

# Inhaltsverzeichnis

## 01.10.2014 Ausschuss für Stadtentwicklung

### Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse

### Vorlagendokumente / Antragsdokumente

#### Top Ö 4

Bebauungsplan Me 15.3; Offenlagebeschluss

Vorlage:  
128/2014-  
7

Vorlage

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

Übersichtsplan

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

Rechtsplan

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

Textliche Festsetzungen

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

Begründung

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

Bestandsplan grün

Vorlage: 128/2014-7

Vorlage:  
128/2014-  
7

#### Top Ö 5

Kompensationsfläche zum Me 15.3

Vorstellung der Straßenraumplanung Erftstraße zur Erschließung des  
Bebauungsplangebietes He32 in Bornheim - Hersel

Vorlage:  
431/2014-  
9

Vorlage

Vorlage: 431/2014-9

Vorlage:  
431/2014-  
9

Lageplan Erftstraße

Vorlage: 431/2014-9

Vorlage:

		431/2014-9
<b>Top Ö 6</b>	<p>Regelquerschnitt Erftstraße</p> <p>Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten</p>	Vorlage: 490/2014-7
<b>Top Ö 7</b>	<p>Vorlage</p> <p>Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 21.03.2014 betr. Beteiligung des Landschafts-Schutzvereins (LSV) e.V. an städtischen Planungen</p> <p>Vorlage</p> <p>Vorlage: 532/2014-7</p>	<p>Vorlage: 532/2014-7</p> <p>Vorlage: 532/2014-7</p>
<b>Top Ö 9</b>	<p>Antrag</p> <p>Antrag der CDU-Fraktion vom 18.08.2014 betr. Befestigung der Oberfläche auf dem Parkplatz in der Düffelstraße (neben Sportplatz und Schützenheim) in Walberberg</p> <p>Antragsvorlage</p> <p>Vorlage: 564/2014-6</p>	<p>Vorlage: 564/2014-6</p> <p>Vorlage: 564/2014-6</p>
<b>Top Ö 12</b>	<p>Antrag</p> <p>Mitteilung über den Bebauungsplan Nr. 6223-1 der Stadt Bonn in Bonn-Tannenbuch</p> <p>Vorlage ohne Beschluss</p> <p>Vorlage: 567/2014-7</p> <p>Schreiben der Stadt Bonn</p> <p>Vorlage: 567/2014-7</p> <p>Stellungnahme der Stadt Bornheim</p>	<p>Vorlage: 567/2014-7</p> <p>Vorlage: 567/2014-7</p> <p>Vorlage: 567/2014-7</p>

# Einladung



Sitzung Nr.	54/2014
Nr.	7/2014

An die Mitglieder  
des **Ausschuss für Stadtentwicklung**  
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 12.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschuss für Stadtentwicklung** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 01.10.2014, 18:00 Uhr, in der Aula der Europaschule Bornheim, Goethestraße 1, 53332 Bornheim**, statt.

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

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<b><u>Öffentliche Sitzung</u></b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Bebauungsplan Me 15.3; Offenlagebeschluss	128/2014-7
5	Vorstellung der Straßenraumplanung Erftstraße zur Erschließung des Bebauungsplangebietes He32 in Bornheim - Hersel	431/2014-9
6	Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten	490/2014-7
7	Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 21.03.2014 betr. Beteiligung des Landschafts-Schutzvereins (LSV) e.V. an städtischen Planungen	532/2014-7
8	Antrag der CDU-Fraktion vom 28.07.2014 betr. Verkehrssituation Ginhofers Straße/Ölbergstraße/Strombergstraße	563/2014-9
9	Antrag der CDU-Fraktion vom 18.08.2014 betr. Befestigung der Oberfläche auf dem Parkplatz in der Düffelstraße (neben Sportplatz und Schützenheim) in Walberberg	564/2014-6
10	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 06.09.2014 betr. Parkzeitbegrenzung Kirchstraße in Merten gegenüber dem neuen Kath. Kindergarten	575/2014-9
11	Antrag der UWG/Forum-Fraktion vom 06.09.2014 betr. Parktaschenmarkierung auf der Kirchstraße in Merten	576/2014-9
12	Mitteilung über den Bebauungsplan Nr. 6223-1 der Stadt Bonn in Bonn-Tannenbuch	567/2014-7
13	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
14	Anfragen mündlich	
	<b><u>Nicht-öffentliche Sitzung</u></b>	
15	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
16	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Hans-Dieter Wirtz  
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:

Schümacher-Laubert  
(Stadtamtsrätin)

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
Rat	02.10.2014

**öffentlich**

Vorlage Nr.	128/2014-7
Stand	20.02.2014

**Betreff Bebauungsplan Me 15.3; Offenlagebeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:  
 s. Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf auf die neuen Plangebietsgrenzen zu reduzieren,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.3 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbebauung sowie eines Einzelhandelszentrums im Innenbereich zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten.

Eine Rahmenplanung sowie erste städtebauliche Konzepte wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diskutiert. Der Rat der Stadt Bornheim fasste am 25.06.2009 den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009.

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

Auf Grund der während der frühzeitigen Beteiligungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen, aber auch der Ergebnisse der vg. Befragung, wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Unter anderem wurde in diesem Zusammenhang die durch verschiedene Grundstückseigentümer abgelehnten Bauungen herausgenommen, Fußwegverbindungen und die Erschließung angepasst.

Da nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamtbebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungs-Standortes - nicht möglich erschien, fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können (siehe Vorlage 243/2010-7).

Nach Umsetzung des Einzelhandelsstandortes und Sicherstellung der Erschließung zum Plangebiet Me 15.3 wurden in den vergangenen Monaten alle erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplanbereich (Wohnbebauung) und der Entwurf des Rechtsplanes mit zugehörigen Textlichen Festsetzungen und Begründung erstellt. Es wird nun empfohlen, für diesen Bereich die Offenlage durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

1.500,- € zur Durchführung der Offenlage sowie anschließender Vorbereitung des Satzungsbeschlusses. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

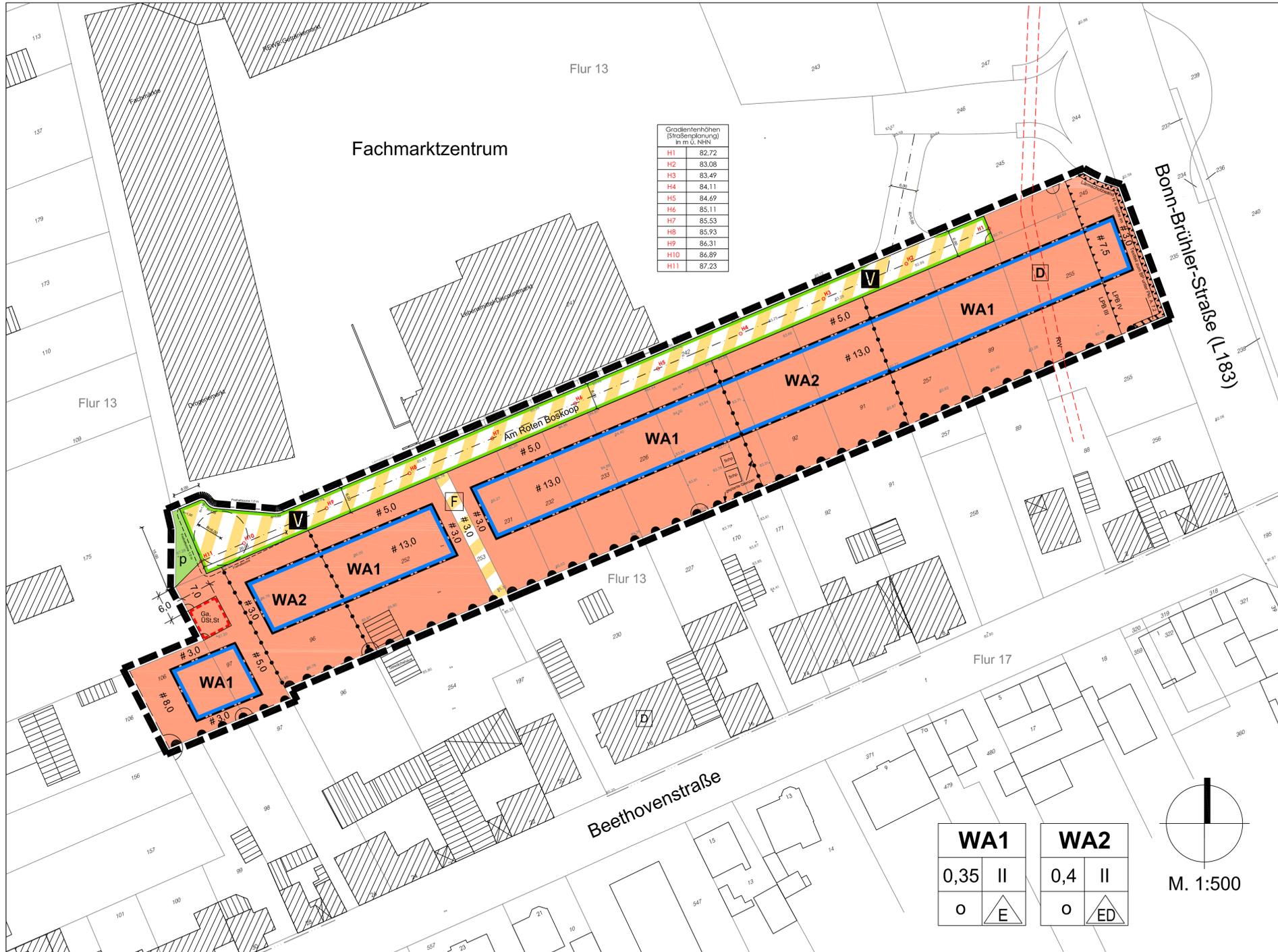
- 1 Übersichtsplan
- 2 Rechtsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Bestandsplan Grün
- 6 Kompensationsfläche zum Me 15.3

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me15.3

04

in der Ortschaft Merten





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**0,35** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**O** Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 — Baugrenze

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
**F** Zweckbestimmung: Fußweg  
 ● Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**p** Private Grünfläche

#### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (ÜSt) und Stellplätze (St)  
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche  
**LPB III** Lärmpegelbereich, z.B. III  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

#### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

**D** Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt ("Altes Bürgermeisteramt")  
 Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (vermutete Lage der Römischen Wasserleitung, Angaben vom LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn)

#### ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer  
 246 Flurstücksnummer  
 — Flurstücksgrenze  
 85,47 Höhenlage über NNH

<b>WA1</b>	<b>WA2</b>
0,35	0,4
II	II
O	O
E	ED



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

..... den

.....

Planverfasser:  
 Euskirchen, den .....

**Stadtplanung Pütz**  
 53881 Euskirchen - Holländstraße 20  
 mail: stadtplanung.puetz@online.de

Der Rat der Stadt Bornheim hat am ..... 2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.3 beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....  
 Erster Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.3 ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Bornheim, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Me 15.3 mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Diese Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....  
 Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan Me 15.3 ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausfertigt.

Bornheim, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Me 15.3 durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan Me 15.3 eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....

.....  
 Bürgermeister

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan Me 15.3 gehört ein Textteil und eine Begründung mit Umweltbericht.

- DIN-Normen  
 Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

**BORNEIM**

**Bebauungsplan Me 15.3**  
 in der Ortschaft Merten

**Entwurf**

für die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemarkung Merten, Flur 13 Stand: 3. September 2014

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan Me 15.3 in der Ortschaft Merten

# Textliche Festsetzungen

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind alle unter § 4 (3) BauNVO (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bei den Gebäuden im Plangebiet ist die maximale Gebäudehöhe auf 11 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Dabei sind Staffelgeschosse auf zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung des Hauptgebäudes.

##### 2.2 Höhenlage (Sockelhöhe)

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,3 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,3 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

##### 2.3 Kellergeschosse

Im Bereich des vermuteten Verlaufs der römischen Wasserleitung (Bodendenkmal mit ca. 1,5 m Überdeckung) ist die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Gebäudeteile wie z.B. Garagen, Wintergärten und überdachte Terrassen ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Für Terrassen ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 3,0 m zulässig.

#### 4. **Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

- Baugrundstück für ein Einzelhaus = mind. 400 m<sup>2</sup>
- Baugrundstück für eine Doppelhaushälfte = mind. 300 m<sup>2</sup>

Im Einzelfall sind Abweichungen von max. 5% zulässig.

#### 5. **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden. Im Bereich der Wendeanlage sind innerhalb der dargestellten Freihaltezonen keine Nebenanlagen zulässig.

#### 6. **Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Ausgenommen davon ist das Grundstück aus Teilflächen der Flurstücke 97 und 106. Hier sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Ga, ÜSt und St zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m - gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Ausnahmsweise kann im Vorgarten (Definition siehe unter Pkt. B 6.) des jeweiligen Baugrundstücks ein Stellplatz gestattet werden. Ausgenommen davon ist das Grundstück aus Teilflächen der Flurstücke 97 und 106.

#### 7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

##### 8.1 **Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Außenbauteile**

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind so auszuführen, dass mindestens die jeweiligen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierende Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) gemäß der DIN

4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ( $R'_{w,res.}$ ) hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Fassung November 1989) zu erfolgen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ( $R'_{w,res.}$ ) zu berücksichtigen. Ab dem LPB IV sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend zu berücksichtigen.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß bzw. der Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für Schlafräume abgewichen werden.

## 8.2 Lärmschutzwand

Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Bereich der östlichen und z.T. der südlichen Plangebietsgrenze (die Flurstücke 255 und 245 jeweils teilweise betreffend) eine Lärmschutzwand mit mindestens 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnniveau der Bonn-Brühler-Straße (L 183) zu errichten.

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

Gemäß § 9 (2) BauGB können die Wohngebäude im Bereich der Flurstücke 245 und 255 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) erst dann genutzt werden, wenn die Lärmschutzwand auf der gesamten festgesetzten Länge sowie der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt ist.

## 10. Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

10.1 In der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste (Teil D, Pflanzliste, Bäume) zu verwenden:

10.2 An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine 1 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste (Teil D, Pflanzliste, Sträucher) zu verwenden:

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

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet sind bezogen auf ein Defizit von 11.000 Biotopwertpunkte (BWP) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Obstwiese

Auf einer Fläche von 3.140 m<sup>2</sup> (Gemarkung Waldorf, Flur 8, Flurstücke 75 und 76) ist eine dauerhaft extensiv genutzte Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind regionaltypische Hochstamm - Apfel- und Birnensorten zu verwenden. Die Wiese ist mit Regiosaatgut einzusäen.

Der aktuelle Biotoptyp ist ein Acker mit einem Biotopwert 2 (Rhabarberanbau).

Mit Durchführung der geplanten Maßnahme erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche um 4 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup>. Die entspricht einem Kompensationswert von 12.560 Biotopwertpunkten.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 (4) und § 86 (4) BauO NRW)

### **1. Dachformen und -neigungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen, in Form von Satteldächern, Pultdächern, versetzten Pultdächern und Zeltdächern, mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- bei Satteldächern von 30 – 40 Grad
- bei einseitig geneigten Pultdächern bis maximal 10 Grad
- bei gegeneinander versetzten Pultdächern von 15 – 25 Grad. Der Dachflächenversatz am oberen Punkt der beiden Dachflächen darf maximal 1,5 m betragen.
- bei Zeltdächern bis maximal 20 Grad. Zeltdächer sind ausschließlich bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

### **2. Drempel**

Drempel sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Der Drempel ist bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand zulässig.

### **3. Dachaufbauten**

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss und dort nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Zwerchhäuser dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

### **4. Doppelhaushälften**

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung einzuhalten.

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.

### **5. Vorgärten**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Davon ausgenommen sind zudem die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ausgenommen davon ist das Grundstück aus Teilflächen der Flurstücke 97 und 106.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

## 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene, einheimische Hecken (siehe Pflanzliste unter Pkt. A 10.2) zulässig. In den Vorgartenbereichen sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen. In begründeten Fällen kann ausnahmsweise von den o.g. Höhen abgewichen werden.

Im Bereich der Wendeanlage sind innerhalb der dargestellten Freihaltezonen Einfriedungen nicht zulässig.

## 7. Stellplätze

Die Mindestzahl der zu errichtenden Stellplätze liegt für Gebäude mit einer Wohneinheit bei zwei Stellplätzen. Für Gebäude mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens drei Stellplätze errichtet werden, von denen zwei unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen.

## C HINWEISE

### 1. Archäologische Funde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

### 2. Bodenschutz

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

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

### 3. **Kampfmittelfunde**

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

### 4. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung - gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG) - in den Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße einzuleiten.

Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.

### 5. **Erneuerbare Energien**

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

### 6. **DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

### 7. **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 8. **Tierschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

### 9. **Kriminalprävention**

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, sämtlichen Zugangsmöglichkeiten von Gebäuden und Nebenanlagen mit einbruchshemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten.

Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-mail unter KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de möglich.

Zudem werden ergänzende und über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende sowie durch die Bauleitplanung teilweise nicht erfassbare Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention in Form einer Checkliste empfohlen. Die Checkliste mit Hinweisen zur gefahrenvorbeugenden Gestaltung u.a. von Freibereichen und Stellplätzen ist über die Polizeidienststellen erhältlich.

#### 10. **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Me 15.3 treten Teile des Bebauungsplans Me 15.2, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Me 15.3, außer Kraft.

#### 11. **Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, St. Augustin, Stand 03.02.2014
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 05.02.2014
- Archäologische Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten zum BP Me 15.2, archäologie.de, Duisburg, Stand März 2011
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2 in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co KG. 52066 Aachen, Stand 24. Mai 2011
- Überflutungsbetrachtung Me 15.2 und Me 15.3, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Ertstadt, Stand Mai 2014

## **D Pflanzliste**

### I a. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Alnus glutinosa (Roterle)  
 Castanea sativa (Edelkastanie, Esskastanie) – – alteingebürgerte Kulturart  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Juglans regia (Walnuss)  
 Populus alba (Silberpappel)  
 Populus nigra (Schwarzpappel)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Pyrus communis (Kulturbirne)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Salix alba (Silberweide)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Ulmus laevis (Flatterulme)

### I b. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)  
 Betula pendula (Sandbirke)  
 Betula pubescens (Moorbirke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)  
 Populus tremula (Espe)  
 Prunus padus (Traubenkirsche)

Salix caprea Salweide)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart  
 Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

## II. Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
 Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuß)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
 Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
 Cytisus scoparius (Besenginster)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Genista germanica (Deutscher Ginster)  
 Genista tinctoria (Färberginster)  
 Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
 Ilex aquifolium (Stechpalme)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Prunus mahaleb (Steinweichsel)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Taxus baccata (Eibe)  
 Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
 Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feldrose)  
 Rosa canina (Heckenrose)  
 Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)  
 Rosa rugosa (Apfelrose)  
 Rubus idaeus (Himbeere)  
 Salix aurita (Ohrweide)  
 Salix cinerea (Aschweide)  
 Salix fragilis (Bruchweide)  
 Salix purpurea (Purpurweide)  
 Salix triandra (Mandelweide)  
 Salix viminalis (Korbweide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

## Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)  
 Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
 Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)  
 Vitis vinifera (echter Wein)

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan Me 15.3 in der Ortschaft Merten

### Begründung einschl. Umweltbericht

#### TEIL A: BEGRÜNDUNG

##### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Me 15.3 der Stadt Bornheim liegt unmittelbar südlich angrenzend an den Bebauungsplan Me 15.2 "Sondergebiet Fachmarktzentrum" und umfasst verschiedene Flurstücke in der Flur 13, Gemarkung Merten. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenze des Fachmarktzentrums, in Verlängerung zum Kreisverkehrsplatz an der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183).
- im Osten durch die Bonn-Brühler-Straße (L 183)
- im Süden durch eine Parallele von rd. 30,0 m zur geplanten 6 m breiten, öffentlichen Erschließungsfläche
- im Westen durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 99 nach Norden und die östlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 175.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Me 15.3 hat eine Größe von ca. 0,86 ha und ist ein unbebautes Gelände, das von der Bonn-Brühler-Straße aus nach Westen um rd. 5 m - von rd. 82.20 m ü.NHN auf rd. 87.50 m ü.NHN - ansteigt.

