

Inhaltsverzeichnis

18.03.2015 Ausschuss für Stadtentwicklung

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse
Niederschrift ö. VPLA 17.07.2013 (Fortsetzung)

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5	Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung	Vorlage: 003/2015-7
	Vorlage Vorlage: 003/2015-7	Vorlage: 003/2015-7
	Übersichtsplan Vorlage: 003/2015-7	Vorlage: 003/2015-7
	Gestaltungsplan Vorlage: 003/2015-7	Vorlage: 003/2015-7
Top Ö 6	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Sechtem - Aufstellungsbeschluss; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Vorlage: 004/2015-7
	Vorlage Vorlage: 004/2015-7	Vorlage: 004/2015-7
	Übersichtsplan Vorlage: 004/2015-7	Vorlage: 004/2015-7
	6. Änderung FNP Vorlage: 004/2015-7	Vorlage: 004/2015-7
Top Ö 7	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Probleme in der Fahrgastbeförderung - Antwortschreiben NVR	Vorlage: 001/2015-7
	Vorlage	

	Vorlage: 001/2015-7	Vorlage: 001/2015-7
	Anschreiben NVR und RSK Vorlage: 001/2015-7	Vorlage: 001/2015-7
Top Ö 8	Antwortschreiben NVR Anregung nach § 24 GO vom 17.11.2014 betr. Petition zur Parkplatzsituation in der Kirchstr.	Vorlage: 043/2015-9
	Vorlage Vorlage: 043/2015-9	Vorlage: 043/2015-9
Top Ö 9	Anregung Anregung nach §24 GO NRW vom 28.01.2015 (Eingang 03.02.2015) betr. Winterdienst auf einem Teilstück der Straße "Heideweg"	Vorlage: 110/2015-9
	Vorlage Vorlage: 110/2015-9	Vorlage: 110/2015-9
	1. Ergänzung Vorlage: 110/2015-9	Vorlage: 110/2015-9
Top Ö 11	Anregung Mitteilung betr. Errichtung einer provisorischen Fahrradabstellanlage am Bahnhof Roisdorf	Vorlage: 084/2015-7
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 084/2015-7	Vorlage: 084/2015-7
Top Ö 12	Lageplan Mitteilung betr. Projekt "S-Bahn Köln-Bonn linksrheinisch"	Vorlage: 099/2015-7
Top Ö 13	Vorlage ohne Beschluss Anfrage der CDU-Fraktion vom 30.01.2015 (Eingang 02.02.2015) betr. Sanierung der Jugend-und Geschäftsräume in Dersdorf	Vorlage: 101/2015-6
	Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 101/2015-6	Vorlage: 101/2015-6
Top Ö 14	Anfrage Bebauungsplan Ro 17; Mitteilung über den geänderten, im Dezember 2014 abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag	Vorlage: 103/2015-7
	Vorlage ohne Beschluss	

Vorlage: 103/2015-7

Vorlage:
103/2015-
7

1. Stadtebaulicher Vertrag Dez 2014

Vorlage: 103/2015-7

Vorlage:
103/2015-
7

2. Rechtliche Prüfung

Vorlage: 103/2015-7

Vorlage:
103/2015-
7

3. Schalltechnische Untersuchung

Vorlage: 103/2015-7

Vorlage:
103/2015-
7

4. Verkehrsuntersuchung

Einladung



Sitzung Nr.	22/2015
Nr.	5/2015

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

Bornheim, den 27.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 18.03.2015, 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.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 50/2013 vom 17.07.2013	
5	Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung	003/2015-7
6	6. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Sechtem - Aufstellungsbeschluss; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	004/2015-7
7	Probleme in der Fahrgastbeförderung - Antwortschreiben NVR (StEA 21.01.2015)	001/2015-7
8	Anregung nach § 24 GO vom 17.11.2014 betr. Petition zur Parkplatzsituation in der Kirchstr. (BürgA 28.01.2015)	043/2015-9
9	Anregung nach §24 GO NRW vom 28.01.2015 (Eingang 03.02.2015) betr. Winterdienst auf einem Teilstück der Straße "Heideweg" (BürgA 26.02.2015)	110/2015-9
10	Antrag der FDP-Fraktion vom 17.12.2014 (Eingang 03.02.2015) betr. Straßenverkehrsrechtliches Anhörverfahren zur Schulwegsicherung in der Ortschaft Hemmerich	115/2015-9
11	Mitteilung betr. Errichtung einer provisorischen Fahrradabstellanlage am Bahnhof Roisdorf	084/2015-7
12	Mitteilung betr. Projekt "S-Bahn Köln-Bonn linksrheinisch"	099/2015-7
13	Anfrage der CDU-Fraktion vom 30.01.2015 (Eingang 02.02.2015) betr. Sanierung der Jugend- und Geschäftsräume in Dersdorf	101/2015-6
14	Bebauungsplan Ro 17; Mitteilung über den geänderten, im Dezember 2014 abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag	103/2015-7
15	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	

