsbeschluss vom 03.12.2013 wurde gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen, dass in der zweiten Offenlage nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Ro 17 berücksichtigt werden können. In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Bornheim vom 09.12.2013 wurde auf diesen Beschluss hingewiesen.

In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen und auf die Anregungen, die sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen beziehungsweise der Begründung beziehen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 27 im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

**62. Stellungnahme 7.1 zO
Schreiben vom 17.01.2014**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Anmerkung:

Das Schreiben vom 17.01.2014 entspricht inhaltlich in weiten Teilen dem Schreiben vom 17.07.2013. Das Schreiben vom 17.07.2013 wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 27.1 geprüft.

Das Gutachten der IVV wurde gegenüber der ersten Offenlage nicht verändert, somit ist es nicht Bestandteil der zweiten Offenlage. Mit Ratsbeschluss vom 03.12.2013 wurde beschlossen, dass in der zweiten Offenlage nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Ro 17 berücksichtigt werden können. In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Bornheim vom 09.12.2013 wurde auf diesen Beschluss hingewiesen.

In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen und auf die Anregungen, die sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen beziehungsweise der Begründung beziehen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 27.1 im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

63. Stellungnahme 7.2 zO
Schreiben vom 19.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Anmerkung:

Das Schreiben vom 19.01.2014 entspricht inhaltlich dem Schreiben vom 19.07.2013. Das Schreiben vom 19.07.2013 wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 27.4 geprüft.

In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen und auf die Anregungen, die sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen beziehungsweise der Begründung beziehen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 27.4 im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich.

64. Stellungnahme 7.3 zO
Schreiben vom 20.01.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorbemerkung:

Das Schreiben vom 20.01.2014 entspricht inhaltlich dem Schreiben vom 25.07.2013. Das Schreiben vom 25.07.2013 wurde bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt Bornheim als Stellungnahme 27.5 geprüft. In Bezug auf die wiederholt abgegebenen Anregungen und auf die Anregungen, die sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen beziehungsweise der Begründung beziehen, wird auf die Stellungnahme der Stadt Bornheim zu der Stellungnahme 27.5 im Rahmen der ersten Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB verwiesen. Das Ergebnis der Prüfung aus der ersten Offenlage lag den Mitgliedern des Rates bei der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage vor und ist über das Ratsinformationssystem der Stadt Bornheim für die Öffentlichkeit jederzeit einsehbar. Von der Stadt Bornheim wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,95 bereits Bestandteil der ersten Offenlage war.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Festsetzung der GRZ

In der Begründung wird dargelegt, dass die Flächen des Plangebiets schon im heutigen Bestand weitgehend versiegelt sind. Auch im Planungsrecht nach den Bebauungsplänen Ro 15 und 15.4 kann die Gesamtversiegelung des Bodens z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50% über die GRZ hinausgehen. Darüber hinaus ist der im Plangebiet des Ro 17 aufgegebene Teil der Schumacherstraße bereits heute vollständig versiegelt. Die Begründung weist auf die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung hin. Mit der Verpflichtung zur

Dachflächenbegrünung auf den Hauptgebäuden wird im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die darüber hinausgehende Versiegelung kompensiert. Die Begründung wird, zum besseren Verständnis in dem Kapitel 7.2, Unterpunkt 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und in dem Kapitel 8.2 Maß der baulichen Nutzung um weitere Erläuterungen zur GRZ - Überschreitung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Begründung zu dem Bebauungsplan Ro 17, Kapitel 5.1 Bebauung und Kapitel 8.13 Grünordnerische Festsetzungen hingewiesen.

Gründächer

Durch extensive Gründächer wird der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes einerseits aufgrund des zusätzlichen Dachaufbaus positiv beeinflusst und andererseits wird einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt. Einem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht entgegengewirkt, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig kann die Dachbegrünung Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum in innerstädtischer Lage bieten. Somit sind Gründächer, auch wenn sie nicht sichtbar sind, eine Bereicherung für den zentralen Lebensraum in einer Stadt.

Beschluss:

In der Begründung werden in den Kapiteln 7.2.2 und 8.2 die Ausführungen zur GRZ und zu den Gründächern zur Klarstellung ergänzt.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

65. Stellungnahme 8 zO

Schreiben vom 08.12.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Städtebaulicher Vertrag

Die genannten Punkte sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Bei einem städtebaulichen Vertrag handelt es sich um eine Ergänzung zum Bebauungsplan. Er wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim wird der Bebauungsplan Ro 17 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Inhaltsangabe

51.	Stellungnahme 1 zO (zweite Offenlage).....	1
52.	Stellungnahme 1a zO (1. Ergänzung der Stellungnahme 1 zO).....	4
53.	Stellungnahme 2 zO	5
54.	Stellungnahme 2a zO (1. Ergänzung der Stellungnahme 2 zO).....	8
55.	Stellungnahme 3 zO	9
56.	Stellungnahme 3a zO (1. Ergänzung der Stellungnahme 3 zO).....	13
57.	Stellungnahme 4 zO	13
58.	Stellungnahme 5 zO	17
59.	Stellungnahme 6 zO	20
60.	Stellungnahme 6a zO (1. Ergänzung der Stellungnahme 6 zO).....	23
61.	Stellungnahme 7 zO	23
62.	Stellungnahme 7.1 zO	24
63.	Stellungnahme 7.2 zO	25
64.	Stellungnahme 7.3 zO	25
65.	Stellungnahme 8 zO	26
	Inhaltsangabe.....	27