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

##### 2. Anlass und Planungserfordernis

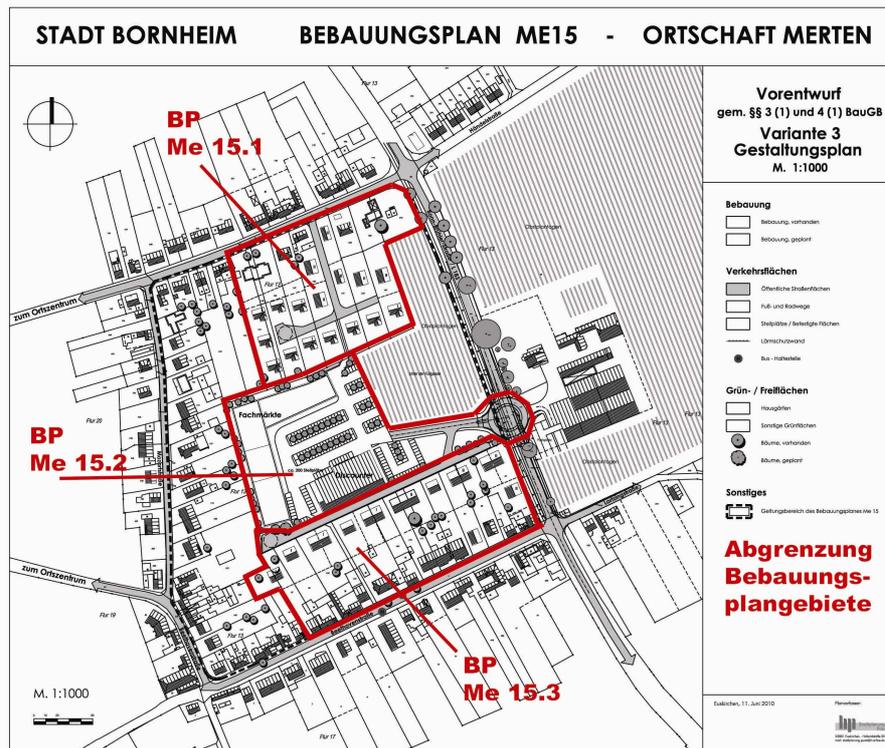
###### Zur Historie:

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs zwischen Kreuzstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L 183) im Zusammenhang mit einem geplanten Nahversorgungsstandort zu gewährleisten, hatte der Rat der Stadt Bornheim am 19.06.2008 beschlossen, ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Bereich - mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Nutzung und Freiflächen - erarbeiten zu lassen. Hierdurch sollten die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Gesamtbereich geklärt werden.

Eine kurzfristige Umsetzbarkeit des Bebauungsplans Me 15 (für den Gesamtbereich) erschien aufgrund der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer - auch im Hinblick auf die angestrebte zeitnahe Realisierung des Nahversorgungsstandortes - nicht realistisch.

So wurde unter Zugrundelegung des überarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes die Aufteilung des Planbereichs Me 15 in drei voneinander unabhängige Bebauungsplangebiete (Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3) vorgeschlagen und vom Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 beschlossen.

Zur Abgrenzung der Bebauungsplangebiete siehe die nachfolgenden Übersicht.



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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.3 ist die Absicht der dortigen Grundstückseigentümer ihre bislang unbebauten Grundstücksflächen (Gartenland und Grünflächen) einer dem Umfeld angemessenen, ortstypischen Bebauung zuzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen - speziell für den Einfamilienhausbereich - da ein großer Bedarf an dieser Wohnform besteht und zahlreiche Anfragen nach Bauland an die Stadt Bornheim herangetragen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll, wie bereits vor beschrieben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet und angemessene Übergänge zu den angrenzenden, bebauten Grundstücken erreicht werden.

Die Bauflächen im Plangebiet sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) – in Anpassung an den angrenzenden Gebietscharakter von Beethoven- und Mozartstraße - ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan Me 15.3 wird das Ziel der Stadt Bornheim nach einer baulichen Entwicklung innerhalb der Ortslagen verfolgt, da durch diese Verdichtung im Innenbereich eine Inanspruchnahme und Versiegelung von Außenbereichsflächen vermieden wird. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine der Baugebietsgröße angepasste Erschließung sind weitere Ziele des Bebauungsplans.

Gegenüber der angestrebten und beschlossenen Plangebietsgröße des BP Me 15.3 (Bereich zwischen BP Me 15.2 und der Beethovenstraße) wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes – auf Wunsch der Grundstückseigentümer der Beethovenstraße – das Plangebiet auf einen rd. 30 m breiten Grundstücksstreifen, parallel zur vorgesehenen Baugebietserschließung, reduziert.

Die angestrebte künftige Bebauung im Plangebiet soll durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung - unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen - sichergestellt werden.

Bereits im Bebauungsplan Me 15.2 "Sondergebiet Fachmarktzentrum" wurde das "Wohngebiet Beethovenstraße" (BP Me 15.3) im Hinblick auf die zu erwartenden Emissionen aus dem Plangebiet des BP Me 15.2 mit betrachtet. Der BP Me 15.2 enthält entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmemissionen aus dem Plangebiet und ist damit als verträglich für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) im BP Me 15.3 zu sehen.

Im Bereich der Wendeanlage der vorgesehenen Erschließungsstraße grenzen im Westen verschiedene Flurstücke an. Diese werden jedoch nicht mit erschlossen, da seitens der dortigen Grundstückseigentümer eine Einbeziehung in eine Gesamtplanung (u.a. auch eine Fußwegeverbindung von der Mozartstraße zum Fachmarktzentrum) im Beteiligungsverfahren zum Städtebaulichen Rahmenplan abgelehnt wurde.

### **3. Verfahrensverlauf**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 19.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 beschlossen und am 25.06.2009 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Gesamtkonzept die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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

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

Die während dieser Beteiligung vorgebrachten Bedenken gegen eine Überplanung ihrer Grundstücksflächen wurden im städtebaulichen Gesamtkonzept übernommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 03.09.2009 durchgeführt.

Am ..... 2014 hat der Rat der Stadt Bornheim die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... 2014 bis ..... 2014 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom ..... 2014 durchgeführt.

### **4. Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

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

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 2 (Bornheim).

#### 4.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im derzeit unbeplanten Innenbereich. Nördlich davon befindet sich der rechtverbindliche Bebauungsplan Me 15.2 "Sondergebiet Fachmarktzentrum".

Die Erschließung des Plangebiets Me 15.3 erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Zufahrtsstraße zum Fachmarktzentrum.

Die Plangebietsflächen sind derzeit Gärten mit Rasenflächen und geringem Obstbaumbestand, Grabeland und Gartenbrachen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei kleinere Geräteschuppen und Teile eines Gewächshauses.

Der aktuell vorhandene Gebietscharakter - im Plangebiet und den südlich und westlich angrenzenden Bereichen - entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten, Altablagerungen noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler innerhalb des Plangebiets. Außerhalb des Plangebietes befindet sich das eingetragene Baudenkmal Beethovenstraße 18 ("Altes Bürgermeisteramt").

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten des Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn ein Hinweis auf die im Osten des Plangebiets verlaufende römische Wasserleitung. Auf Grund dieses Hinweises wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des BP Me 15.2 eine zielgerichtete archäologische Untersuchung<sup>1</sup> mit Suchschnitten durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhandensein der römischen Eifelwasserleitung nachgewiesen werden konnte. Die Ausbruchgrube der Wasserleitung fand sich in einer Tiefe von 1,5 m unter einer kolluvialen Überdeckung. In diesem Abschnitt wies die Wasserleitung eine Ausrichtung von Süd nach Nord auf. Die römische Wasserleitung selber war bis auf die Sohle vollständig ausgebrochen. Im weiteren Verlauf dieser römischen Wasserleitung nach Süden erfolgt eine Querung des dort geplanten Baufensters im Bereich des Flurstücks 255. Siehe hierzu unter 7.2 Umweltauswirkungen.

#### 4.5 Emissionen

##### 4.5.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Fachmarktzentrum Merten und im Osten an die Bonn-Brühler-Straße (L 183) und den dortigen Kreisverkehrsplatz an.

Im Aufstellungsverfahren zum BP Me 15.2 wurden die baulichen Einrichtungen und Anlagen im Fachmarktzentrum hinsichtlich ihrer Betriebs- und Verkehrsgeräusche auf die angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen außerhalb des Plangebietes untersucht. Zum Schutz angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen erfolgten hierzu Festsetzungen im BP Me 15.2.

Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes des Me 15.3 durch den einwirkenden Lärm des Verkehrs auf der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und der Zufahrt zum Fachmarktzentrum wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt. Die Angaben zum Verkehrsaufkommen stammen aus der im Rahmen der Planungen für das Fachmarktzentrum erstellten Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme<sup>3</sup>. Dabei wurde der Prognose-Mit-Fall 2020 (Planfall) angesetzt.

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

<sup>1</sup> Archäologische Sachstandsermittlung in Bornheim Merten zum BP Me 15.2, archäologie.de, Duisburg, Stand März 2011

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.3, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand 03. Februar 2014

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

### **Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung:**

Bei der Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Orientierungswerte nur im östlichen, direkten Einwirkungsbereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) überschritten, d.h. der Tagwert von 55 dB(A) um 12 dB und der Nachtwert von 45 dB(A) um 15 dB.

Da die Orientierungswerte bereichsweise überschritten werden, sind zur Realisierung einer Wohnbebauung entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche der hier relevanten Bonn-Brühler-Straße (L 183) für alle betroffenen Gebäude bzw. Geschosse wirkungsvoll abzuschirmen, sind aus Abstandgründen kaum realisierbar. Möglich ist aber die Abschirmung der erdgeschossigen Außenwohnbereiche, da wegen der geringen Immissionshöhe auch praktisch realisierbare Schallschirmhöhen bereits effektiv sind. Daher wird vorgeschlagen, an der Ostseite des Plangebietes an der L 183 und in begrenztem Umfang nach Norden und Süden fortgeführt, eine Schallschutzwand mit 2,5 m Höhe über Straßenoberfläche der L 183 zu errichten. Damit werden deutliche Pegelminderungen von bis zu 9 dB bezogen auf den erdgeschossigen Außenwohnbereich erzielt. Damit wird das Auslegungsziel erreicht und am Tage in allen Außenwohnbereichen der Planbebauung der WA-Orientierungswert eingehalten bzw. nur noch geringfügig überschritten.

Da diese Lärmschutzwand für die Obergeschosse der dort möglichen Gebäude nur eine geringe Wirkung hat, bestehen weiterhin relevante Überschreitungen der Orientierungswerte bezogen auf die Obergeschosse der östlichen Gebäude, so dass hierfür ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich werden. Nur in Kombination mit der Lärmschutzwand kann der erforderliche Schallschutz sichergestellt werden. Hierzu wird die Festsetzung entsprechender "Lärmpegelbereiche" (LPB) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB empfohlen. So ist maximal der LPB IV für das Obergeschoss des nächstgelegenen geplanten Gebäudes an der L 183 erforderlich. Für das Erdgeschoss und das zweite Gebäude zur L 183 hin ist der LPB III bereits ausreichend.

Ab dem Lärmpegelbereich IV sollte der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben werden.

Bei gutachterlichem Nachweis einer tatsächlichen geringeren Geräuschbelastung im Bauantragsverfahren kann ausnahmsweise vom festgelegten Schalldämmmaß bzw. der Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für Schlafräume abgewichen werden.

#### **4.5.2 Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen einer Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme<sup>4</sup> zum Bebauungsplan Me 15.2 "Sondergebiet Fachmarktzentrum" wurden bereits die verkehrlichen Auswirkungen durch das beabsichtigte Wohngebiet des BP Me 15.3 in Bezug auf seine Anbindung über den Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) und das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten (Knoten L183 / Beethovenstraße und L 183 / Kreuzstraße) untersucht, mit folgendem Ergebnis:

- Das Verkehrsaufkommen durch die max. 34 hinzukommenden Wohneinheiten entspricht einem Mittelwert von rd. 90 Kfz-Fahrten/Tag (jeweils rd. 45 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr).
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händlerstraße wird auch zukünftig in der heutigen Form ausreichend leistungsfähig sein.
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße erreicht zukünftig – auch ohne den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes – nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre zum EKZ verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig. Zukünftig sollte hier, vor allem auch aus Sicherheitsgründen, eine Lichtsignalanlage den Verkehr regeln.

Eine Kostenbeteiligung des Investors an der Signalsteuerung der Lichtsignalanlage wurden im Städtebaulichen Vertrag zum BP Me 15.2 verbindlich gesichert.

Die vollständige Verkehrsgutachterliche Stellungnahme kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

<sup>4</sup> Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2 in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand 24. Mai 2011

#### 4.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abzudecken.

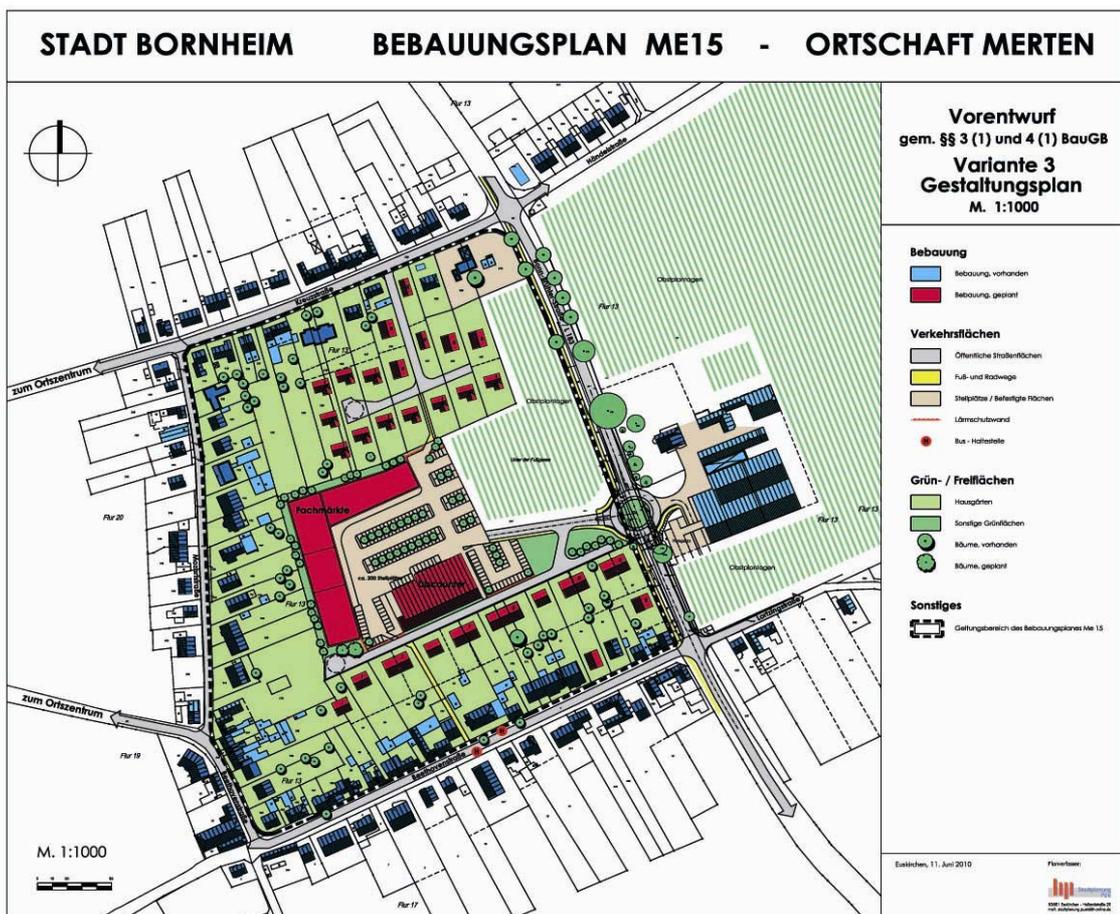
Die Inhalte des Bebauungsplans Me 15.3 stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese beschränken sich auf die freien, noch nicht bebauten Grundstücke. Um die tatsächliche Größenordnung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und deren erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen, wurde als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Me 15.3 eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch das Büro RMP Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten, Bonn erarbeitet.

Für die ermittelten Eingriffe sind auf Grund des geringfügigen Ausgleichsflächenanteils im Pangebiet Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig. Näheres hierzu siehe unter Pkt. 8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zudem erfolgt im Hinblick auf den Artenschutz eine gesonderte Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Näheres hierzu siehe unter Pkt. 7.2 Umweltauswirkungen.

#### 5. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.3 liegt eine rahmenplanerische Gesamtkonzeption für das Gebiet zwischen der Bonn-Brühler-Straße (L 183), Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße zu Grunde.



Diese Gesamtkonzeption wurde von der Stadt Bornheim im Vorfeld gefordert, um den für die Ortschaft Merten beabsichtigten Nahversorgungsstandort städtebaulich verträglich im dortigen unbebauten Innenbereich zu platzieren. Gleichzeitig sollte auch aufgezeigt werden, wie eine ergänzende Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von Kreuz- und Beethovenstraße städtebaulich zu integrieren ist, aber auch wie das Nahversorgungszentrum aus dem Ort fußläufig und auf kurzen Wegen erreicht werden kann.

### **5.1 Bebauung**

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern parallel zur Erschließungsstraße vor. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist eine maximale zweigeschossige Bebauung geplant.

### **5.2 Erschließung**

#### Straßen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bonn-Brühler-Straße (L 183) und den dort vorhandenen Kreisverkehrsplatz. Von der direkt zum Nahversorgungszentrum führenden Zufahrtsstraße aus ist eine Anbindung des zukünftigen Wohngebiets bereits vorgesehen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Individualverkehr aus dem Plangebiet) kann über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme der durch den Baukonzept bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen ist nicht zu erwarten. Siehe hierzu unter Pkt. 4.5.2 Verkehrsuntersuchung.

#### Fuß- und Radweg

Fußgänger und Radfahrer können das Wohngebiet zum einen über den vorhandenen separaten Fuß-/Radweg an der Bonn-Brühler-Straße und zum anderen über den vorhandenen Fußweg von der Beethovenstraße aus erreichen.

#### ÖPNV

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

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Bonn-Brühler-Straße bzw. der Zufahrt zum Fachmarktzentrum.

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die vorhandene und ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation in der Bonn-Brühler-Straße.