16	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
17	Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die Tennisfreiplätze Wallrafstraße in Bornheim	079/2015-6
18	Vergabe von Ingenieurleistungen zur Planung der L190n in der Ortschaft Sechtem	100/2015-7
19	Bauantrag für den Neubau eines Getränkemarktes mit Backshop, hier: Randsortimente	064/2015-6
20	Mitteilung betr. Auftragserteilung zur Vorplanung der Radwegeverbindung Bornheim-Alfter-Bonn inkl. Brückenbauwerk	119/2015-7
21	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
22	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Hans-Dieter Wirtz
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirt)

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

Tagesordnung

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

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

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

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

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

Beschluss

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

- Einstimmig -

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

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

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

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

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

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

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

wird mit einem Stimmenverhältnis von

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

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

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt,

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Zusatzfrage von AM Strauff

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

Antwort:

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

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

01 Stimme für den Antrag (SPD tw.)

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

Beschluss

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

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

Abstimmungsergebnis

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

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

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

Beschluss:

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

- Einstimmig -

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

- Kenntnis genommen -

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

- Kenntnis genommen -

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

- Kenntnis genommen -

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

Antwort:

Es wird weiter der Kontakt aufrechterhalten.

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

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 10.07.2013 behandelt.

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

- Kenntnis genommen -

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

von AM Stadler

1. betr. Brombeerweg 10

Ist der Sachvortrag der betroffenen Anliegerin zutreffend?

Antwort:

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

2. betr. Müllablagerung in der Brunnenallee

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

Warum wird in solchen Fällen großzügig drüber hinweggesehen?

Antwort:

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

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

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

Antwort:

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

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

Antwort:

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

von AM Krüger

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

Antwort:

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

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

Antwort:

Noch. Das kann sich aber auf Antrag ändern.

Ende der Sitzung: 19:18 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015
Rat	19.03.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	003/2015-7
Stand	22.10.2014

Betreff **Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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 geringfügig um westlich der L190 gelegene Baulücken zu vergrößern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf des Bebauungsplanes Se 21 in der Ortschaft Sechtem (Flächen östlich Bahnhofstraße / L 190 und südlich Eichholzweg / L 190 sowie Flächen für die Anbindung der L190n bis Anschluss K42) und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Das Plangebiet der Bebauungsplanes Se 21 befindet sich in der Ortschaft Sechtem östlich der Bahnhofstraße (Abschnitt L 190) und südlich des Eichholzwegs (Abschnitt L 190) und umfasst des Weiteren Flächen für die Anbindung der L190n bis zum Anschluss an die K42. Der Regionalplan weist die Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich und Ergänzungsstandort für die Nahversorgung aus.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird der Bereich im Übergang zum Agrarbereich als neue Wohnbauflächen bzw. als Mischgebiet dargestellt. Erschlossen werden soll dieses Gebiet über die derzeitige Landesstraße L190, was allerdings den schon länger geplanten Neubau der L 190 n erforderlich macht.

Dieser Bauabschnitt bietet laut Prognose aus dem Rahmenplan für die kommenden Jahre ein Potential von mindestens 150 Wohneinheiten.

Die Mischgebietsfläche südlich des Friedhofes bietet in Verlängerung der bestehenden Geschäftsstraße (Willmuthstraße) neben der Ansiedlung von Wohnen auch die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Nahversorgungseinrichtungen und nicht störenden Gewerbes in Kombination mit Dienstleistungseinrichtungen. Da der örtliche Vollversorger beabsichtigt, seinen Standort ins Plangebiet des Bebauungsplanes Se 21 zu verlagern, die geplante Verkaufsfläche jedoch bei 1.700 qm liegt, ist es erforderlich, in einem Parallelverfahren den Flächennutzungsplan für den Bereich der Nahversorgung zu ändern. Hier wird im Rahmen der 6. Änderung des FNP ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit der entsprechenden Beschränkung der Verkaufsfläche vorgesehen.

In seiner Sitzung am 06.12.2012 beschloss der Rat der Stadt Bornheim, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 einzuleiten. Um die Finanzierung des neuen Abschnitts der L190 als Kommune nicht alleine tragen zu müssen, verhandelte die Verwaltung dann mit dem Landesbetrieb Straßen NRW über eine anteilige Kostenübernahme. Hierzu wurde eine Verwaltungsvereinbarung erarbeitet, die Anfang 2014 durch den Landesbetrieb Straßen NRW unterzeichnet und durch den Rat der Stadt Bornheim am 27.03.2014 beschlossen (vgl. Vorlage 117/2014-7). Anschließend wurde der Auftrag zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes erteilt, der nun vorliegt.

Im Zuge des Planungsprozesses wurde erwogen, zwei westlich der L190 gelegene Freiflächen in die Planung einzubeziehen, um sie im Rahmen des Verfahrens auch einer Bebaubarkeit zuzuführen. Hierfür muss der Planbereich geringfügig erweitert werden. Es wird nun empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und in deren Rahmen eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage.

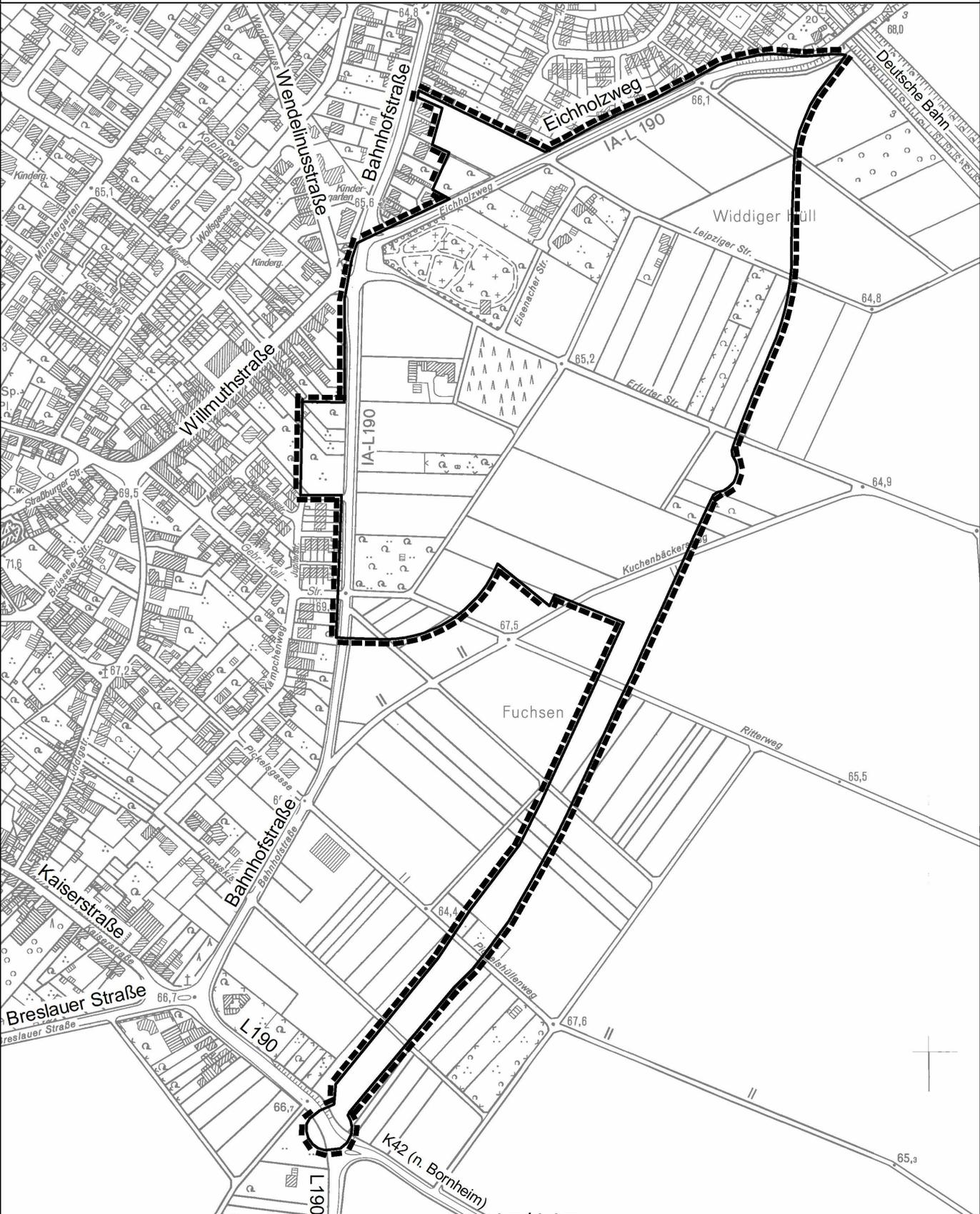
Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtsplan
- 2 Gestaltungsplan
- 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Se 21

03

in der Ortschaft Sechtem



17/117

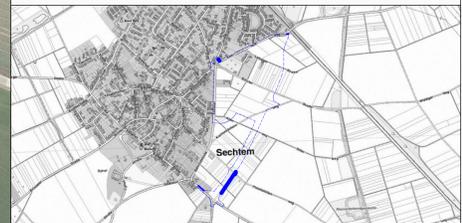


Planzeichen

- Bebauung**
- Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig mit Dachgeschossausbau
 - Doppelhaus, ein- bis zweigeschossig
 - Kettenhaus, eingeschossig
 - Reihenhaus, zweigeschossig
 - Mehrfamilienhaus, zweigeschossig mit Staffelgeschoss
 - Bestandsbebauung
- Freiflächen/ Grünstrukturen**
- Private Grundstücksfläche / Garten
 - Öffentliche Grünflächen
 - Platzanlage/ Multifunktionale Fläche
 - Landwirtschaft
 - Baumpflanzung
 - Heckenpflanzung
- Erschließung/ Verkehrsanlagen**
- Fahrbahn/ Gehweg, Trennprofil, öffentl. Verkehrsl.
 - Rad- und Fußweg, öffentlich
 - Wohnstraßen, öffentlich, Mischprofil
 - Wegeflächen, privat, Mischprofil
 - Grundstückszufahrten
 - Parkplätze, öffentlich
 - Parkplätze, privat
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Bebauungsplan Se 21
in der Ortschaft Sechtem
Gemarkung Sechtem, Fluren 9, 10, 12 und 13



Vorentwurf Lageplan, Blatt 2.1
Maßstab 1 : 1000 Februar 2015



Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem

**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der
Planung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	3
2. Planungsanlass.....	3
3. Planungsrechtliche Situation.....	5
4. Städtebauliche Situation.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
6. Städtebauliches Konzept.....	8
7. Entwässerung.....	12
8. Natur und Landschaft.....	12
9. Umsetzung der Planung.....	13
10. Umweltbelange.....	13

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 20,7 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Bornheimer Ortschaft Sechtem.