Das gesamte Baukonzeptgebiet Me 15 ist im Generalentwässerungsplan mit einer befestigten Fläche von 50 % enthalten.

Für das Gebiet des Baukonzeptes Me 15.2 wurde eine Trennkanalisation mit der Ableitung, Rückhaltung und Wiederverwendung des anfallenden Niederschlagswassers realisiert, so dass der Abfluss einem Befestigungsgrad im Plangebiet des Me 15.2 von nur noch rd. 10 % beträgt.

Für die im BP Me 15.3 vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung werden hinsichtlich der Grundstücksüberbauung dementsprechende Festsetzungen getroffen, so dass der Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Baugebiet des Me 15.3 ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann.

## **6. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Die Bauflächen im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 2. genannten Zielsetzungen, hier ausschließlich Wohnungsbau im Einfamilienhausbereich zu realisieren aber auch unter

Berücksichtigung des in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakters, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nach § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt insbesondere um zu verhindern, dass sich in diesem Blockinnenbereich flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Damit bleibt das Plangebiet überwiegend einer Wohnnutzung und ggfls. Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, umgebenden Bebauungen wurde überwiegend eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Auf Grund der vorhandenen, gewachsenen Strukturen in diesem Ortsbereich und unter Berücksichtigung der unter Pkt 5.3 beschriebenen Entwässerungsbeschränkungen durch den Generalentwässerungsplan wurden gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich der Einzelhäuser auf 0,35 und den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser auf 0,4 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 11 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält hierzu Gradientenhöhenpunkte. Staffelgeschosse auf zweigeschossigen Gebäuden werden dabei ausgeschlossen, da zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss in der Regel eher die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes entwickeln.

Auf Grund der topografischen Gegebenheiten (das Gelände fällt von Westen nach Osten um rd. 5 m) und damit ggfls. verbundenen Probleme bei Starkregenereignissen wurde die Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe) auf mind. 0,3 m über der vg. Bezugshöhe festgesetzt.

Für den Bereich des vermuteten Verlaufs der römischen Wasserleitung wird die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen, um das potentielle Bodendenkmal zu sichern.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung durch die vorgesehene Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebietes vorhandene, prägende Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der örtlichen Grundstückssituation wird insgesamt die offene Bauweise, gegliedert nach Bereichen nur für Einzelhäuser bzw. nur für Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch soll eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Stellplatzes im Vorgartenbereich ermöglicht werden. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu unter Pkt. A 6. eine entsprechende Festsetzung.

Für die mit den Einfamilienhäusern im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen wie Garagen, Wintergärten, Terrassen und überdachte Terrassen ist im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A 3. ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze vorgesehen.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) wurde verzichtet, um hinsichtlich der Berücksichtigung regenerativer Energien eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

#### **6.4 Größe der Baugrundstücke**

Um einer zu großen Verdichtung im Plangebiet entgegenzusteuern, wurden für die Baugrundstücke der freistehenden Einzelhäuser und der Doppelhaushälften Mindestgrößen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die von der Stadt Bornheim festgelegten "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" (Freistehendes Einfamilienhaus = 400 m<sup>2</sup> und Doppelhaushälfte = 300 m<sup>2</sup>). Ausnahmsweise wurde eine Unterschreitung um bis zu 5% als zulässig festgesetzt.

#### **6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 51 (4) BauONW)**

Für das Plangebiet wird die Mindestzahl der zu errichtenden Stellplätze für Gebäude mit einer Wohneinheit auf zwei Stellplätzen und für Gebäude mit zwei Wohneinheiten auf mindestens drei Stellplätze festgesetzt, wobei im letzteren Fall zwei davon unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Diese Festsetzung dient der Entlastung bzw. Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraumes.

Garagen und Stellplätze (einschl. überdachter Stellplätze - als sog. Carport) im Plangebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Da bedingt durch eine zulässige zweite Wohneinheit je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte ggf. ein weiterer Stellplatz benötigt bzw. erforderlich wird, wurde darüber hinaus im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass ausnahmsweise je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte im jeweiligen Vorgartenbereich ein Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Damit wird ein erkennbarer Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den Einfamilienhausgrundstücken berücksichtigt.

Um einen ausreichenden Stauraum vor der jeweiligen Garage sicherzustellen wurde ein Mindestabstand vom öffentlichen Straßenraum aus mit 5 m festgesetzt. Dieser Stauraum könnte zudem auch als zusätzliche Pkw-Stellplatzfläche genutzt werden.

Ausgenommen davon ist das Grundstück aus Teilflächen der Flurstücke 97 und 106. Hier sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Ga, ÜSt und St zulässig. Dies berücksichtigt die Situation der Grundstückszufahrt und den Zuschnitt des Grundstücks.

Um Nebenanlagen hinsichtlich ihres Volumens in den Freiraumbereichen zu begrenzen wurden diese bei einer Größe von mehr als 30 cbm Bruttorauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.

#### **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dieser Festsetzung lag zugrunde und diente dazu, den Charakter der im Umfeld befindlichen Einfamilienhausgrundstücke zu übernehmen sowie eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung im Bereich des Plangebiets und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung zu vermeiden.

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

Bezogen auf die zugeordnete Anzahl von Wohneinheiten und das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wurde eine 6 m breite Erschließungsstraße (angestrebt als Mischfläche ohne einen höhenmäßig abgesetzten Gehweg) als ausreichend betrachtet und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

In der nachfolgenden Ausführungsplanung für diese Straße sollen mindestens 5 Stellplätze (zum Teil in Verbindung mit einem Baumbeet), als Besucherplätze vorgesehen werden.

Der Vorentwurfsplanung für die Straße wurden die Bewegungsspielräume für den Begegnungsfall Pkw/Lkw gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zugrunde gelegt. Eine Wendefläche für Müllfahrzeuge befindet sich am westlichen Straßenende.

Die Festsetzung des öffentlichen Fußweges zur Beethovenstraße erfolgte als Übernahme aus der Festsetzung im Bebauungsplan Me 15.2. Dieser Fußweg ist in der Örtlichkeit bereits ausgebaut vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Am Roten Boskoop) vor. Die Herstellung der Erschließungsstraße erfolgt auf Kosten der unmittelbaren Angrenzer dieser Straße.

Um zu verhindern, dass Eigentümer von den Grundstücken die sich durchgängig zwischen der Beethovenstraße und der vg. Erschließungsstraße befinden eine Erschließung ihrer Grundstücksflächen im Plangebiet von der Beethovenstraße aus vornehmen, wurde auf der gesamten Länge der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Zum Schutz der zukünftigen Grundstückseigentümer vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet wurde eine 2,00 m bzw. 3,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die im Bereich der Lüftungsanlage des angrenzenden Discountmarktes noch um eine Überdachung ergänzt wurde.

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bonn-Brühler-Straße (L 183) als aktive Schallminderungsmaßnahme für die Erdgeschoss-Außenwohnbereiche der sich im Nahbereich der L 183 befindlichen Wohngebäude.
- Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) eines Gebäudes, einschließlich fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV.

### **6.9 Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Die im Textteil festgesetzten Pflanzmaßnahmen (je Baugrundstück ein laubtragender Baum und eine Hecke an der rückwärtigen Grundstücksgrenze) dienen der Begrünung des Plangebietes und leisten zudem einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **6.10 Begingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)**

Zur Sicherstellung von lärmgeschützten Wohnbereichen im Erdgeschoss, im Bereich der Flurstücke 245 und 255 unmittelbar entlang der Bonn-Brühler-Straße (L 183), enthält der Textteil zum Bebauungsplan Me 15.3 unter Pkt. A 9. eine dementsprechende Festsetzung für die dort zukünftig möglichen Wohngebäude die besagt, dass im Bereich der Flurstücke 245 und 255 Wohngebäude erst dann genutzt werden können, wenn die dort festgesetzte Lärmschutzwand in der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt ist.

## **6.11 Baugestalterische Festsetzungen**

### **6.11.1 Dächer**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauungen aber auch um gestalterische Spielräume zu ermöglichen, wurden für die Hauptgebäude im Plangebiet nur geneigte Dachflächen (als Sattel-, Pult- und Zeltdächer) mit Dachneigungen von 10° bis maximal 40° als zulässig festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen wurde die Zulässigkeit von Drempel auf maximal eingeschossige Gebäude begrenzt, wobei Drempel bei einseitig geneigten Pultdächern gänzlich ausgeschlossen sind.

Eine Beschränkung hinsichtlich Dachgauben erfolgte nur bei den eingeschossigen Gebäuden, während bei den zweigeschossigen Gebäuden keine Dachgauben zugelassen wurden. Dies erfolgte, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Um das Erscheinungsbild von zwei aneinander grenzenden Doppelhaushälften harmonisch zu gestalten wurde festgesetzt, dass beide "Doppelhaushälften" hinsichtlich First- und Traufhöhen, Dachform, -neigung und -eindeckung aufeinander abzustimmen sind.

### **6.11.2 Vorgärten**

Die Gestaltung der Vorgartenflächen zielt darauf ab, eine weitgehend gärtnerisch gestaltete Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu erhalten. Notwendige Befestigungen von Flächen, wie Zuwegungen und Zufahrten, sind aus ökologischen Gründen und zur Reduzierung der Einleitmenge von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

### 6.11.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Hausgrundstücke sind im Sinne einer ökologischen Freiraumgestaltung ausschließlich als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene, einheimische Hecken zulässig.

Einfriedungen von Vorgärten sind Teil der Wahrnehmung des "öffentlichen" Raumes. Um hier einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen, werden die dortigen Einfriedungen auf eine maximale 0,60 m begrenzt. Abweichend sind hier auch offen gestaltete Zäune zulässig.

Die übrigen Einfriedungen im rückwärtigen "privaten" Raum sind, dem Sicherheitsbedürfnis der Hausbewohner geschuldet, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m und an seitlichen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Ausnahmen sind nur zulässig um einen Sichtschutz im Bereich von unmittelbar an das Wohngebäude anschließenden Terrassen zu ermöglichen.

## 6.12 Nachrichtliche Darstellungen

### Römische Wasserleitung

Im östlichen Plangebiet befindet sich der vermutete Verlauf der ehemaligen römischen Wasserleitung. Hierauf wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hingewiesen und im Zuge der Aufstellung des BP Me 15.2 (Fachmarktzentrum) eine archäologische Sachstandermittlung durchgeführt. Die hierbei ermittelte Lage wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Baudenkmal

Im direkten Nahbereich, zwischen Beethovenstraße und Plangebiet, befindet sich das "Alte Bürgermeisteramt" (Beethovenstraße 18). Dieses eingetragene Baudenkmal wurde in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung dieser sich in unterschiedlichem Eigentum befindenden Grundstücksflächen und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vgl. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld in ausreichendem Maße, bezogen auf die Größe des Plangebietes, vorhanden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungen im angrenzenden- und näheren Umfeld sind mit der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten.

### 7.2 Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: Umweltbericht**<sup>5</sup> dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Me 15.3 und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht mit erheblichen, umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist bzw. diese funktional und vollständig ausgeglichen werden können.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt resultieren vornehmlich aus der Flächenversiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

Das geplante Vorhaben führt jedoch nur zu geringen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

<sup>5</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Me 15.3, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 8. Juli 2014

Bei den übrigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Menschen, einschl. Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter) sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Lage der römischen Wasserleitung, die dort entlang der L 183 verläuft, betrifft zum Teil auch das Plangebiet. In Abstimmung mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn wurde die vermutete Lage der römischen Wasserleitung als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung des BP Me 15.3 übernommen.

### Artenschutz

Zum Artenschutz trifft die Artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>6</sup> detaillierte Aussagen. Sie basiert auf Erkenntnissen aus vorhandenen Daten sowie einer Begehung vor Ort.

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

### Wildkatze

Ein Vorkommen innerhalb der Ortslage wird aus fachlichen Gründen ausgeschlossen

### Fledermäuse

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Quartierstandort vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Gebäude an der Beethovenstraße als Sommerquartiere besiedelt werden. Die Gärten im Plangebiet sind als Jagdrevier geeignet. Der Baumbestand in einigen Gärten bietet vertikale Strukturen, die gerne von Fledermäusen während des Jagdfluges aufgesucht werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Verlust des Baumbestandes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den möglichen Fledermausbestand, da im nahen Umfeld Ausweichmöglichkeiten zur Insektenjagd vorhanden sind.

### Vögel

Die Gärten im Plangebiet stellen einen Lebensraum für überwiegend verbreitete und ungefährdete Vogelarten dar.

Ein Vorkommen des in der Umgebung (Händelstraße) festgestellten Steinkauzes wird nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet ausgeschlossen. Die Gärten zwischen der Wohnbebauung und dem Nahversorgungszentrum eignen sich nicht als Brut- und Jagdlebensraum.

Insgesamt betrachtet ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelbestandes.

### Amphibien und Reptilien

Insgesamt betrachtet kann eine Betroffenheit von Amphibien und Reptilien im Rahmen der geplanten Maßnahme ausgeschlossen werden.

### Schmetterlinge

Ein Vorkommen der planungsrelevanten Schmetterlingsart "Nachtkerzenschwärmer" kann sicher ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu Ergebnis, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes, unter Beachtung der Vogelbrutzeiten, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **7.3 Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15.3 wird der Verlauf der römischen Wasserleitung vermutet und nachrichtlich im Plan dargestellt. Die archäologische Begleitung des nördlich gelegenen Bebauungsplangebietes Me 15.2 bestätigte, dass im vermuteten Verlauf der Wasserleitung Bodenverfärbung mit einer Überdeckung von rund 1,50 m vorhanden sind. Da auf einem Flurstück im Bereich des Bebauungsplanes Me 15.3 eine überbaubare Fläche vom

<sup>6</sup> Artenschutzrechtliche Vorprüfung, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 05. Februar 2014

vermuteten Verlauf der Leitung betroffen ist, wird zum Schutz des Bodendenkmals die Errichtung eines Kellers für diesen Bereich ausgeschlossen.

## 8. Realisierung

### 8.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswasser in einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal, mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Zufahrtsstraße zum Nahversorgungszentrum.

Im Zuge der Aufstellung des BP Me 15.2 (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte") war vom Ing.-Büro Zwettler&Müllen, Bonn geprüft worden, ob und in welcher Art eine Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalisationsnetz aussehen könnte. In diesem Zusammenhang fand auch eine Betrachtung der beiden ggfls. hinzu kommenden Wohnbaugebiete Me 15.1 und Me 15.3 statt.

Als Ergebnis wurde festgestellt:

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Me 15 ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim mit einer befestigten Fläche von 50 % enthalten.

Auf Grund der realisierten Trennkanalisation im BP Me 15.2, die eine Einleitung des Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße und eine Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers - über eine zwischengeschaltete Rückhaltung und eine Wiederverwendung - beinhaltet, beträgt der zu berücksichtigende Befestigungsgrad somit nur noch rd. 10%.

Somit kann das Schmutz- und Niederschlagswasser aus den beiden beabsichtigten Wohnbaugebiete Me 15.1 und Me 15.3 problemlos in den Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße eingeleitet werden. Bei einer maximalen Befestigung von 50% der Flächen in den beiden Teilgebieten ergibt sich somit ein maximaler Befestigungsgrad – bezogen auf das Gebiet des BP Me 15 - von rd. 36 %.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (Einzelhaus = 0,35 und Doppelhaus = 0,4, zuzüglich der zulässigen Überschreitungen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung) berücksichtigen dieses Ergebnis.

### Überflutungsbetrachtung<sup>7</sup>

Im Rahmen der generellen Planung Bornheim-Sechtem wurden für die Bebauungsplangebiete im Einzugsgebiet Fiktivnetze und Befestigungsgrade für Erweiterungsgebiete anhand vergleichbarer Planungen bzw. des Flächennutzungsplans angenommen. Nach den vorliegenden Planungen des Erweiterungsgebietes Me 15.2 und Me 15.3 sind die geplanten Netze und Flächen abweichend von denen der generellen Entwässerungsplanung. Daher wurde es erforderlich, den Anschluss der Erweiterungsflächen an das öffentliche Gesamtnetz nach DIN EN 752 zu überprüfen.

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

### **Zusammenfassung und Fazit:**

Das Kanalnetz des Erweiterungsgebietes ist als qualifiziertes Teilmischsystem geplant. Generell ist festzuhalten, dass das Kanalnetz des Erschließungsgebietes Me 15.2 und Me 15.3 ausreichend nach den anerkannten Regeln der Technik dimensioniert ist. Die öffentliche Kanalisation in der Bonn-Brühler-Straße ist sowohl im Ist-Zustand als auch im Prognose-Zustand stark ausgelastet. Hierdurch und bedingt durch die vorherrschende Topografie ergibt sich ein hoher

<sup>7</sup> Überflutungsbetrachtung Me 15.2 und Me 15.3, Franz-Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt, Stand Mai 2014

Ausgangswasserspiegel im Anschlussbereich des Erschließungsgebietes / Bonn-Brühler-Straße, der bei der geplanten Erschließungsstraße (Am Roten Boskoop) am Schacht M 5 (der Bonn-Brühler-Straße nächstgelegene Schacht) zu Überstauungen führt (Überstauvolumen von ca. 29 m<sup>3</sup> im Ist-Zustand).

Das maximal berechnete Überstauvolumen am Schacht M 5 erhöht sich im Prognose-Zustand auf ca. 38 m<sup>3</sup>.

An diesem lokalen Tiefpunkt sind die Überstauungen durch konstruktive Maßnahmen schadlos abzuleiten. Zu dieser vorgesehenen Maßnahme siehe nachfolgend unter Pkt. 10 Erschließungsmaßnahmen.

## 8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nur zu einem sehr geringen Teil ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der Bebauungsplanfestsetzungen ein Defizit von 11.000 Biotopwertpunkten (BWP), so dass Kompensationsflächen mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim als externe Kompensationsmaßnahme durch die Anlage und die dauerhafte Sicherung einer extensiv genutzten Streuobstwiese (mit regionaltypischen Hochstamm - Apfel- und Birnensorten) auf einer dafür bestimmten Maßnahmenfläche durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche zwischen Bornheim-Waldorf und Bornheim-Üllekoven an der Kerpengasse, Gemarkung Waldorf, Flur 8, Flurstücke 75 und 76.

Diese Fläche ist derzeit eine Ackerfläche für den Rhabarberanbau mit einem Biotopwert von 2.

Mit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme (Obstwiese) wird eine ökologische Aufwertung um 4 Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup> Fläche erreicht, was einem Kompensationswert von 12.560 entspricht.

Die Fläche erreicht somit zukünftig einen Biotopwert von 6.

Damit kann ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet erzielt werden. Zudem ergibt sich ein rechnerischer Überhang von 1.560 BWP. Näheres hierzu siehe im Umweltbericht.

Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag, zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

## 9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet erforderlich. Hierzu wird jedoch keine öffentliche - sondern eine private Bodenordnung durchgeführt. Bei einigen Flächen ist diese zwischenzeitlich bereits erfolgt.

## 10. Erschließungsmaßnahmen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen auszubauen. Neben dem eigentlichen Straßenausbau sind dabei auch die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen.