Ausgehend von der Bahnbrücke im Norden, die innerhalb des Plangebietes liegt, verläuft die Grenze des Geltungsbereiches nach Südwesten bis zur Erfurter Straße, wo Flächen für die Ausbildung eines Kreisverkehrs einbezogen werden. Von hier verläuft sie als Korridor entsprechend der Trassenführung für die L 190 n weiter Richtung Südwesten bis zum Kreuzungsbereich K 42/ Grüner Weg mit der L 190/ Breslauer Straße, wo ebenfalls Flächen für die Ausbildung eines neuen Kreisverkehrs einbezogen werden. Diese bilden den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

Circa 160 Meter südwestlich des Kreuzungspunktes mit der Erfurter Straße verläuft die Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung und verläuft von dort in einem Bogen nach Südwesten, wo sie auf die Bahnhofstraße trifft und westlich davon in Richtung Norden bis zum Kreuzungspunkt mit dem Eichholzweg bzw. der Willmuth- und Wendelinusstraße weiterverläuft. Hier werden ebenfalls Flächen für einen Kreisverkehrsplatz eingeschlossen. Nördlich dieser Kreuzung verläuft die Plangebietsgrenze westlich des Eichholzweges zurück zum Anschlusspunkt an die Bahnbrücke.

2. Planungsanlass

Die Stadt Bornheim hat mit der Aufstellung ihres neuen Flächennutzungsplanes (FNP) im Jahr 2010 am östlichen Ortsrand von Sechtem eine neue Wohnbaufläche sowie eine ergänzende Mischbaufläche ausgewiesen. Für diese wurde zudem die Erstellung eines Rahmenplanes mit einer zeitlich gesteuerten Entwicklung in zwei Bauabschnitten, für die jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, empfohlen.

Im Zuge des FNP-Verfahrens wurde eine Wohnbauflächenbedarfsprognose 2020¹ für Bornheim erstellt, die eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird diesbezüglich ausgeführt: „Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt zu einer besseren bzw. gleich bleibenden Auslastung vorhandener Grundversorgungseinrichtungen bei. Die Auslastung z.B. von Kindergärten und Schulen ist wesentlich abhängig von der Bevölkerungszahl, hier insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien. Mit einer zeitlich gesteuerten und abschnittsweisen Baulandentwicklung kann eine kontinuierliche Nutzung der Einrichtungen gefördert werden.

Die Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet. Hier sind insbesondere für Vollversorger mindestens 5000 Einwohner im Einzugsbereich anzustreben. Private Dienstleistungen wie Banken, Ärzte, Postfilialen oder Apotheken sind ebenfalls auf ein möglichst hohes Nachfragepotenzial in den Ortschaften angewiesen. Die vorhandene Infrastruktur kann dagegen bei verminderter Nachfrage bzw. einem Einwohnerrückgang nur selten flexibel angepasst und fixe Kosten nur mit einer zeitlichen Verzögerung reduziert werden. Anhaltende Einwohnerverluste führen deshalb zu erhöhten Kosten auf öffentlicher und privater Seite auf Grund von Überkapazitäten oder zu wenig Nachfrage. Dies kann bis zur Schließung der Einrichtungen führen, was wiederum zum Nachteil der bisherigen Einwohner beiträgt. Das vom Gutachter prognostizierte Einwohnerwachstum kann daher zur Stützung der Grundversorgungseinrichtungen beitragen. Dies gilt grundsätzlich für alle betroffenen Infrastruktureinrichtungen.

¹ Wohnbauflächenbedarfsprognose und Untersuchung der Wohnbauflächenreserven und –potenziale Bornheim, Büro Planquadrat, Dortmund, 2006

Durch die Konzentration auf die größeren Ortschaften im Einzugsbereich des SPNV wird auch der öffentliche Nahverkehr stärker ausgelastet.

Darüber hinaus kann durch den Zuzug gerade junger Familien die demografische Entwicklung abgemildert werden. Auch die Verfügbarkeit von jüngeren bis mittleren Jahrgängen für den Arbeitsmarkt wird sich auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Region positiv auswirken.“

Die Baulandentwicklung in Sechtem- Ost wird naturgemäß die oben beschriebenen positiven Effekte bzw. die Vermeidung der negativen Effekte vor allem für die Ortschaft Sechtem haben. Dies spricht dafür, auch im Interesse der vorhandenen Einwohner eine solche Entwicklung zu betreiben.

Die gegenwärtige Entwicklung lässt eine Abnahme der Bevölkerung in Sechtem erkennen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, ist es erforderlich, Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln. Die vorhandenen Baulücken in der Ortschaft Sechtem reichen hierfür bei weitem nicht aus und sind auf dem freien Markt auch nur eingeschränkt verfügbar. Des Weiteren ist es zum Ausgleich des Rückganges, welcher durch die demographische Struktur der Bevölkerung entsteht, notwendig, Möglichkeiten der Zuwanderung zu schaffen. So kann langfristig die Grundlage für eine Beibehaltung der bestehenden Versorgungsstruktur aus öffentlichen Einrichtungen, Handel und privaten Dienstleistungen für Sechtem insgesamt gesichert werden. Speziell für den Handel und die privaten Dienstleistungen wird zusätzlich ein Potenzial für Verbesserungen und Ergänzungen des örtlichen Angebotes geschaffen.

Die Einwohnerentwicklung ab 2005 lässt in Sechtem eine rückläufige Tendenz erkennen. Im Jahr 2004 war mit 5.358 Einwohnern die bisher höchste Einwohnerzahl erreicht. Ende 2013 betrug die Einwohnerzahl noch 5.176, was einem Rückgang um 3,4 % entspricht.

Die Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung sind sowohl in Sechtem als auch im Stadtgebiet Bornheim insgesamt in den bestehenden Baugebieten im Wesentlichen ausgeschöpft. Für das gesamte Stadtgebiet wurde in den Untersuchungen zum Flächennutzungsplan eine Baulandreserve von 28 ha in Baulücken und 36 ha in bisher unbebauten Bereichen mit Bauflächendarstellung (FNP- Reserven) ermittelt. Diesem Bestand steht ein Bedarf von 183 ha Wohnbauflächen bis zum Jahr 2020 gegenüber, der auch mit den insgesamt neu ausgewiesenen 102 ha zusätzlicher Fläche nicht vollständig abgedeckt werden kann.

In Sechtem besteht zusätzlich das strukturelle Problem, dass die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächenreserven durch die derzeitige Verkehrssituation an der L 190 nicht aktiviert werden können. Durch die Baugebietsentwicklung soll die Verlegung der L 190 ermöglicht werden. Dies ermöglicht danach auch die Entwicklung dieser Baulücken und vorhandenen Reserveflächen. Die außerhalb der Entwicklungsflächen am östlichen Ortsrand in Sechtem zur Verfügung stehenden 1,9 ha Wohnbauflächenreserven stellen keine ausreichende Alternative dar und sind von der Gesamtbewertung her auch nicht vorrangig zu entwickeln.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Ortserweiterung zu Deckung des prognostizierten Wohnraum- und Baulandbedarfs für die Ortschaft Sechtem.

Um geeignete Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortslage schaffen zu können, wurde bereits mit Aufstellung des FNPs grundsätzlich entschieden, dass die L 190, die gegenwärtig am östlichen Ortsrand von Sechtem als weitgehend anbaufreie Hauptverkehrsstraße verläuft, in eine Ortsumgehung von Sechtem verlegt werden muss. Deswegen wurden hier bereits Flächen für einen Trassenverlauf dieser L 190 n aufgenommen.

Im Anschluss an die Aufstellung des FNP wurde die Rahmenplanung Sechtem-Ost erarbeitet. In dieser wurden zwei städtebauliche Alternativentwürfe für die Ortserweiterung entwickelt, in denen jeweils auch ein Trassenverlauf für die L 190 n dargestellt ist. In einem zweiten Schritt wurde eine Vorzugsvariante erarbeitet, die im Dezember 2012 vom Rat der Stadt Bornheim als informelle städtebauliche Planung nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Entsprechend werden die Ergebnisse der Rahmenplanung bei der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt, die städtebauliche Konzeption der Vorzugslösung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf. Zusammen mit dem Beschluss über die Rahmenplanung wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt den gesamten Verlauf der zukünftigen L 190 n berücksichtigen muss, da ohne die Verlegung der Landstraße eine bauliche Nutzung der Flächen nicht möglich ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Se 21 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Ferner ist eine Trasse für die geplante Ortsumgehung dargestellt.

Es ist vorgesehen für einen Teil des im FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereiches im Bebauungsplan Se 21 ein Sondergebiet für Einzelhandel mit bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche festzusetzen. Die ursprüngliche Darstellung als Mischbaufläche ermöglicht Verkaufsflächen bis maximal 800 qm, was jedoch nach den heutigen Ansiedlungs- und Marktbedingungen im Einzelhandel lediglich die Ansiedelung eines kleineren Discounters oder einzelner Fachmärkte ermöglicht. Zur angemessenen Versorgung des Ortes ist jedoch die Ansiedelung eines Vollversorgers, der eine Verkaufsfläche von 1.700 qm benötigt, notwendig. Von wesentlicher Bedeutung für die strukturellen Auswirkungen dieser Planung ist, dass es sich hierbei um eine Verlagerung des bestehenden Marktes an der Bahnhofstraße auf einen neuen Standort handelt. **Der bisherige Standort soll der Wohnnutzung zugeführt werden.**

Wegen der beabsichtigten Festsetzung des Sondergebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

An der Bahnhofstraße wird die Festsetzung des Mischgebietes als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Einzelhandels- und Wohnnutzung an der Willmuthstraße aus der Darstellung des FNP entwickelt. Hier sollen mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, bestehend aus kleinteiligerem Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen die Versorgungsfunktion ergänzen.