Als Maßnahme im Zusammenhang mit der in der Überflutungsbetrachtung genannten Überstauung am östlichen Ende der öffentlichen Verkehrsfläche (Schacht M 5) wird in der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche (siehe hierzu im Bebauungsplan Me 15.2) eine Geländemulde als "Notwasserfläche" mit einem Volumen von mindestens 40 m<sup>3</sup> ausgebildet.

Das Einverständnis für diese Maßnahme liegt seitens des betroffenen Eigentümers vor. Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer und Stadt Bornheim erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des BP Me 15.3.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der für die öffentlichen Verkehrsflächen zu erstellenden Ausführungsplanung.

Ausgenommen davon ist die bereits bestehende Fußwegeverbindung zur Beethovenstraße, deren Realisierung im Städtebaulichen Vertrag zum BP Me 15.2 geregelt wurde.

## 11. Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden durch die beteiligten Grundstückseigentümer (Erschließungsgemeinschaft) übernommen.

## 12. Flächenbilanz (mit CAD ermittelt)

<b>Plangebiet, gesamt</b>		<b>8.622 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
1. Allgemeines Wohngebiet (WA)		7.221 m <sup>2</sup>	83,8 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen			
2.1 Straße	1.257 m <sup>2</sup>		
2.2 Fußweg	90 m <sup>2</sup>	1.347 m <sup>2</sup>	15,6 %
3. Private Grünfläche		54 m <sup>2</sup>	0,6 %

## TEIL B: UMWELTBERICHT

### Einleitung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.3 in Bornheim-Merten. Die Planung sieht ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise zwischen der bestehenden Bebauung an der Beethovenstraße / Bonn-Brühler-Straße (L 183) und dem neu erstellten Einzelhandelsstandort (BP Me 15.2) vor.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch<sup>8</sup> (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

### Inhalt und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümer an der Beethovenstraße ihre bislang un bebauten Grundstücksflächen im Norden (Garten- und Grabeland) einer dem Umfeld angemessenen, ortstypischen Bebauung zuzuführen. Die Grundstücke sind durchschnittlich über 70 m tief.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen, speziell für Familien. Es ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

<sup>9</sup> Stadt Bornheim (2014): Bebauungsplan Me 15.3 in der Ortschaft Merten. Begründung einschl. Umweltbericht zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich angrenzend an den Bebauungsplan Me 15.2 'Sondergebiet Fachmarktzentrum' und umfasst verschiedene Flurstücke in der Flur 13, Gemarkung Merten.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,86 ha und ist ein unbebautes Gelände, das von der Bonn-Brühler-Straße aus nach Westen um ca. 5 m - von 82.20 m ü.NHN auf 87.50 m ü.NHN - ansteigt.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bonn-Brühler-Straße (L 183) und den dort vorhandenen Kreisverkehrsplatz. Von der direkt zum Fachmarktzentrum führenden Erschließungsstraße 'Am Roten Boskoop' aus ist eine Anbindung des zukünftigen Wohngebiets vorgesehen.

Ein Fuß-/Radweg verbindet die Anwohner der Beethovenstraße und Umgebung mit dem Fachmarktzentrum im Norden.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Insgesamt sind folgende Flächennutzungen und –anteile innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

**Tabelle 1: Flächennutzung – Planung**

<b>Planfestsetzung gem. Bebauungsplanentwurf</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil*</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	7.221	83,8%
Verkehrsflächen (Straße, Fuß-/Radweg)	1.347	15,7%
Öffentliche Grünfläche	45	0,5%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.622</b>	<b>100%</b>

### **Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze**

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan<sup>10</sup> wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan<sup>11</sup> der Stadt Bornheim ist als bauliche Nutzung westlich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) 'Wohnbauflächen' angegeben. Nördlich des Bebauungsplangebietes ist eine 'Sonderbaufläche' mit der textlichen Darstellung 'H 4' ('Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel) dargestellt. Die Sonderbaufläche und die umliegende Wohnbauflächen sind als 'Nahversorgungszentrum' (NVZ) abgegrenzt.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim<sup>12</sup>.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan der Stadt Bornheim vor.

#### **Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW<sup>13</sup>. Es befinden sich weder nach § 62 Landschaftsgesetz NW

<sup>10</sup> Bezirksregierung Köln: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 06. 02.2004

<sup>11</sup> Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 15.06.2011

<sup>12</sup> Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope innerhalb des Plangebietes.

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

Die Stadt Bornheim verfügt über keine Baumschutzsatzung.

## **Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen**

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

### **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

#### **Bestand Biotoptypen**

Das ca. 0,86 ha große Gelände besteht aus dem rückwärtigen Teil der zwischen 75 und 80 m tiefen Grundstücke der Wohnbebauung an der Beethovenstraße und der neuen Erschließungsstraße 'Am Roten Boskoop' entlang des neuen Fachmarktentrums von Merten (BP Me 15.2). Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Gärten mit Rasen und vorwiegend Obstbaumbestand, Gartenbrachen und Grabeland genutzt. Der Gehölzbestand setzt sich aus Ziersträuchern, Nadelgehölzen und Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetschge) unterschiedlicher Größen zusammen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige kleinere Geräteschuppen und ein Gewächshaus.

Die Bonn-Brühler-Straße (L 183) im Osten ist die Hauptdurchgangsstraße von Bornheim und entsprechend zu den Hauptverkehrszeiten deutlich verkehrsbelastet.

Im Januar 2014 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren<sup>14</sup>:

- **Tabelle 2: Vorhandene Biotoptypen im Plangebiet**

<b>Biotop-Code</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Wert</b>
1.1	Versiegelte Flächen	0
3.1	Acker, intensiv	2
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze o. <50% heimischen Gehölze	2
4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölze	3

#### **1.1 - Versiegelte Fläche**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Teilabschnitt der Erschließungsstraße 'Am Roten Boskoop' auf einer Länge von ca. 30 m bereits asphaltiert. Zusammen mit dem Fußweg aus Betonpflaster wird das Fachmarktzentrum mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet erschlossen. Innerhalb der Gärten sind weitere Flächen durch Plattenwege und Schuppen, bzw. ein Gewächshaus versiegelt. Aufgrund des geringen Umfangs werden sie dem Biototyp 'Zier- und Nutzgarten' zugerechnet.

<sup>13</sup> Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

<sup>14</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

### 3.1 – Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend

Zwischen der Lärmschutzwand des Fachmarktzentrums und den rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Beethovenstraße befindet sich ein 6 m breiter Streifen ohne Vegetation. Die Rohbodenfläche war ursprünglich ein Teil der Obstbaumkulturen.

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

Ca. 2/3 der über 70 m tiefen Grundstücke an der Beethovenstraße bestehen aus Garten- und Grabeland. Der Großteil der Gärten weist keinen großen Gehölzbestand auf. Diese Flächen sind teilweise als Zierrasen oder als Grabeland ausgebildet. Stellenweise liegen die Gärten brach und weisen Brombeeraufwuchs auf.

### 4.4 – Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölze

Ein Teil der Gartenflächen weist einen deutlich höheren Anteil an heimischen Gehölzen auf. Es handelt sich hierbei um die Gärten mit meist Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) und Ziersträuchern. Auf den Flächen der Flurstücke 13, 89 und 92 stehen einige ältere, großkronige Birnbäume.

### **Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt**

Eine gesonderte faunistische Kartierung war nicht erforderlich. Nach der Ortsbegehung ist eine Beurteilung des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten, sowie der biologischen Vielfalt möglich.

Innerhalb der Gärten ist mit einem Vorkommen typischer Vogelarten der Ortsrandbebauung auszugehen. In den Gehölzen und an den wenigen Gebäuden brüten voraussichtlich verbreitete und nicht gefährdete Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Amsel, Rotkehlchen sowie Blau- und Kohlmeise. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Spechtarten ausgeschlossen. Haussperlinge wurden nicht angetroffen.

Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass Fledermäuse das Gelände während der Nacht zur Insektenjagd aufsuchen. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind im Plangebiet augenscheinlich nicht vorhanden.

In den Gärten und dem Grabeland ist aufgrund der Nutzung mit einem eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen. Neben typischen Insekten- und Schneckenarten kommen hier keine besonderen Tierarten vor. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird wegen der fehlenden Sonn- und Eiablageplätze sowie Versteckmöglichkeiten ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet ist mit einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt auszugehen. Besondere Lebensraumbedingungen, die eine höhere Vielfalt zur Folge haben, liegen nicht vor.

### **Prognose (Planung)**

Die ursprünglich als Garten- oder Grabeland genutzten Flächen werden in Zukunft bebaut. Flächenversiegelungen ergeben sich durch die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, den Wohnhäusern mit Nebenanlagen und Wegen. Die Gehölze innerhalb der Gärten werden weitgehend gerodet und in den entstehenden Gärten neu gepflanzt.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Minimierung der Störungen und Verluste von Tierarten ist die Baufeldfreimachung und Rodung der Bäume in den Wintermonaten durchzuführen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei den Bauarbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen die DIN 18920 zu beachten. Gartenflächen, die dauerhaft nicht bebaut werden, sind während der Bauphase zu schützen.

### **Bewertung**

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Biotoptypen und Lebensräume. Besonders wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich meist siedlungsgeprägte Lebensräume mit

einer geringen biologischen Vielfalt. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume, sowie wesentliche Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minderung und zur Begrünung festgesetzt. Aufgrund des Verlustes an Baum- und Strauchflächen wird davon ausgegangen, dass sich der bisherige Bestand an Brutvögeln reduzieren wird. Da es sich um verbreitete Vogelarten handelt, ist der Verlust ihrer Brutlebensräume als nicht erheblich einzustufen. In der Umgebung sind noch zahlreiche Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Gleiches gilt auch für die Fledermäuse. Es ist mit einer unwesentlichen Einschränkung ihres Jagdlebensraumes auszugehen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu geringen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

## **Boden**

### **Bestand**

Nach der Bodenkarte von NRW<sup>15</sup> liegen im Plangebiet Parabraunerden ( $L3_5$ ) vor, einen für die Köln-Bonner-Rheinebene typischen, tiefgründigen Lehmboden aus umgelagertem Löß. Die Parabraunerden gehen in den leichten Muldenlagen im östlichen Teil des Plangebietes in kolluviale Böden über ( $K3_4$ ). Die Karte der schutzwürdigen Böden<sup>16</sup> weist diesen Bodentyp aufgrund seiner besonders hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig aus.

Lößböden weisen eine generell hohe Lebensraumfunktion mit guten Puffer- und Speicherfunktionen für Wasser und Nährstoffe auf. Nach den Bohrungen im Rahmen der hydrogeologischen Beurteilung des angrenzenden Bebauungsplans Me 15.2 (Fachmarktzentrum) ist mit einer 0,3 m mächtigen humosen Oberbodenauflage zu rechnen. Darunter befinden sich bis in max. Tiefe von 18 m schluffige und feinsandige Böden aus Löß.

In Folge der vorwiegenden Nutzung als Garten- und Grabeland liegen meist natürliche Bodenschichtungen vor und sind nur an den Stellen mit Wegen oder Gebäuden verändert.

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Angaben zu Altlasten vor.

### **Prognose (Planung)**

In Folge der geplanten Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen und durch die Überbauung versiegelt und teilweise verdichtet. Die natürliche Bodenschichtung bleibt in den nicht überbauten Bereichen des Plangebietes bestehen.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Schonung der Ressource eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden wird gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abgetragen, gesichert und zur späteren Wiederverwendung gelagert und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufgebracht.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

<sup>15</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:50.000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

<sup>16</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000

## **Bewertung**

Die zukünftige Bodenversiegelung wird entsprechend den baulichen Festsetzungen begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von maximal 52,5% bzw. 60% auszugehen (bei GRZ 0,35 bzw. 0,4).

Der Verlust der schutzwürdigen Parabraunerde mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der noch weiten Verbreitung des Bodentyps östlich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) als vernachlässigbar einzustufen.

## **Wasser**

### **Bestand**

#### **Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. 300 m südlich des Plangebietes fließt der Mühlenbach von der Ville in Richtung Rhein. Eine besondere Lebensraumvernetzung zu diesem Bach liegt nicht vor.

#### **Grundwasser**

Im Rahmen der hydrogeologischen Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes<sup>17</sup> zum angrenzenden BP Me 15.2 wurden bei Bohrungen bis in eine Tiefe von 18 m kein Grundwasser vorgefunden. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 30 m unter Flur zu rechnen. Der anstehende Boden aus Löß neigt nach starken Niederschlägen zu saisonal bedingtem Schichtwasser- und Staunässebildung. Die Böden sind mit einem Kf-Wert  $10^{-6}$  bis  $10^{-7}$  schwach durchlässig.

Nach der Datenlage des ELWAS-Web<sup>18</sup> befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### **Prognose (Planung)**

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zur Überbauung und Versiegelung von offenen, schwach versickerungsfähigen Böden. Eine Beeinflussung des Grundwassers wird aufgrund der Art der Nutzung als Wohnbaufläche mit Ableitung des Abwassers in den Mischkanal sowie der guten Filter- und Pufferkapazitäten der Lößüberdeckung ausgeschlossen.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Gesonderte Vermeidungsmaßnahmen, die über die im Schutzgut Boden benannten Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die schwach versickerungsfähigen Lössböden lassen keine örtliche Versickerung der auf den Gebäuden und Wegen anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebiets zu. Für die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass der Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße die anfallenden Mengen ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann. Es wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, vorzusehen.

### **Bewertung**

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die überbauten und versiegelten Flächen ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist mit einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

---

<sup>17</sup> Geologie-, Bau- & Umweltconsult GBU (2011): Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes – BV Märkte, Bonn-Brühler-Straße., Merten. I.A. Schmitz-Hübsch Immobilien Gbr mbH

<sup>18</sup> ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 25.10.2013

## **Klima und Luft**

### **Bestand**

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich. Nach dem Deutschen Planungsatlas<sup>19</sup> werden für den Bereich zwischen Köln und Bonn eine mittlere Lufttemperatur im Januar von 1,5°C, im Juli von 18,5°C und eine mittlere Jahresniederschlagshöhe von 650 mm angegeben.

Die Plangebietsfläche befindet sich in einer klimatisch begünstigten Region östlich des Höhenzuges der Ville. Im Plangebiet selbst liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Aufgrund der riegelhaften Bebauung des Ortszentrums von Merten oberhalb des Plangebietes ergeben sich keine wirksamen Ausgleichsfunktionen, wie z.B. Kaltluftabflüsse vom Ville-Osthang in Richtung Rheintal. Örtlich ist mit einer siedlungstypischen Wärmebelastung im Sommer auszugehen.

### **Prognose (Planung)**

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern. Durch die Nähe zum Ortszentrum und der Bebauung im Norden (Fachmarktzentrum) bleibt das derzeitige 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' bestehen. Eine Verschlechterung ist nicht anzunehmen. Durch den Anliegerverkehr kommt es zu keiner merklichen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

### **Bewertung**

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bestandssituation. Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) verwiesen.

## **Landschaft**

### **Bestand**

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten. Naturräumlich<sup>20</sup> ist es der 'Köln-Bonner Rheinebene' mit der Untereinheit der 'Brühler Lößplatte' zuzuordnen. Der Landschaftsraum am Villehang ist aufgrund seiner günstigen geländeklimatischen Verhältnisse (Leelage) und der fruchtbaren Böden seit Jahrhunderten besiedelt und geprägt von großen Ackerflächen mit dem Schwerpunkt Intensivkulturen. Typisch für den Ortsteil Merten ist der Obstanbau. Große Flächen östlich der Bonn-Brühler-Straße sind mit Apfel- und Birnenplantagen bestanden.

Das Plangebiet ist befindet sich im östlichen Rand der historischen Bebauung von Merten. Im letzten Jahr wurde nördlich des Plangebietes ein Fachmarktzentrum mit hohem Versiegelungsanteil errichtet. Das Sondergebiet ist mit einer bepflanzten Lärmschutzwand umgeben, die an zwei Stellen zum Plangebiet geöffnet ist. Am Kreisverkehr befinden sich noch Reste der Obstplantage.

Um die Wohnhäuser befinden sich meist große und teilweise strukturreiche Gärten. Östlich der Landstraße beginnt der Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft. Der Obsthof auf der anderen Seite der Landstraße L 183 ist von weiteren Obstbaumplantagen umgeben. Es schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet ist nicht frei zugänglich, da

<sup>19</sup> Deutscher Planungsatlas, Band I: Nordrhein-Westfalen Lieferung 7, Klimadaten, Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 1976

<sup>20</sup> Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

es sich um private Gartenflächen handelt. Die zukünftige Erschließungsstraße ('Roter Boskoopweg') ist bereits als Rohbodenfläche erkennbar. Das Fachmarktzentrum ist über einen schmalen Fuß- und Radweg von der Beethovenstraße zu erreichen.

### **Prognose (Planung)**

Die Landschaft, die das Wohnviertel Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße westlich der L 183 umschließt, hat sich durch den Bau des Fachmarktzentrums grundlegend verändert. Der ehemalige Erwerbsobstbau auf einer Freifläche mit der Flurbezeichnung 'Unter der Fuchsgasse' ist dem Sondergebiet gewichen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden die sehr großen, bisher unbebauten Gartenflächen und Grabeländer überbaut. Das wahrnehmbare Ortsbild wird sich voraussichtlich nicht im erheblichen Maße verändern.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen wird ein dem Ortsbildcharakter angepasstes Erscheinungsbild sichergestellt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung von Merten und der geringen Größe führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wohnbebauung mit meist Einzel- und Doppelhäusern führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Ortsbildes von Merten.

### **Menschen, einschließlich Gesundheit**

#### **Bestand**

Neben den Verkehrsgeräuschen (L 183, Kreisverkehr, Anbindung Fachmarktzentrum, Beethovenstraße) liegt das Plangebiet im Geräuscheinwirkungsbereich des neu errichteten Fachmarktzentrums innerhalb des Bebauungsplanes Me 15.2. Zur Minderung wurde entlang der zukünftigen Erschließungsstraße eine Lärmschutzwand gebaut.

### **Prognose (Planung)**

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Individualverkehr aus dem Plangebiet) kann über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen ist nicht zu erwarten.

Fußgänger und Radfahrer können das Wohngebiet über die Bonn-Brühler-Straße (mit separatem Fuß-/Radweg) und einen von der Beethovenstraße aus – bereits im BP Me 15.2 festgesetzten – Fußweg erreichen. Die Fußwegeverbindung zur Beethovenstraße ermöglicht eine kurze Erreichbarkeit der in der Beethovenstraße vorhandenen Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 818 der RVK mit stündlichem Halt).

Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) ergeben sich nach den Aussagen des Schallgutachtens<sup>21</sup> Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) während des Tages und der Nacht.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel der Stadt Bornheim nach einer baulichen Entwicklung innerhalb der Ortslagen verfolgt, da hierdurch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine der Baugebietsgröße angepasste Erschließung sind weitere Ziele des Bebauungsplans.

---

<sup>21</sup> KRAMER Schalltechnik GmbH (2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.3 der Stadt Bornheim. I.A. FN Projekt GmbH (Stand 03.02.2014)

Bei der Realisierung der Wohnbebauung sind Schallminderungsmaßnahmen durch die Belastung der L 183 erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsräusche wirkungsvoll abzuschirmen sind aus Abstandgründen kaum realisierbar.