Der Rahmenplan für die Ortserweiterung Sechtem-Ost beinhaltet die gestalterischen und inhaltlichen städtebaulichen Vorgaben für den Bebauungsplan. Zudem stellt er bereits eine konkrete Aufteilung in zwei Bauabschnitte dar. Der vorliegenden Bebauungsplan Se 21 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes. Für den zweiten Bauabschnitt wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises. Der Landschaftsplan enthält hierzu das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Er enthält hierzu in der Festsetzungskarte West die Festsetzung Nr.5.2-22, welche eine Gehölzpflanzung im Zuge eines Ausbaus der jetzigen L 190 zum Inhalt hat. Hier wird mit der Verlegung der L 190 auf die neue Ortsumgebung die Entwicklungsfestsetzung obsolet. Das Ziel einer Eingrünung des (neuen) Ortsrandes wird für den Bebauungsplan Se 21 übernommen.

Die Planung der L 190 n ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird von der Stadt Bornheim durchgeführt und umgesetzt. Die Stadt hat hierüber einen Vertrag mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgeschlossen.

Im Nordwesten des Plangebietes, an der Eisenacher Straße besteht für das dort vorhandene Wohngebiet der Bebauungsplan Se20. Das Plangebiet ist ansonsten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

4. Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Nordwesten und Südwesten entlang den Straßen Eichholzweg und Bahnhofstraße, die als L 190 klassifiziert sind, von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung) geprägt.

Der Bereich östlich der L 190 ist hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hierbei sind sowohl der Gemüseanbau als auch Sonderkulturen (Rollrasenanzucht) von erheblicher flächenmäßiger Bedeutung. Nordöstlich der Kreuzung Eichholzweg/ Erfurter Straße/ Bahnhofstraße/ Willmuthstraße liegt der Friedhof als angelegte Grünfläche mit altem Baumbestand. Dieser wird als Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

Bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind lediglich das aus Einfamilienhäusern bestehende Wohngebiet an der Eisenacher Straße, ein an der nordöstlich angrenzenden Leipziger Straße gelegenes Wohngebäude mit Nebengebäuden sowie ein südlich der Erfurter Straße gelegenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die im Geltungsbereich bestehende Bebauung bleibt erhalten.

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 190, über die in nördlicher Richtung die Gemeinde Wesseling sowie die Autobahn A 555 Richtung Köln und Bonn, Anschlussstelle Wesseling, erreicht werden kann. Folgt man der L 190 in südliche Richtung, erreicht man die Ortsteile Waldorf sowie Bornheim-Zentrum und von hier die Anschlussstelle Bornheim (Rheinland) der A 555. Die südwestlich und südlich von Sechtem gelegenen Ortsteile Merten und Kardorf sind über die Breslauer Straße (K 33) in Verbindung mit der Bonn-Brühler-Straße (L 183) zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt derzeit nur für die bestehende Bebauung an der Leipziger und Eisenacher Straße über ausgebaute Straßen. Hier liegen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die L 190 ist derzeit überwiegend, mit Ausnahme der Bereiche um die Bahnhofstraße/ Willmuthstraße und die Kaiserstraße anbaufrei. Begleitende Rad- und Gehwege sind nicht vorhanden. Der Fahrbahnzustand ist schlecht. Die Erfurter Straße kreuzt das Gebiet auf Höhe Kreuzung Bahnhofstraße/ Willmuthstraße in West-Ost-Richtung und ist gegenwärtig nur als Wirtschaftsweg ohne begleitende Rad- und Gehwege sowie Fahrbahnmarkierungen ausgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Sechtem, der nördlich des Plangebietes liegt, als DB-Haltestelle für die Züge des Regionalverkehrs in Richtung Köln und Bonn. Die Entfernung aus dem Plangebiet beträgt maximal 1200 Meter. Zur Zeit ist der Bahnhof Sechtem durch zwei Halte stündlich an die Oberzentren Köln (ca. 21 Minuten) und Bonn (ca. 12 Minuten) angebunden. Ab Dezember 2015 wird das Angebot zu einer Taktverdichtung auf 3 Halte stündlich in der Hauptverkehrszeit erweitert.

Die weitere ÖPNV-Versorgung wird derzeit gewährleistet durch die Buslinie 818. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich in maximal 400 Metern Entfernung am Krausplatz. Die Linie 818 der RVK verbindet Sechtem mit den Vorgebirgsorten (Merten, Rösberg, Hemmerich, Kardorf, Waldorf, Dersdorf, Bornheim und Roisdorf) und dem Rheinort Hersel. Geplant ist des Weiteren die Verlängerung der Buslinie 633 aus Bonn und Alfter über Bornheim nach Sechtem.

Die Ver- und Entsorgungsnetze für das Plangebiet müssen neu erstellt werden. Dabei sind auch umfängliche Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich. Es wird von einer Trennkanalisation ausgegangen. Es ist vorgesehen, das Regenwasser teilweise auf den Grundstücken über private Versickerungsschächte zu versickern. Das überschüssige anfallende Regenwasser wird über einen Überlauf in die Trennkanalisation und von dort in ein außerhalb des Wohngebietes gelegenes Regenrückhaltebecken geleitet. Die ausführliche Beschreibung der Entwässerung enthält Kapitel 7 „Entwässerung“ dieser Begründung.

Der schrittweise Ausbau der Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist erforderlich. Im Zuge des Verfahrens werden die jeweils betroffenen Träger aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sind in Sechtem gemäß Aussagen des Rahmenplanes nach heutigem Bedarf ausreichend vorhanden. Für die Zukunft wird, gemäß Aussagen des Bevölkerungsgutachtens, kein relevanter Anstieg des Jahrgangsbesatzes erwartet. Es bestehen derzeit fünf Kindertageseinrichtungen, deren Kapazitäten noch nicht ausgelastet sind und von denen zwei in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen. In Sechtem besteht die Wendelinusschule als Gemeinschaftsgrundschule. Die Wegstrecke von den Rändern des Plangebietes zur Schule beträgt maximal 900 Meter.

Die katholische Pfarrkirche Sechtem liegt maximal ca. 800 Meter von den Rändern des Plangebietes entfernt und das evangelische Gemeindezentrum Arche liegt in ca. 1.000 Meter Entfernung.

An der Willmuthstraße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, befinden sich eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsanbietern. Weitere Anbieter befinden sich an der Bahnhofstraße in einer Entfernung von maximal 1.200 Metern. Der dort ansässige Vollversorger soll in das Sondergebiet verlagert und dabei vergrößert werden.

Auch eine gesundheitliche Versorgung durch Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen ist in Sechtem vorhanden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Aus der Flächennutzungsplanung heraus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 folgende Ziele verfolgt:

- Die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten, die einen Bevölkerungszuwachs für Sechtem sowie im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung ermöglichen.

- Damit verbunden sind insbesondere die Stärkung der Infrastrukturversorgung und der Wirtschaftskraft in Sechtem. Die Angebote an Kindergarten- und Schulplätzen in Sechtem sollen weiterhin ausgelastet und somit auch längerfristig erhalten bleiben. Mit einem Bevölkerungswachstum wird auch die wirtschaftliche Basis der örtlichen Dienstleistungsangebote, zum Beispiel Arztpraxen und Gastronomie verbessert. Einem weiteren Abbau des Angebotes kann so entgegen gewirkt werden.
- Ziel der Planung ist neben der Wohngebietsausweisung auch eine Flächenausweisung, mit der eine Verbesserung und Ergänzung insbesondere des Einzelhandelsangebotes in Sechtem ermöglicht werden soll.
- Weitere Stärkung des umweltfreundlichen Schienenverkehrs durch neue Baugebiete im Einzugsbereich des Bahnhofs Sechtem.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 verfolgt die Stadt Bornheim zudem die folgenden Ziele und Zwecke, die auch der zuvor erstellten Rahmenplanung Sechtem-Ost zugrunde liegen:

- Hohe Wohnqualität unter Berücksichtigung der Planungsleitlinien der Stadt Bornheim
- Möglichst geringe Verkehrsbelastungen im Wohngebiet, Vermeidung von Zusatzbelastungen für die vorhandene Ortslage
- Berücksichtigung zeitgemäßer Energiekonzepte im städtebaulichen Entwurf
- Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt in qualitätvoller Weise

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Verlegung der L 190 bzw. der Neubau der L 190n.

Um die angrenzende Wohnnutzung verträglich umsetzen zu können, ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Lärmschutzwalls, der die von der L 190n ausgehenden Immissionen auf ein verträgliches Maß reduziert.

Es ist Ziel der Planung, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeines

Der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan geht aus der Vorzugsvariante der 2013 abgeschlossenen Rahmenplanung für Sechtem-Ost hervor und wurde geringfügig weiter entwickelt. Leitmotiv dieses Entwurfes ist die Gartensiedlung des frühen 20. Jahrhunderts, deren Grundlagen jeweils ein eigenes Haus mit Garten sowie zum Wohnquartier gehörende Gemeinschaftsanlagen und einige zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind.

Für das Leitmotiv der Gartensiedlung sprechen zudem die städtebaulich für den Ort angemessene Dichte und Höhe im Vergleich zum Bestand und die guten Verknüpfungsmöglichkeiten, die ein nahezu organisches Wachstum auch in kleineren Entwicklungsschritten ermöglichen. Für den Entwurf wurde eine zeitgemäße Interpretation gewählt, die zum Beispiel die Ausrichtung nach Süden zur Sonne und eine verkehrsgerechte Erschließung für alle Verkehrsarten berücksichtigt.