Im Schallgutachten wird vorgeschlagen, an der Ostseite des Plangebietes an der L 183 eine Schallschutzwand mit 2,5 m Höhe über Straßenoberfläche zu errichten. Damit werden deutliche Pegelminderungen von bis zu 9 dB bezogen auf den Außenwohnbereich im Erdgeschoss erzielt. Damit wird das Auslegungsziel erreicht und am Tage in allen Außenwohnbereichen der Planbebauung der WA-Orientierungswert eingehalten bzw. nur noch geringfügig überschritten.

Da die Lärmschutzwand für die Obergeschosse der östlichen Gebäude nur eine geringe Wirkung hat, bestehen weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. In Kombination mit der Lärmschutzwand kann der erforderliche Schallschutz sichergestellt werden.

### **Bewertung**

In Bezug zu der heutigen Situation ergeben sich durch den Bau von Wohngebäuden positive Wirkungen auf das Schutzgut Menschen, da wichtige Aufenthaltsorte geschaffen werden. Durch den bereits vorhandenen Fuß- und Radweg ist eine wesentliche Verbindung der Wohnflächen zu dem Fachmarktzentrum geschaffen.

Im Schallgutachten zum BP Me 15.3 wird beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten ersichtlich, dass die Orientierungswerte im östlichen, direkten Einwirkungsbereich der Bonn-Brühler-Straße überschritten werden. Durch die Verwendung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Kombination mit der Lärmschutzwand kann der erforderliche Schallschutz im Bereich der östlichen Wohnbebauung sichergestellt werden.

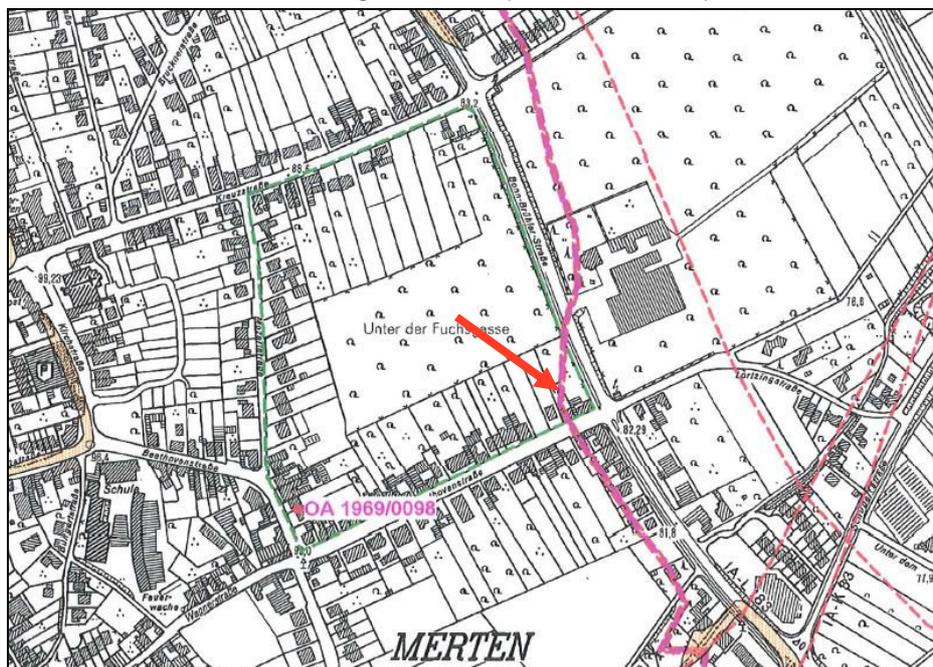
Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche des Fachmarktzentrums im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Bebauungsplanes Me 15.3 sind aufgrund der bereits bestehenden Lärmschutzwand nicht zu befürchten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand**

Nach den Angaben des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz – befinden sich am östlichen Rand des BP Me 15.3 Reste der römischen Wasserleitung von der Eifel nach Köln.

**Abb. 1:** Ausschnitt aus der Untersuchung des LVR (Stand 10/2009)



Im Rahmen einer archäologischen Sachstandsermittlung<sup>22</sup> wurden in einer Tiefe von 1,5 m Reste der Wasserleitung aus der Römerzeit durch Grabungen entlang der zukünftigen Erschließungsstraße vorgefunden. An anderen Stellen wurden keine weiteren archäologischen Funde festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder weitere Kulturgüter vorhanden. Das Gebäude an der Beethovenstraße 18 ist als Baudenkmal gemeldet.

Sonstigen Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Prognose (Planung)**

In Folge der geplanten Bebauung werden Teile der ehemaligen römischen Wasserleitung des östlichsten Flurstücks 255 überbaut. Weitere derzeit bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Zerstörungen möglicher Reste der vermuteten römischen Wasserleitung wird die Errichtung von Kellergeschossen auf dem betroffenen Flurstück ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Zerstörungen bisher nicht bekannter archäologischer Substanz ist bei Entdeckung von verdächtigen Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

### **Bewertung**

Nach der vorliegenden Datenlage und der Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen grundsätzlich über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind. Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. In Folge der geplanten Baumaßnahme zur Errichtung von Wohnhäusern sind keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

### **Artenschutz**

Nach den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu töten, zu verletzen, bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu stören. In der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>23</sup>, die sich an

---

<sup>22</sup> GRASSKAMP (2011): Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten B-Plan Me 15.2 Unter der Fuchsgasse. I.A. Brings & Nettekoven GmbH. Aktivitätsnummer Ov 2011/1007

<sup>23</sup> RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2014): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Me 15.2 Bornheim-Merten. I.A. Immobilien Nettekoven.

der Vorgehensweise der „*Verwaltungsvorschrift Artenschutz*“ des MUNLV<sup>24</sup> in Verbindung mit der „*Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*“<sup>25</sup> orientiert, werden Informationen der faunistische Kartierungen zum angrenzenden Planverfahren BP Me 15.2 aus dem Jahr 2011 durch das Planungsbüro Probion<sup>26</sup> und Erkenntnisse aus verfügbaren Daten und einer Begehung vor Ort im Januar 2014 verwendet.

### **Bestand**

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Tagesverstecke oder Quartiere im Baumbestand werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Geeignete Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten liegen ebenfalls nicht vor. Auf dem Gelände brüten ausschließlich häufig vorkommende, ungefährdete Vogelarten. Niststätten sogenannter planungsrelevanter Vogelarten sind nicht vorhanden.

### **Prognose (Planung)**

In Folge der geplanten Wohnbebauung in den hinteren Teilen der Gartenparzellen an der Beethovenstraße werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

### **Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Individuen nistender Vogelarten sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Nistzeiten durchzuführen. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **Bewertung**

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans, unter Beachtung der Vogelbrutzeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### **Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen**

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW"<sup>27</sup>. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

<sup>24</sup> Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. der 1. Änd. vom 15.09.2010

<sup>25</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

<sup>26</sup> PROBION (2011): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan in Bornheim-Merten: B-Plan Me 15.2

<sup>27</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

## Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

### **Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten**

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Im Bebauungsplangebiet wird ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten (Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge, Reptilien und Amphibien) ausgeschlossen.

### **Schutz von Bäumen und Biotopen während der Bauzeit**

Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)“

Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Bei unumgänglichen Eingriffen im Kronentraufbereich der Bäume ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen, der entsprechende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festlegt.

### **Maßnahmen für den Bodenschutz**

Während der Baumaßnahmen fallen Oberboden und Bodenaushub an. Die gewachsenen Bodenprofile und das Bodenleben werden verändert. Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In den folgenden Tabellen werden der Biotopwert des Bestandes und der Biotopwert der Planung gemäß dem numerischen Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung in NRW aufgelistet.

**Tab. 1:** Biotopwert Bestand

Code	Biototyp Bestand	Biotopwert Bestand, m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Bestand
	<b>Bestand</b>			
1.1	Versiegelte Fläche (Wege)	0	257	0
3.1	Acker, intensiv (Rohbodenfläche)	2	1.256	2.512
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Arten	2	5.758	11.516
4.4	Zier- und Nutzgarten mit <50 heimischen Gehölzen	3	1.351	4.053
	<b>Summe Bestand</b>		<b>8.622</b>	<b>18.081</b>

**Tab. 3:** Biotopwert Planung

Code	Planung Bebauungsplan	Biotopwert Planung, m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Planung
<b>Verkehrsflächen</b>				
1.1	Versiegelte Fläche (Erschließungsstraße)	0	1.257	0
1.1	Versiegelte Fläche (Fuß / Radweg)	0	90	0
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung mit Gehölzbestand (öffentliche Grünfläche)	4	45	180
<b>Wohnbaufläche</b>				
<b>WA 1</b>				
1.1	Versiegelte Fläche WA1 50,25%	0	2.895	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Arten	2	2.865	5.730
<b>WA 2</b>				
1.1	Versiegelte Fläche WA2 60%	0	880	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Arten	2	590	1.180
<b>Summe Planung</b>			<b>8.622</b>	<b>7.090</b>

Insgesamt betrachtet ergibt sich nach vollständiger Umsetzung der Wohnbauplanung ein rechnerisches Defizit von ca. 11.000 Biotopwertpunkten (Bilanzwert Bestand – Bilanzwert Planung). Auf eine Darstellung der Maßnahmenplanung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird aufgrund des geringfügigen Ausgleichsflächenanteils verzichtet.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, sind Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche zwischen Bornheim-Waldorf und Bornheim-Üllekoven (Außenbereich) an der Kerpengasse durchgeführt werden.

**Abb. 2:** Ext. Ausgleichsfläche zwischen Waldorf und Üllekoven (Quelle TIM-Online)

Die Flurstücke Nr. 75 (2.330 m<sup>2</sup>) und 76 (810 m<sup>2</sup>), Flur 8 in der Gemarkung Waldorf stehen zur Kompensation zur Verfügung. Der aktuelle Biotoptyp ist ein Acker (3.1) mit dem Biotopwert 2 (Rhabarberanbau).

Auf den Ackerflächen ist eine dauerhaft extensiv genutzte Obstwiese (3.8) mit dem Biotopwert 6 anzulegen. Es sind regionaltypische Hochstamm - Apfel- und Birnensorten zu verwenden. Die Wiese ist mit Regiosaatgut einzusäen. Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße: 3.140 m<sup>2</sup>

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m<sup>2</sup>

Kompensationswert: 12.560 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese vollständig und funktional ausgeglichen werden. Es ergibt sich zudem ein rechnerischer Überhang von 1.560 Wertpunkten.

### **Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

Für den vorliegenden Bebauungsplan Me 15.3 sind die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) notwendig:

- Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten der nachstehenden Pflanzliste (Pflanzliste, Bäume) zu verwenden.
- An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine 1 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Pflanzliste, Sträucher).

## **Zusätzliche Angaben**

Im Folgenden werden die verwendeten technischen Verfahren und Fachgutachten aufgelistet und die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen aufgeführt. Der Umweltbericht schließt mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

### **Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten**

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den vorliegenden Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 2014)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan in Bornheim-Merten: B-Plan Me 15.2 (Probion, 2011)
- Schalltechnische Untersuchung (KRAMER Schalltechnik GmbH, 2014)
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten B-Plan Me 15.2 Unter der Fuchsgasse (Archäologie.de, 2011)
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zum BP Me 15.2 (GBU, 2011)
- Überflutungsbetrachtung ME 15.2 und ME 15.3 (Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt)

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen und der Bilanzierung des naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgte vor Ort eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Januar 2014 durch den Diplom Biologen S. Möhler (RMP). Zur Ermittlung der Bestands- und Planungsbiotope wurde das Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV) angewendet. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

### **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Bornheim im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.3 in Bornheim-Merten. Die Planung sieht ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise zwischen der bestehenden Bebauung an der Beethovenstraße / Bonn-Brühler-Straße (L 183) und dem neu erstellten Einzelhandelsstandort (BP Me 15.2) vor (Größe von ca. 0,89 ha).

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 BauGB untersucht.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Natura 2000-Gebiete sowie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

In Folge der geplanten Wohnbebauung führt zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Der Verlust der schutzwürdigen Parabraunerde mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der noch weiten Verbreitung des Bodentyps östlich der Bonn-Brühler-Straße als vernachlässigbar einzustufen.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 30 m ist durch die Überdeckung von Lößböden mit hoher Speicher- und Pufferfunktion ausreichend geschützt.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung von Merten und der geringen Größe führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei den Wohngebäuden im Nahbereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) sind nach dem vorliegenden Schallgutachten Überschreitungen von Orientierungswerten zu erwarten. Durch die Verwendung passiver Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit der 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der Landesstraße kann der erforderliche Schallschutz im Bereich der östlichen Wohnbebauung sichergestellt werden. Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche des Fachmarktzentrum im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Bebauungsplanes Me 15.3 sind aufgrund der bereits bestehenden Lärmschutzwand nicht zu befürchten.

In Folge der geplanten Bebauung werden Teile der ehemaligen römischen Wasserleitung des östlichsten Flurstücks 255 überplant. Weitere derzeit bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Me 15.3 unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft verbleiben. Mit der Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf einer 3.140 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche am Vorgebirgshang zwischen Waldorf und Üllekoven können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

## **Pflanzliste:**

### I a. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Alnus glutinosa (Roterle)  
 Castanea sativa (Edelkastanie, Esskastanie) - – alteingebürgerte Kulturart  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Juglans regia (Walnuss)  
 Populus alba (Silberpappel)  
 Populus nigra (Schwarzpappel)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Pyrus communis (Kulturbirne)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Salix alba (Silberweide)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Ulmus laevis (Flatterulme)

### I b. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)  
 Betula pendula (Sandbirke)  
 Betula pubescens (Moorbirke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)  
 Populus tremula (Espe)  
 Prunus padus (Traubenkirsche)  
 Salix caprea Salweide)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart  
 Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

## II. Sträucher

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
 Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuß)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
 Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
 Cytisus scoparius (Besenginster)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Genista germanica (Deutscher Ginster)  
 Genista tinctoria (Färberginster)  
 Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
 Ilex aquifolium (Stechpalme)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Prunus mahaleb (Steinweichsel)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Taxus baccata (Eibe)  
 Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
 Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feldrose)  
 Rosa canina (Heckenrose)  
 Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)  
 Rosa rugosa (Apfelrose)  
 Rubus idaeus (Himbeere)  
 Salix aurita (Ohrweide)  
 Salix cinerea (Aschweide)  
 Salix fragilis (Bruchweide)  
 Salix purpurea (Purpurweide)  
 Salix triandra (Mandelweide)  
 Salix viminalis (Korbweide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

#### Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)  
 Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
 Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)  
 Vitis vinifera (echter Wein)

K:\2014\14-050\_LBP\_B-Plan\_15.3\_Bornheim-Merten\PH2\2\_Planwerk-Bestand\2.1\_Plane\_Aktuell\_14-050\_2\_08/07



**Legende Bestand**

**Biotypen**

- 1.1 - Versiegelte Flächen
- 3.1 - Acker, intensiv, Wildkrautartenweitgehend fehlend
- 4.3 - Zier- und Nutzgarten ohne oder < 50% heimischen Gehölzen
- 4.4 - Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen

**Sonstige Darstellungen**

- Kataster
- Grenze des Plangebietes

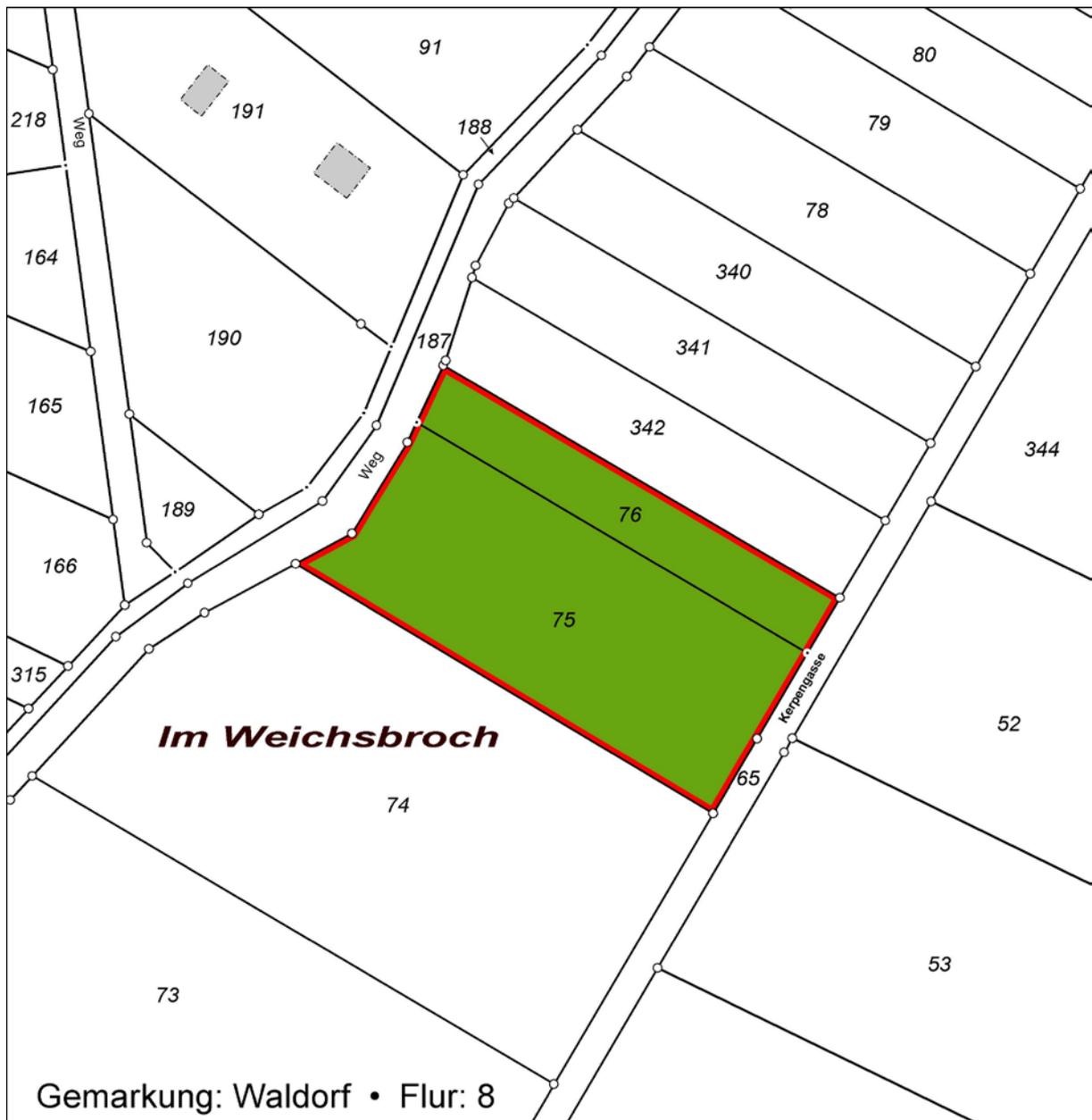
N

<b>Bauherr</b>	Immobilien Nettekoven Jennerstraße 11-13 53332 Bornheim		
<b>Gesehen:</b>			<b>Freigabe:</b>
<b>Datum / Unterschrift</b>			<b>Datum / Unterschrift</b>
<b>Projekt</b>	Bebauungsplan Me 15.3 Bornheim, Merten		
<b>Planinhalt</b>	Bestandsplan	Datum 03.02.2014	bearbeitet MO / AG / SS
<b>Leistungsphase</b>	Planfassung	Maßstab 1:500	Höhenbezug NHN
<b>Planbezeichnung</b>	14-050_4_lp_Bestand	Plan / Index 01	Format 594x420
<p><b>RMP</b> <span style="float: right;"><b>Stephan Lenzen</b></span>  <b>Landschaftsarchitekten</b>          53177 Bonn Klosterbergstraße 109 Tel. 0228/952670 Fax 0228/321083          info@RMP-Landschaftsarchitekten.de www.RMP-Landschaftsarchitekten.de</p>			
<b>Geprüft</b> RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten:			
<b>Datum / Unterschrift</b>			
Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung Ihres Inhalts ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte vorbehalten.			

# Stadt Bornheim

## Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Me 15.3





Die Flurstücke Nr. 75 (2.330 m<sup>2</sup>) und 76 (810 m<sup>2</sup>), Flur 8 in der Gemarkung Waldorf stehen zur Kompensation zur Verfügung. Der aktuelle Biototyp ist ein Acker mit dem Biotopwert 2 (Rhabarberanbau).

Auf den Ackerflächen ist eine dauerhaft extensiv genutzte Obstwiese mit dem Biotopwert 6 anzulegen. Es sind regionaltypische Hochstamm - Apfel- und Birnensorten zu verwenden. Die Wiese ist mit Regioaatgut einzusäen. Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße:	3.140 m <sup>2</sup>
Aufwertung:	4 Biotopwertpunkte / m <sup>2</sup>
Kompensationswert:	12.560 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese vollständig und funktional ausgeglichen werden. Es ergibt sich zudem ein rechnerischer Überhang von 1.560 Wertpunkten.

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	431/2014-9
-------------	------------

Stand	08.08.2014
-------	------------

**Betreff Vorstellung der Straßenraumplanung Erfststraße zur Erschließung des Bebauungsplangebietes He32 in Bornheim - Hersel**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt die Straßenraumplanung zum Ausbau der Erfststraße zur Kenntnis,
2. beauftragt den Bürgermeister die Erfststraße gemäß der vorgelegten Straßenraumplanung auszubauen.

**Sachverhalt**

Zum Neubau des Sportplatzes in Hersel ist der Bebauungsplan He32 in der Ortschaft Hersel aufgestellt und am 17.12.2013 (572/2013-7) beschlossen worden. Der dort im Bau befindliche Sportplatz wird über die Erfststraße erschlossen werden. Zur Inbetriebnahme des Sportplatzes ist eine sichere Erschließung zu gewährleisten.

Die Erfststraße, die bisher den Charakter eines Wirtschaftsweges aufweist, wird von der Einmündung an der L300 bis zur Zufahrt des neuen Sportplatzes auf einer Breite von 7,55m ausgebaut. Die Straßenraumplanung sieht eine Fahrbahn in Asphaltbauweise in einer Breite von 5,05 m, auf der nördlichen Seite ein Schrammbord in einer Breite von 0,50 m und auf der südlichen Seite einen 2,00 m breiten, gepflasterter Gehweg vor. Da sich auf der südlichen Seite landwirtschaftliche Flächen befinden, sind entsprechende Zufahrten, deren Lage mit den zugehörigen Eigentümern bereits abgestimmt worden sind, vorgesehen.

Die Erfststraße ist über die L 300 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der L300, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der HGK, deren Trasse (Stadtbahnlinie 16) unmittelbar die Erfststraße kreuzt, ergibt sich auch das Erfordernis, dass bauliche Anpassungen im Bereich des Kreuzungsbereiches Erfststraße/Elbestraße/Richard-Piel-Straße erfolgen müssen. Hierdurch wird eine sichere und reibungslose Verkehrsabwicklung gewährleistet, so dass die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes erhalten bleibt. Zur fußläufigen Anbindung des Sportplatzes über die L300 wird ein signalisierter Fußgängerüberweg errichtet.

Das häusliche Schmutzwasser des Vereinsheimes des Sportplatzes und das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche werden durch einen noch durch das Abwasserwerk zu errichtenden Mischwasserkanal abgeleitet. Da die Mischwasserkanalisation sich vornehmlich aus der erforderlichen Straßenoberflächenentwässerung begründet, gehen die Mehrkosten gegenüber einem reinen Schmutzwasserkanal zu Lasten des Straßenbaues.

Zu Gunsten der Verkehrssicherheit und Strukturierung des Verkehrsraumes sind auf dem geplanten Straßenabschnitt neben einer neuen Beleuchtungsanlage auch entsprechend positionierte Pflanzscheiben vorgesehen.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung durch einen Vertreter des Planungsbüros.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mittel zum Ausbau sind im Haushalt 2014 und 2015 unter dem Investitionsprojekt Nr. 5.000424 enthalten. Die Kosten für den Kanal- und Straßenbau werden mit rd.310.000 € angegeben

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Regelquerschnitt Erfststraße  
Lageplan Erfststraße



**Legende:**

- Fahndamm
- Gehweg
- Straßendeck
- Rasen
- Bepflanzung
- Anpflanzbereich
- Mischkies

**vorhandene Versorgungsleitungen:**

- Strom - oberirdisch
- Strom (TV) - unterirdisch
- Wasser - oberirdisch
- Wasser - unterirdisch
- Telefon - oberirdisch
- Gas - unterirdisch

**Entwurfsplanung**

Projekt: **Ausbau Eisenstraße**

Standort: **Legehahn Strahlenbau**

Blatt: **1:250**

Blatt-Nr.: **2188 / 1004573**

Entwurf: **1**

Skala: **1:250**

Blattgröße: **100x50**



Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
Rat	02.10.2014

**öffentlich**

Vorlage Nr.	490/2014-7
Stand	01.08.2014

**Betreff Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:  
siehe Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung folgende Satzung:

**Satzung der Stadt Bornheim vom ..... über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bebauungsplan Me 16)**

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 19. Dezember 2013 (GV. NRW S.878) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am .....folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet in der Ortschaft Merten hat der Rat der Stadt Bornheim am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 beschlossen.  
Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich wird im Wesentlichen im Nordwesten durch die Bebauung an der Beethovenstraße, im Nordosten durch die Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183), im Südosten durch den Mühlenbach und im Südwesten durch die Bebauung an der Offenbachstraße begrenzt .  
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 anzeigespflichtig 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

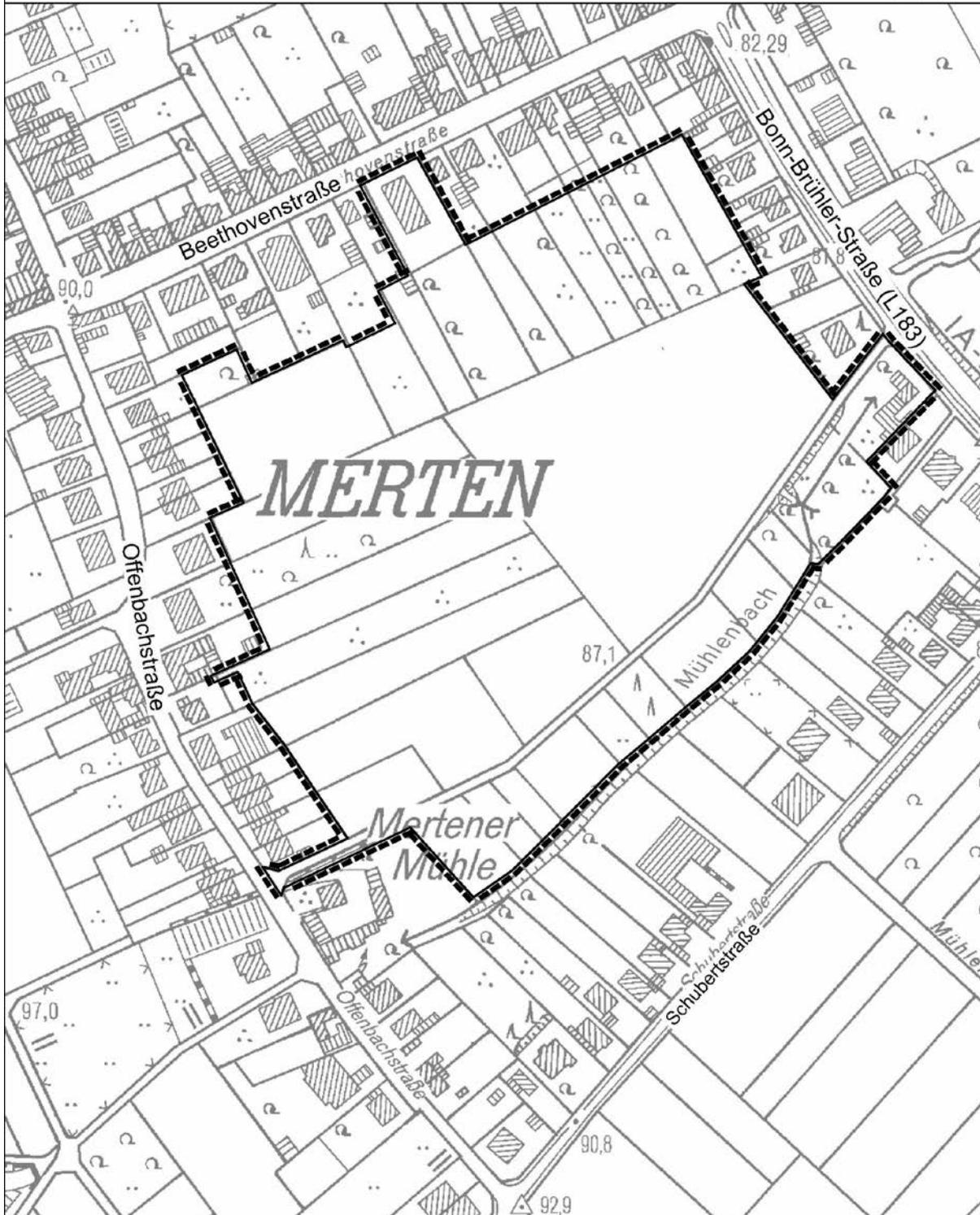
1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me 16

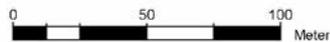
in der Ortschaft Merten



Stand: 27.06.2013



Geobasisdaten:  
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Abgrenzung des Geltungsbereiches

### **Sachverhalt**

Der Rat hat am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten für den Bereich zwischen Beethovenstraße, Bonn-Brühler-Straße, Mühlenbach und Offenbachstraße beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Zur Zeit wird der Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele empfiehlt der Bürgermeister den Erlass einer Veränderungssperre.

Insbesondere zur Sicherung der Erschließung des Gebietes ist eine Veränderungssperre erforderlich, da z. Zt. ein Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage vorliegt. Die beantragte Garage ist auf einer für die Erschließung des Bebauungsplangebietes erforderlichen Fläche vorgesehen.

Eine positive Bescheidung des Antrages würde die von der Bonn-Brühler-Straße aus vorgesehene Erschließung des Bebauungsplangebietes über die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmöglich machen und die Durchführung der gesamten Planung erheblich erschweren.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	532/2014-7
-------------	------------

Stand	15.08.2014
-------	------------

**Betreff Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 21.03.2014 betr. Beteiligung des Landschafts-Schutzvereins (LSV) e.V. an städtischen Planungen**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Landschafts-Schutzverein (LSV) e.V. künftig an den Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen zu beteiligen, wenn die Planung den satzungsgemäßen Aufgabenbereich des Vereins tangiert.

**Sachverhalt**

Der beiliegende Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 21.03.2014 wurde vom Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.03.2014 (Vorlage 229/2014-7) zur Entscheidung an den Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften verwiesen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Umweltverbände und anerkannte Naturschutzverbände sind jedoch formal keine Träger öffentlicher Belange und somit nicht beteiligungsberechtigt. Sie haben die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB ihre Stellungnahmen abzugeben.

Den Kommunen steht es allerdings frei, die anerkannten Verbände und Vereine förmlich zu beteiligen, wie es schon seit Jahren u.a. mit dem BUND geschieht.

Daher empfiehlt der Bürgermeister, den Landschafts-Schutzverein (LSV) e.V. zukünftig an der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen, wenn die Planung den satzungsgemäßen Aufgabenbereich des Vereins tangiert.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlagen zum Sachverhalt**

Antrag

An den Vorsitzenden des Umweltausschusses  
Herrn Matthias Wingenbach  
Rathaus  
53332 Bornheim

Bornheim, 21.03.2014

- Kopie an den Bürgermeister -

Sehr geehrter Herr Wingenbach,

nehmen Sie bitte den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Umweltausschusses am 13.05.2014.

Mit freundlichem Gruß

gez. Bernd Marx

gez. Gabi Deussen-Dopstadt

60/80

### **Beteiligung des Landschafts-Schutzvereins (LSV) e.V. an städtischen Planverfahren**

Der Landschafts-Schutzverein Vorgebirge (LSV) e.V. gehört nicht zu den gemäß § 14 Abs. LPIG NRW zu beteiligenden öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 ROG. Beteiligte in diesem Sinne sind gemäß § 1 Nr. 23 der Plan-Verordnung nur die nach § 58 BNatSchg i.V.m. § 12 LG NRW anerkannten Vereine. Eine solche Anerkennung gibt es in NRW bislang nur für

- den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband NRW,
- die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW (LNU NRW),
- den Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband NRW,
- die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW).

Diese Verbände werden von der Stadt Bornheim seit langem laut Ratsbeschluss an städtischen Planverfahren wie der Bauleitplanung beteiligt. Um eine entsprechende Beteiligungsstellung zu erlangen leitete der LSV bereits 2008 beim Umweltbundesamt ein entsprechendes Anerkennungsverfahren ein. Am 08.12.2008 erhielt der gemeinnützige Verein vom Bundesumweltamt den beantragten „Anerkennungsbescheid nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz“ (siehe Anhang). Der LSV „erfüllt somit gem. § 33, Nr. 20 Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NRW die Voraussetzung“ an Verfahrensbeteiligungen (Schreiben der Bezirksregierung Köln an den LSV vom 09.11.2010, Az.: 32/61.6.2-2.15-1)

Das Umweltbundesamt erteilte die Anerkennung für den satzungsgemäßen Aufgabenbereich „Zweck des Vereins ist die Förderung des Umwelt-, Wasser- und Landschaftsschutzes im Vorgebirge.“ Seitdem wird der LSV von Behörden regelmäßig an Planverfahren, die seine Aufgabenbereiche tangieren, beteiligt, z.B. von der Staatskanzlei NRW an der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes oder von der Bezirksregierung Köln an der Erarbeitung des Regionalplans, Sachlicher Teilabschnitt Weißer Quarkies.

**Antrag:**

Die Stadt Bornheim beteiligt künftig den LSV im Rahmen des Beteiligungsverfahrens an den städtischen Planungsvorhaben, welche die genannten satzungsgemäßen Aufgabenbereiche des Vereins tangieren.

**Anhang:**

Anerkennungsbescheid nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz des Umweltbundesamtes vom 08.12.2008

Umweltbundesamt | Postfach 1406 | 06813 Dessau  
Anerkennungsstelle Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz

Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V.  
Herrn Klaus Fietzek  
Zentwinkelsweg 7  
53332 Bornheim-Brenig

Datum: 8. Dezember 2008  
Bearbeiter: Kathleen Junkert  
Telefon: +49 340 2103-2123  
Fax: +49 340 2104-2123  
Email: [anerkennungsstelle@uba.de](mailto:anerkennungsstelle@uba.de)  
Geschäftszeichen: I 1.3 - 90 100-4/34

**Anerkennungsbescheid nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz**  
Ihr Schreiben vom 7. Juli 2008, hier eingegangen am 21. Juli 2008

Sehr geehrter Herr Fietzek,

auf Ihren Antrag vom 21. Juli 2008 erteilen wir dem **Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V.** die Anerkennung zur Einlegung von Rechtsbehelfen nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) gem. § 3 UmwRG.

Die Anerkennung gilt für den folgenden satzungsgemäßen Aufgabenbereich (§ 2 Nr. 2.1 Ihrer Satzung in der Fassung vom 13. Juni 1985):

*„Zweck des Vereins ist die Förderung des Umwelt-, Wasser- und Landschaftsschutzes im Vorgebirge.“*

**Begründung:**

Der **Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V.** erfüllt die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 – 5 UmwRG. Als gemeinnütziger Verein fördert er vorwiegend die Ziele des Umweltschutzes, indem er sich insbesondere dafür einsetzt, Umweltbelastungen durch Lärm, Emissionen und Immissionen, die mit dem Abbau von Kies und Quarz verbunden sind, zu vermeiden und die natürliche Gestalt der Umwelt zu erhalten. Er bringt sich mit seinen Fachkenntnissen in behördliche Verfahren ein und informiert die Öffentlichkeit über mögliche Umweltauswirkungen der Abbauvorhaben.

**Hinweise:**

Bitte teilen Sie uns Satzungsänderungen, Änderungen in der Zusammensetzung des Vorstandes, Änderungen in der Mitgliederstruktur, eine Verlegung der Geschäftsstelle sowie damit im Zusammenhang stehende Adressänderungen, aber auch eine evtl. Aufhebung der Befreiung von der Körperschaftssteuer nach dem Körperschaftsteuergesetz wegen Wegfalls der Gemeinnützigkeit mit.

**Ihr Recht:**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erheben.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen bei:

**Umweltbundesamt  
Wörlitzer Platz 1  
06844 Dessau-Roßlau**

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Dr. Evelyn Hagenah

Umweltbundesamt | Postfach 1406 | 06813 Dessau  
Anerkennungsstelle Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz

Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V.  
Herrn Klaus Fietzek  
Zentwinkelsweg 7  
53332 Bornheim-Brenig

**Datum:** 8. Dezember 2008  
**Bearbeiter:** Kathleen Junkert  
**Telefon:** +49 340 2103-2123  
**Fax:** +49 340 2104-2123  
**Email:** [anerkennungsstelle@uba.de](mailto:anerkennungsstelle@uba.de)  
**Geschäftszeichen:** I 1.3 - 90 100-4/34

### Antrag auf Anerkennung nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz

Sehr geehrter Herr Fietzek,

anbei übersenden wir Ihnen den Bescheid über die Anerkennung des **Landschaftsschutzvereins Vorgebirge e.V.** nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz. Zudem erhalten Sie Ihre Festschrift zum 25-jährigen Vereinsjubiläum zurück.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Kathleen Junkert



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

An  
Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V.

Zentwinkelsweg 7  
53332 Bornheim-Brenig

Datum: 09.11.2010  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
32/61.6.2-2.15-1

Auskunft erteilt:  
Bleeker  
helmut.bleeker@brk.nrw.de  
Zimmer: K727  
Telefon: (0221) 147 - 2357  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60  
IBAN:  
DE3430050000000096560  
BIC: WELADED

**Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln**  
Sachlicher Teilabschnitt Weißer Quarzkies im Raum Kottenforst/ville

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich zwischenzeitlich erfahren habe, ist der Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V. eine nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannte Vereinigung und erfüllt somit gem. §33, Nr.20 Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz die Voraussetzung am Verfahren zur Erarbeitung des Regionalplanes, Sachlicher Teilabschnitt Weißer Quarzkies beteiligt zu werden. Da Sie die Verfahrensunterlagen bereits nachrichtlich erhalten haben, bitte ich Sie Ihre Stellungnahme im Rahmen der dort genannten Beteiligungsfrist abzugeben.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

(Helmut Bleeker)

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

65/80

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	564/2014-6
Stand	01.09.2014

**Betreff Antrag der CDU-Fraktion vom 18.08.2014 betr. Befestigung der Oberfläche auf dem Parkplatz in der Düffelstraße (neben Sportplatz und Schützenheim) in Walberberg**

**Beschlussentwurf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis.

**Sachverhalt**

Die CDU-Fraktion beantragt, die Kosten für die Herstellung der og. Fläche zu den Haushaltsplanberatungen zu ermitteln. Bei der Teilfläche aus dem Flurstück 212, Flur 19, Gemarkung Walberberg handelt es sich um eine städtische Liegenschaft, die nicht zum öffentlichen Verkehrsraum gehört. Die Nutzung der Fläche als Abstellfläche wird bisher toleriert.

Der Ausbau der Fläche zu einer befestigten Stellfläche für PKW würde eine freiwillige Leistung der Stadt Bornheim darstellen und ist bei der derzeitigen Haushaltssituation nicht zu realisieren.

Nach vorheriger Abstimmung mit der Stadtverwaltung könnte die Fläche in Eigeninitiative durch die nutzenden Vereine hergerichtet werden.

An den Vorsitzenden  
des Stadtentwicklungsausschusses  
Herrn Hans Dieter Wirtz  
Rathaus

53332 Bornheim



CDU Walberberg  
CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim  
Vorsitzende: Petra Heller  
Wagnerstraße 3, 53332 Bornheim  
Telefon: 02227/81257  
Mobil: 01725821182  
E-Mail: achim\_petra.heller@t-online.de

18.08.2014

**Befestigung der Oberfläche auf dem Parkplatz in der Düffelstraße (neben Sportplatz und Schützenheim) in Walberberg**

Sehr geehrter Herr Wirtz!

Hiermit bitte ich Sie, nachfolgenden Antrag in die nächste Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften mit aufzunehmen:

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, zu den Haushaltsplanberatungen zu ermitteln ob und mit welchem Aufwand die Stellfläche des Sportplatzes, bzw. des Schützenheimes, Walberberg so befestigt werden kann, dass ein gefahrloses Ein- und Aussteigen für Besucher der Sportstätten gewährleistet ist.

**Begründung:**

Die oben genannte unbefestigte Fläche wird überwiegend von Mitgliedern des SSV Walberberg, der Sankt Sebastianus-Schützenbruderschaft, der Kyffhäuserkameradschaft und deren Besucher und Gäste genutzt um dort Fahrzeuge abzustellen. Ferner dient der Platz als Stellplatz für Fahrzeuge von Spaziergängern. Die Befestigung des Platzes würde Gefahrenquellen in diesem Bereich auf beseitigen. Die befestigte Fläche würde ebenso eine Aufwertung des Areals darstellen, welche von den Besuchern eher angenommen würde. Das heißt, dass Fahrzeuge verstärkt auf dem Parkplatz abgestellt werden und nicht entlang der Düffelstraße. Dadurch wird eine Verkehrsbehinderung in diesem Bereich verringert.

Hans-Dieter Wirtz  
Ratsmitglied

Stefan Montenarh  
Ratsmitglied

Ralph Bückreiß  
Ortsvorsteher

Manuel Wallikewitz  
stellv. sachkundiger Bürger

Ausschuss für Stadtentwicklung	01.10.2014
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	567/2014-7
Stand	02.09.2014

**Betreff Mitteilung über den Bebauungsplan Nr. 6223-1 der Stadt Bonn in Bonn-Tannenbusch**

**Sachverhalt**

Die Stadt Bonn beabsichtigt im Bereich Bonn-Tannenbusch die bisherige Situation im Einzelhandel neu zu ordnen und die Verkaufsflächen dabei erheblich auszuweiten. Nach den vorliegenden Informationen beläuft sich der aktuelle Bestand an zentrenrelevantem Einzelhandel in Tannenbusch-Mitte auf folgende Werte:

- ◆ zentrenrelevanter Einzelhandel im Einkaufszentrum: ca. 7.700 m<sup>2</sup>
- ◆ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im ehem. Möbelmarkt: ca. 4.000 m<sup>2</sup>

Die Neuplanung der Stadt Bonn im Bebauungsplan Nr. 6223-1 sieht eine erhebliche Ausweitung der Verkaufsfläche insbesondere im Segment des zentrenrelevanten Einzelhandels vor:

- ◆ zentrenrelevanter Einzelhandel im Einkaufszentrum: ca. 5.700 m<sup>2</sup>
- ◆ neuer zentrenrelevanter Einzelhandel im ehem. Möbelmarkt: ca. 4.300 m<sup>2</sup>
- ◆ zusätzliche Erweiterung im Umfeld mit zentrenrelevantem Einzelhandel: ca. 6.700 m<sup>2</sup>
- ◆ neue Gesamtfläche mit zentrenrelevantem Einzelhandel: ca. 16.700 m<sup>2</sup>

Über das Einkaufszentrum und den ehem. Möbelmarkt hinaus soll in einem dritten Bauabschnitt weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel etabliert werden. Mit allen drei Bauabschnitten könnte die Gesamtverkaufsfläche im zentrenrelevanten Einzelhandel von derzeit ca. 7.700 m<sup>2</sup> auf ca. 16.700 m<sup>2</sup> ansteigen.

Das Planvorhaben der Stadt Bonn steht in unmittelbarer Konkurrenz zu der Planung Ro 17 mit der Erweiterung des Einkaufszentrums an der Bonner Straße (ehem. TOOM). Die räumliche Nähe zum Einkaufszentrum in Roisdorf zu Tannenbusch-Mitte wird durch den Bau der L 183 n und den hiermit verbundenen Anschluss der Hohe Straße noch verstärkt. Es bestehen daher Bedenken seitens der Verwaltung, dass bei einer erheblichen Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente in Bonn eine wesentliche Abschöpfung der Kaufkraft von Bornheim nach Bonn-Tannenbusch erfolgt. Damit könnte auch der Verlust von ortsnahen Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen verbunden sein.

Durch die geplante Ausweitung in Bonn-Tannenbusch könnte ein Einkaufsbereich entstehen, der mit insgesamt 16.700 m<sup>2</sup> wesentlich mehr Verkaufsflächen aufweist als die Planung des Ro 17 in Roisdorf mit 13.500 m<sup>2</sup>. Es wird daher erwartet, dass die Stadt Bonn für das weitere Planverfahren ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim dargestellt werden.

Die Verwaltung hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren Stellung genommen. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt.

## **Anlagen zum Sachverhalt**

Schreiben der Stadt Bonn; Trägerbeteiligung § 4 (1) BauGB  
Stellungnahme der Stadt Bornheim

Bundesstadt Bonn - Amt 61 - 53103 Bonn

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt  
Stadthaus  
Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Ansprechpartner/in Manfred Maaß  
(auch für barrierefreie Dokumente)  
Telefon 0228 - 77 36 62  
Telefax 0228 - 77 58 36  
E-Mail Manfred.Maass@Bonn.de  
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer 8 C  
Mein Zeichen 61-23  
Datum 14.07.2014

**Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6223-1 im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Tannenbusch**

Bürgertelefon: 0228 - 770  
Internet: www.bonn.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Virtuelle Poststelle  
Kommunikationsregeln unter  
www.bonn.de/dialog

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6223-1 soll der Einzelhandelsstandort „Tannenbusch-Center“ umstrukturiert und dauerhaft gesichert werden.

Öffnungszeiten  
Mo, Do: 8.00 - 18.00 Uhr  
Di, Mi, Fr: 8.00 - 13.00 Uhr  
Zusätzliche telefonische Servicezeit  
Di, Mi: 13.00 - 16.00 Uhr

Als Anlagen sind diesem Schreiben eine Beschreibung des Vorhabens, Detailpläne und ein Übersichtsplan beigelegt.

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bahnen: 61, 62, 66, 67  
Busse: 602, 604, 605

Hierbei handelt es sich um eine derzeit in der Diskussion befindliche Variante, die weitreichende Veränderungen im Einzelhandelsbereich vorsieht.

Sparkasse KölnBonn  
Bankleitzahl: 370 501 98  
Konto: 11 312  
IBAN:  
DE79 3705 0198 0000 0113 12  
BIC:  
COLSDE33

Ich bitte Sie um Stellungnahme bis zum 22.08.2014. Sollten Ihre Belange durch die Planung nicht berührt sein, bitte ich ebenfalls um Antwort.

Postbank Köln  
Bankleitzahl: 370 100 50  
Konto: 11 890 501  
IBAN:  
DE04 3701 0050 0011 8905 01  
BIC:  
PBNKDEFF

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG  
Bankleitzahl: 380 601 86  
Konto: 2 003 753 010  
IBAN:  
DE95 3806 0186 2003 7530 10  
BIC:  
GENODE1BRS



Maaß

## **Bundesstadt Bonn**

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6223-1**

#### **1. Allgemeines**

##### **1.1 Lage des Planungsraumes**

Der Planungsraum des neu aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im heutigen Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 und befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Bonn im Ortsteil Neu-Tannenbusch. Der Geltungsbereich dieser zwei Bebauungspläne erstreckt sich auf ein größeres Gebiet zwischen Agnetendorfer Straße, Oppelner Straße, Pommernstraße und Hermannstädter Straße.

Die Umgebung ist geprägt durch zahlreiche Wohngebiete, überwiegend bestehend aus Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen und durch das Ortsteilzentrum Neu-Tannenbusch mit über 30 Geschäften und einem Ärztezentrum sowie durch die Stadtbahnhaltestelle „Tannenbusch-Mitte“.

Wesentliches Ziel dieser Bebauungspläne war es, die Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Stadtteilzentrums von Tannenbusch zu schaffen. Der Bereich um die Straßenbahnhaltestelle sollte zu einem C- Zentrum entwickelt werden, das den Bedarf der Anwohner insb. von Tannenbusch decken kann. Hierzu wurde die Festsetzung eines Kerngebietes mit ein- bis max. viergeschossiger geschlossener Bauweise gewählt.

Dessen Zweckbestimmung sollte vor allem in der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur liegen. Diese Planungsziele sind heute weitgehend erreicht. Neben einem großen SB-Warenhaus sind eine Vielzahl verschiedener, kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im „Tannenbusch Center“ vorhanden.

##### **1.2 Vorhandenes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) mit der Zweckbestimmung Parkplatz, Hallenbad, Jugendheim/Freizeitheim dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel (Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld).

##### **1.3 Planungsanlass, Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Aufgrund der dringend erforderlichen, funktionalen und baulichen Umgestaltung und Revitalisierung des deutlich in die Jahre gekommenen, teilweise leerstehenden und nicht mehr zeitgemäßen „Tannenbusch Centers“, wegen der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 und nicht zuletzt wegen des Leerstandes des ehemaligen Möbel-Fachmarktes im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7324-14 sollen die betreffenden Grundstücke eine sinnvolle, der zentralen Lage im Ortsteilzentrum Neu-Tannenbusch und der Nachbarschaft angepasste, dauerhafte Nachnutzung erhalten.

Insofern strebt die Grundstückseigentümerin die Einleitung eines Verfahrens zur teilweisen Überplanung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 7324-14 und 7324-18 durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Dies geschieht mit dem Ziel, Planungsrecht für ein revitalisiertes, erweitertes und dauerhaft wettbewerbsfähiges Einkaufszentrum zu erlangen.

##### **1.4 Verfahren**

Für die Umstrukturierung und Revitalisierung des bestehenden „Tannenbusch Centers“ ist vorgesehen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Normalverfahren mit förmlicher Umweltprüfung durchzuführen.

## **2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke**

Ein wesentliches stadtplanerisches Ziel für den Zentrumsbereich von Tannenbusch ist nach wie vor die Sicherung einer weit gefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

### **2.2 Beschreibung des Vorhabens**

Mit der Planaufstellung im westlich der Stadtbahn befindlichen derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7324-14 und im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7324-18 soll das bestehende „Tannenbusch Center“ revitalisiert, ausgebaut und dadurch ein dauerhaft leistungs- und funktionsfähiges Einkaufszentrum als Mittelpunkt des Ortsteils Neu-Tannenbusch (C- Zentrum) geschaffen werden. Damit soll der langsame Niedergang des 1982 errichteten Einkaufszentrums mit bisher ca. 11.700 m<sup>2</sup> zulässiger Gesamtverkaufsfläche (Bestand: Einkaufszentrum mit ca. 7.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ehem. Möbelhandel mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ca. 474 ebenerdigen Parkplätzen im Bestand gestoppt und umgekehrt werden.

Nach erfolgtem Abbruch fast aller Gebäude sind nunmehr ca. 16.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in ca. 30 Shops hauptsächlich im Erdgeschoss geplant (Erweiterung um ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Lediglich das geplante SB-Warenhaus wird zweigeschossig gebaut und dabei sowohl durch Aufzugsgruppen als auch durch Fahrsteige über das Parkdeck für Kunden erschlossen werden. Insgesamt sind ca. neue 516 Stellplätze geplant, davon 66 ebenerdige für das Personal des Einkaufszentrums und ca. 450 Kundenparkplätze auf einem eingeschossigen Parkdeck über diesen Fachmärkten und Shops. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Agnetendorfer Straße.

Erster Bauabschnitt dieses discountorientierten Einkaufszentrums soll der Neubau eines Kaufland-SB-Warenhauses anstelle des HIT-SB-Warenhauses an derselben Stelle mit ungefähr derselben wie bisher genehmigten maximalen Verkaufsfläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen sein. Kaufland wird im Rahmen dessen mit dessen Haupteingang und Seitenwänden an die Mall des Einkaufszentrums angeschlossen und damit sowohl funktional als auch optisch in das Einkaufszentrum integriert.

Zweiter Bauabschnitt soll der südlich des SB-Warenhauses gelegene 1. Teil des neuen Einkaufszentrums mit der neu im Erdgeschoss zu errichtenden Stadtteilbibliothek und mit insgesamt ca. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für kleinteilige Shops und für gastronomische Einrichtungen sein.

Zudem soll der südlich des Neubaus des Einkaufszentrums gelegene Teil der Oppelner Straße als attraktiver Platz im Rahmen des Planungsgedankens „Corso“ und als Haupteingang des „Tannenbusch Centers“ umgestaltet werden.

Dritter und letzter Bauabschnitt des neuen Stadtteilzentrums soll der nördlich und westlich des SB-Warenhauses gelegene 2. Teil des neuen Einkaufszentrums mit v.a. großflächigen Fachmärkten als Ankermietern und weiteren gastronomischen Einrichtungen mit insg. ca. 6.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sein.

Prinzipiell erfolgt die Erschließung des neuen „Tannenbusch Centers“ für den Individualverkehr über die angrenzenden Erschließungsanlagen der Agnetendorfer und Oppelner Straße im Westen und im Süden und für den Fußgängerverkehr über die östlich gelegene Stadtbahn.

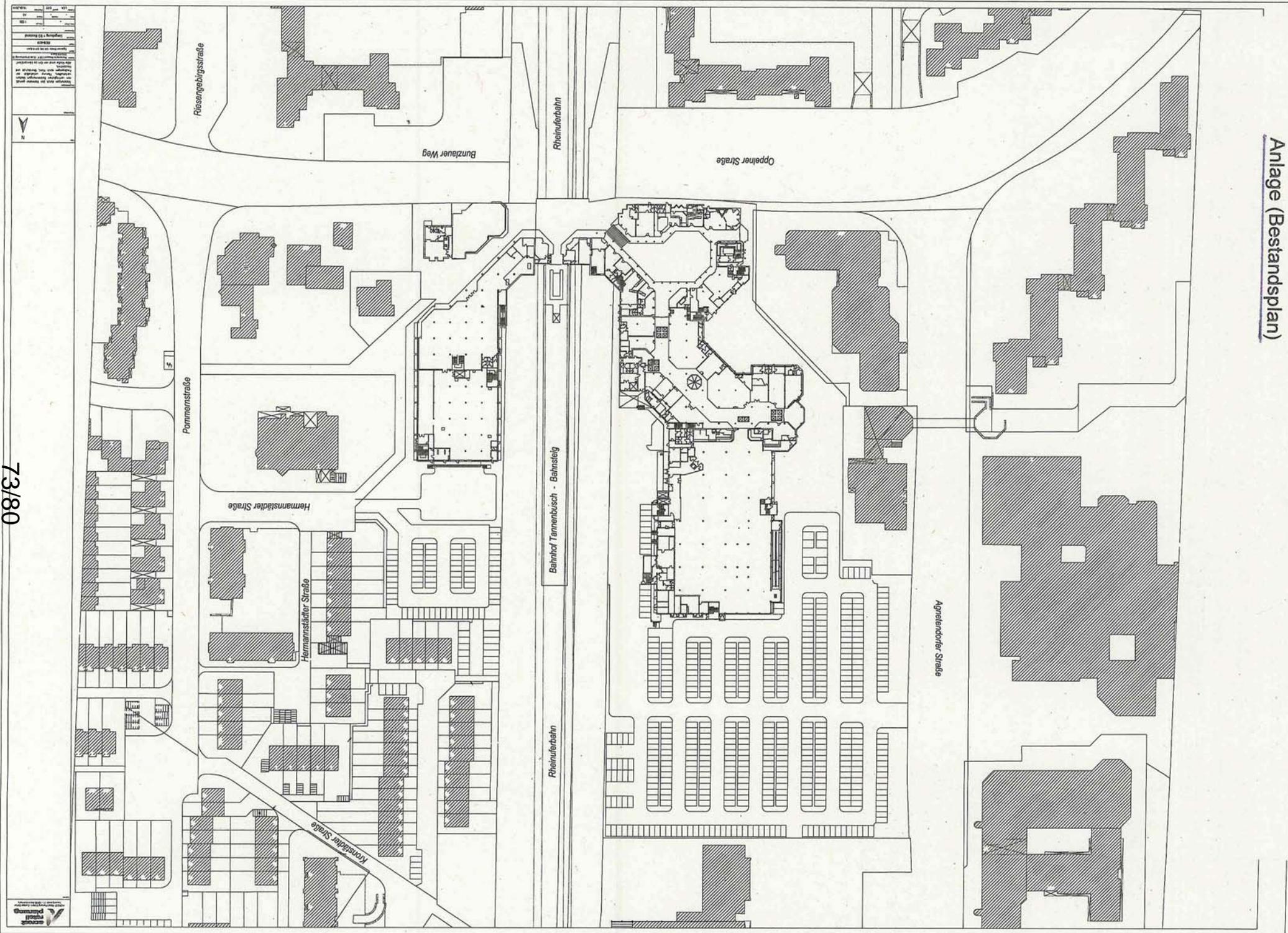
Sollte der 2., nördlich des Kaufland SB-Warenhauses gelegene, barrierefreie Zugang von der Stadtbahn in den 2. Teil des Einkaufszentrum realisiert werden, so wäre dieser als zusätzliche Durchwegung zu gestalten. Planerisch ist dieser 2. Zugang bereits jetzt zu berücksichtigen.

Baubeginn für das Kaufland-SB-Warenhaus soll das Frühjahr 2015 sein. Dessen Fertigstellung und Eröffnung ist voraussichtlich Ende 2015 geplant.

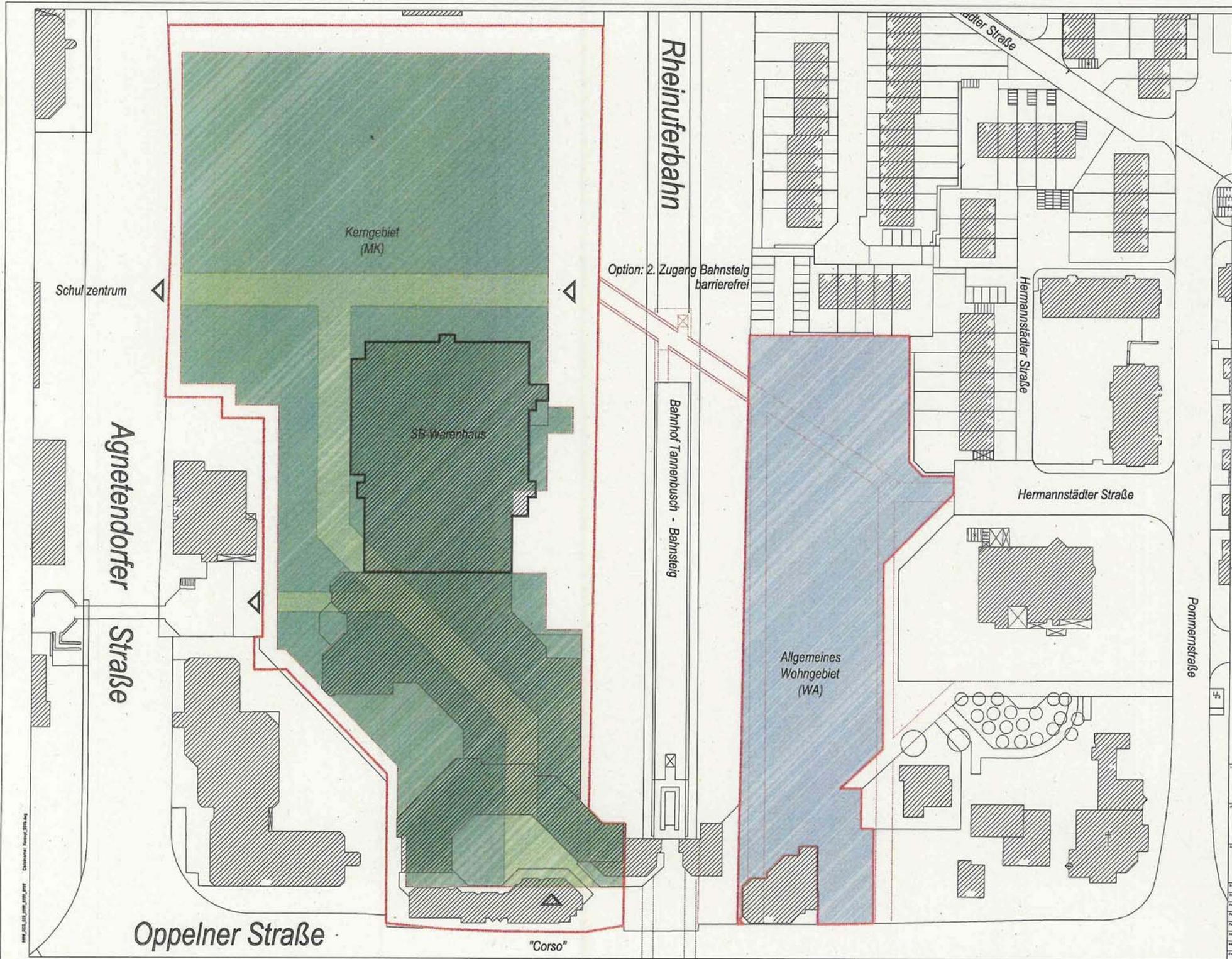
Je nach weiterem Vermietungsfortschritt und nach Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Grundlagen sollen der 1. und 2. Teil des „Tannenbusch Centers“ sukzessive, jedoch frühestens ab 2016 realisiert werden.

Bonn, 14.07.2014

Anlage (Bestandsplan)



73/80



74/80

Oppelner Straße

"Corso"

Umweltliches Eckdatenblatt

Schattungen durch den Verstoß gegen die vertraglichen Bestimmungen in der vorliegenden Planung verbindliche Folgefragen durch Stadt, Bundesrat, Kreisrat, etc.

Projekt	REB-008
Grundriss	EG
Version	Version 006
Datum	13.06.2014
Maßstab	1:500
Blatt	05
Blatt	01
Blatt	02
Blatt	03
Blatt	04
Blatt	05
Blatt	06
Blatt	07
Blatt	08
Blatt	09
Blatt	10
Blatt	11
Blatt	12
Blatt	13
Blatt	14
Blatt	15
Blatt	16
Blatt	17
Blatt	18
Blatt	19
Blatt	20
Blatt	21
Blatt	22
Blatt	23
Blatt	24
Blatt	25
Blatt	26
Blatt	27
Blatt	28
Blatt	29
Blatt	30
Blatt	31
Blatt	32
Blatt	33
Blatt	34
Blatt	35
Blatt	36
Blatt	37
Blatt	38
Blatt	39
Blatt	40
Blatt	41
Blatt	42
Blatt	43
Blatt	44
Blatt	45
Blatt	46
Blatt	47
Blatt	48
Blatt	49
Blatt	50
Blatt	51
Blatt	52
Blatt	53
Blatt	54
Blatt	55
Blatt	56
Blatt	57
Blatt	58
Blatt	59
Blatt	60
Blatt	61
Blatt	62
Blatt	63
Blatt	64
Blatt	65
Blatt	66
Blatt	67
Blatt	68
Blatt	69
Blatt	70
Blatt	71
Blatt	72
Blatt	73
Blatt	74
Blatt	75
Blatt	76
Blatt	77
Blatt	78
Blatt	79
Blatt	80



Anlage (Detailplan - 1. Obergeschoss)

Legende

Lage



Plangrundlage

**Unverbindliches Entwicklungsszenario**

**Einschränkungen**  
Änderungen durch den Vermieter gemäß den vertraglichen Bestimmungen bleiben vorbehalten. Planung vorbehaltlich der Festlegungen durch Statik, Brandschutz und Haustechnik.  
Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!

Bauherr Promontoria Rebound 2 B.V., Duda Ultrrechtsweg 32, 3743 KN Baarn

Objekt Oppelner Straße 126-128; 53119 Bonn

Projekt **REB-859**

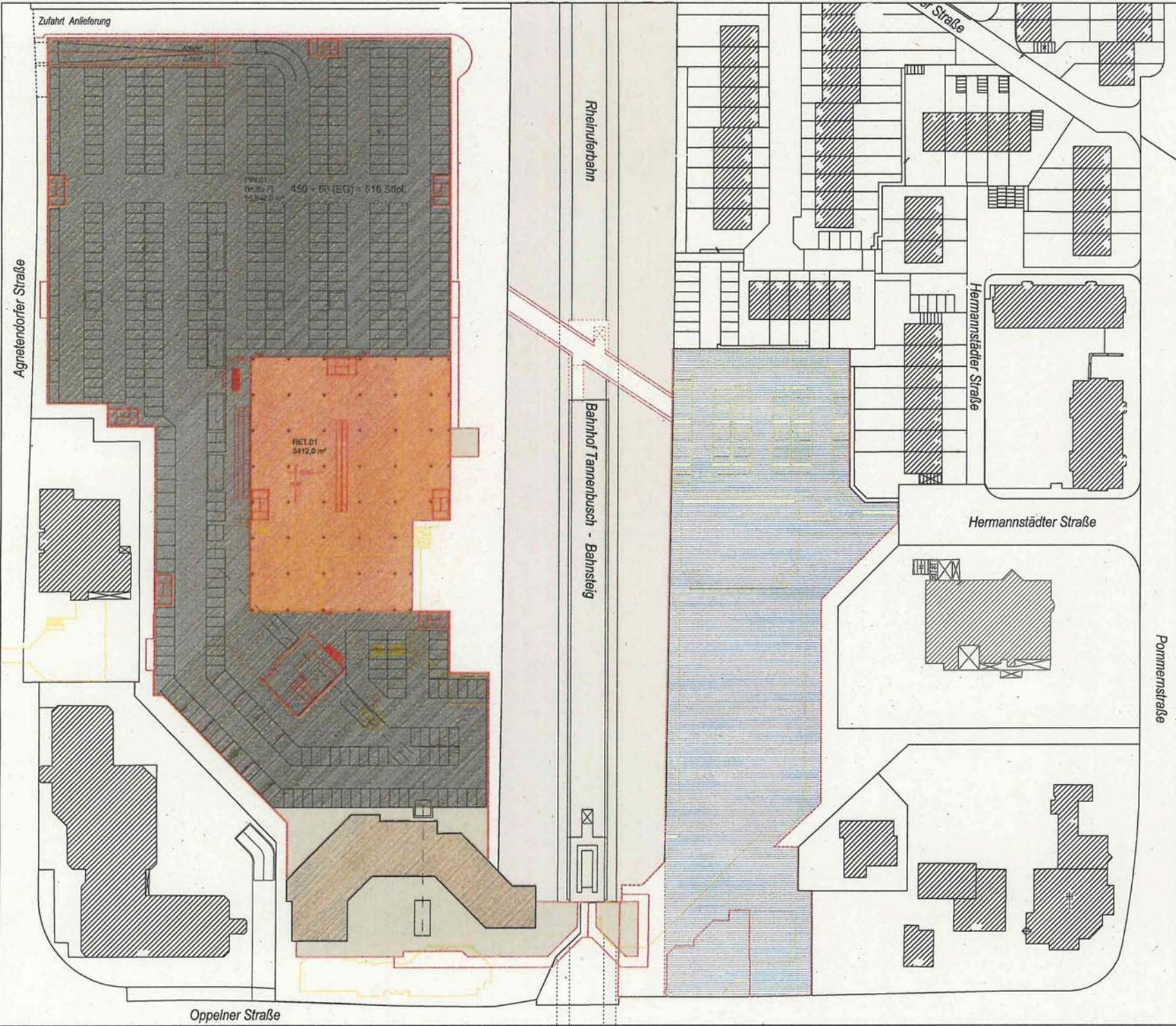
Planinhalt **Grundriss 1.OG**

Plannummer **Variante B05**

Index-Datum 13.06.2014 Maßstab 1:1000

Index 06 Version B Format A3

Ersteller CST geprüf Plot Datum 16.06.2014



76/80

Dateiname: Konzept\_B06.dwg

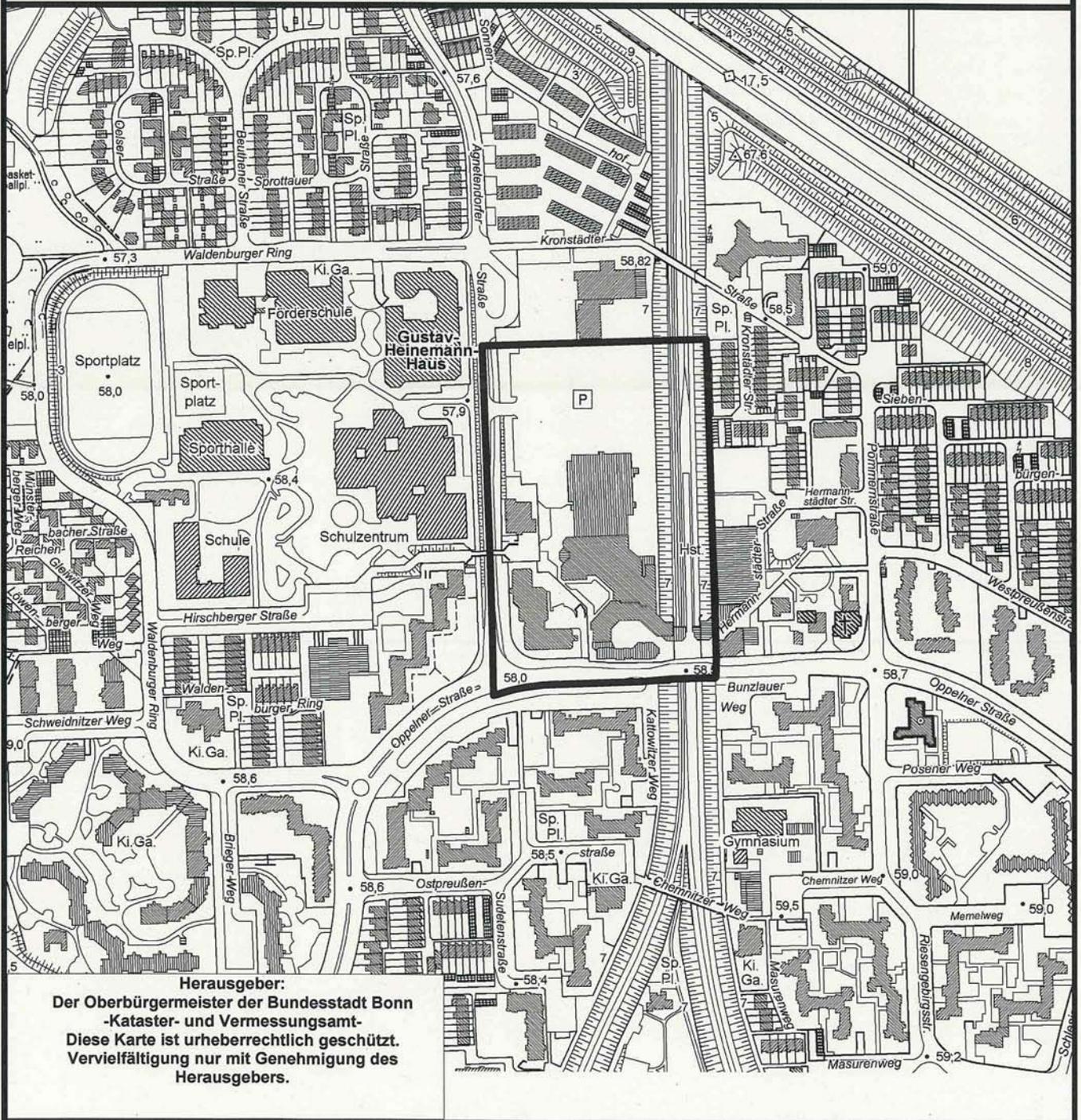
###\_REB\_859\_###\_###\_###\_###



## Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6223-1

Stadtbezirk Bonn

Ortsteil Tannenbusch



**Herausgeber:**  
Der Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn  
-Kataster- und Vermessungsamt  
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.  
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des  
Herausgebers.

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](http://www.stadt-bornheim.de)

Stadt Bonn  
 Stadthaus  
 Stadtplanungsamt  
 Berliner Platz 2

**7-STADTENTWICKLUNG UND  
 GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG**

53111 Bonn

Herr Erll  
**Zimmer:** 414  
**Telefon:** 0 22 22 / 945 - 259  
**Telefax:** 0 22 22 / 91995-261  
**E-Mail:** [andreas.erll@stadt-bornheim.de](mailto:andreas.erll@stadt-bornheim.de)

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom  
 61-23 14.07.14

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom  
 7 - Er

Datum  
 31.07.14

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6223-1**  
 hier: Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Zum Bebauungsplan Nr. 6223-1 begrüße ich zunächst die frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen an der Planung. In der allgemeinen Zielrichtung lässt sich durchaus nachvollziehen, dass eine Revitalisierung im Tannenbusch Center erforderlich ist und die Stadt Bonn die Nahversorgung hier langfristig sichern möchte. Die Sicherung der Versorgungsbereiche ist bei allen Kommunen eine vorrangige Aufgabe.

Die vorgelegten Planunterlagen sind für eine Prüfung und Stellungnahme leider nicht ausreichend. Die übersandten Pläne sind von der technischen Qualität teilweise nicht lesbar und können daher nicht abschließend geprüft werden.

Inhaltlich gesehen wird eine Absichtserklärung für eine erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen im Einzelhandel dargestellt, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht. Eine städtebauliche Begründung hierfür ist aber aus den Unterlagen nicht erkennbar. Aus der Darstellung der Absichtserklärung eines Eigentümers kann ich noch nicht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bonn erkennen.

Zu den beabsichtigten Festsetzungen im Einzelhandel liegen noch keine Aussagen über die städtebaulichen Auswirkungen vor. Ohne ein detailliertes Gutachten über die geplanten Sortimente und die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche – insbesondere der Nachbarkommunen – kann eine sachgerechte Stellungnahme nicht erfolgen. Ich bitte daher, eine Auswirkungsanalyse zu erstellen und auch den Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bonn deutlich zu machen.

Ich weise auch darauf hin, dass es einen Städtebaulichen Vertrag gibt, in dem sich die Stadt Bonn zu erheblichen Beschränkungen der Verkaufsflächen im Einzelhandel verpflichtet hat. Nach dem Inhalt des Vertrages sind lediglich 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem SB - Warenhaus und 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsgeschäfte zulässig. Die weiteren 4.000 m<sup>2</sup> sind nur für ein Möbelhaus zulässig.

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen muss ich aus Sicht der Stadt Bornheim grundsätzliche Bedenken bei einer erheblichen Ausweitung der Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Einzelhandel äußern.

Sollte die Planung wesentlich über den derzeitigen Bestand an Verkaufsfläche hinaus gehen, wäre auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Bei einer erheblichen Ausweitung von zentrenrelevantem Einzelhandel wäre die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bonn erforderlich.

Für die weitere Planung bitte ich darüber hinaus ein Verfahren nach der freiwilligen Vereinbarung im Regionalen Arbeitskreis zeitnah durchzuführen.

Im Auftrag

---

( Ertl )

Zur Mitkenntnis

Landrat des Rhein-Sieg-Kreises  
Planungsamt  
Postfach 1551  
53721 Siegburg

# Inhaltsverzeichnis

54/2014, 01.10.2014, Ausschuss für Stadtentwicklung	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 4 Bebauungsplan Me 15.3; Offenlagebeschluss	
Vorlage 128/2014-7	5
Übersichtsplan 128/2014-7	7
Rechtsplan 128/2014-7	8
Textliche Festsetzungen 128/2014-7	9
Begründung 128/2014-7	17
Bestandsplan grün 128/2014-7	48
Kompensationsfläche zum Me 15.3 128/2014-7	49
TOP Ö 5 Vorstellung der Straßenraumplanung Erftstraße zur Erschließung des Beba	
Vorlage 431/2014-9	51
Lageplan Erftstraße 431/2014-9	53
Regelquerschnitt Erftstraße 431/2014-9	54
TOP Ö 6 Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes	
Vorlage 490/2014-7	55
TOP Ö 7 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 21.03.2014 betr. Beteil	
Vorlage 532/2014-7	59
Antrag 532/2014-7	60
TOP Ö 9 Antrag der CDU-Fraktion vom 18.08.2014 betr. Befestigung der Oberfläche	
Antragsvorlage 564/2014-6	66
Antrag 564/2014-6	67
TOP Ö 12 Mitteilung über den Bebauungsplan Nr. 6223-1 der Stadt Bonn in Bonn-T	
Vorlage ohne Beschluss 567/2014-7	68
Schreiben der Stadt Bonn 567/2014-7	70
Stellungnahme der Stadt Bornheim 567/2014-7	79
Inhaltsverzeichnis	81