Ausgehend von einem Erschließungsnetz, deren Hauptstraßenzüge einen sanft geschwungenen Verlauf haben, werden stets wechselnde Raumeindrücke ermöglicht, die jedem Straßenraum Individualität verleihen. Die Ortsränder wirken dadurch differenziert und haben eher die Anmutung einer gewachsenen als einer insgesamt geplanten einheitlichen Anlage.

6.2 Neubau der L 190 n

Grundlage für den städtebaulichen Entwurf ist die vorhergehende Verlegung L 190 bzw. der Neubau der L 190 n, die in ca. 400 m Entfernung zum heutigen Kreuzungspunkt Eichholzweg/ Bahnhofstraße/ Willmuthstraße verlaufen wird. Die Verkehrsprognose, die im Rahmen der FNP-Aufstellung erarbeitet wurde, geht von einer maximalen Belastung der Neutrassierung von 15.000 Kfz/ Tag mit einem LKW-Anteil von 10 % aus. Die Größenordnung und räumliche Ausdehnung ist im FNP bereits entsprechend der Bedarfsprognosen für Wohnbauland mit dem Prognosehorizont 2020 dargestellt. In einer im Jahr 2014 an der FH Aachen erstellten Bachelor-Arbeit² wurde eine Vordimensionierung der L 190 n sowie der Knotenpunkte vorgenommen. Es wird hier von einem Regelquerschnitt von 11,0 Metern ausgegangen, der für die Planung zu Grunde gelegt wird.

Der Verlauf der L 190 n bindet im Norden an das bestehende Brückenbauwerk der DB-Strecke Köln-Bonn und im Süden an die bestehende L 190 auf Höhe Breslauer Straße/ Grüner Weg (K 42) an. Die Gesamtlänge beträgt ca. 1,2 Kilometer.

Der nördliche Teil der Trasse beginnt zunächst mit einem Bogen ab der Brücke, verläuft dann weiter parallel zum geplanten Baugebiet bis zu einem ersten zentralen Anschlusspunkt, der das Neubaugebiet anbindet und als Kreisverkehrsplatz ausgebildet wird. In der Verlängerung der Erfurter Straße über den Kreisverkehrsplatz wird die Rad- und Fußwegverbindung mit der angrenzenden Landwirtschaftsfläche geführt, um eine Nutzung der Wegeführung für die Bevölkerung sicherzustellen. Nach Süden folgt eine geradlinige Führung der Trasse bis zu einem weiteren Anbindungspunkt mit dem heutigen Wirtschaftsweg „Pickelshüllenweg“ im südlichen Abschnitt, der im Zuge der Realisierung erhalten bleibt. Es wird eine sichere, konfliktarme Querung der Trasse mit einer Fußgängerinsel ausgebildet. Abschließend folgt ein dritter Anschlusspunkt, der im Verlauf an die bestehende L 190 in Richtung Waldorf, die K 33/ Breslauer Straße und die K 42/ Grüner Weg anbinden soll und ebenfalls als Kreisverkehrsplatz ausgeführt wird.

Der Anschlusspunkt mit der Erfurter Straße wird vom Platz „an der Wendelinus-Kapelle“ senkrecht auf die L 190 n hingeführt. In erster Linie soll eine gerade und durchgehende Straße zum Anschlusspunkt des Kreisverkehrsplatzes führen. Aus gestalterischen Gründen soll die Kapelle in der Blickachse des Ortseingangs liegen. Zudem ermöglicht die gerade Straßenführung eine gute Orientierung.

6.3 Städtebaulicher Entwurf / Verkehrskonzept

Der städtebauliche Entwurf für das neue Wohngebiet greift die vorhandene Erfurter Straße als zentral gelegene Haupterschließungsachse in Ost-West-Richtung auf. Diese wird auf einen Regelquerschnitt von 7,0 Metern mit beidseitigem, 2,0 m breitem Alleestreifen, der auch dem Parken dient, sowie je 2,5 Meter breitem Fuß- und Radweg ausgebaut und teilt das Plangebiet in ein nördliches und ein südliches Quartier.

Am westlichen Ende mündet die neue Haupterschließungsachse in einen neu zu erstellenden Kreisverkehr, der den bisherigen Knotenpunkt Eichholzweg/ Bahnhofstraße sowie Willmuthstraße und der leicht versetzt anknüpfenden Wendelinusstraße neu ordnet und auf vier Richtungsbeziehungen (nördliche Bahnhofstraße/ Erfurter Straße/ Willmuthstraße/ Wendelinusstraße) reduziert. Die südliche Bahnhofstraße sowie der Eichholzweg (gegenwärtiger Verlauf der L 190) werden zurückgebaut und nur noch partiell für die Erschließung einzelner Wohngebietsteile als Wohnstraße bzw. Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleiben. Östlich mündet die Erfurter Straße auf die L 190 n in einen großen Kreisverkehr mit einem Radius von 17,5 m, der zukünftig die Hauptzufahrt zum neuen Baugebiet und weiter in die vorhandene Ortslage darstellen wird.

² Bachelorarbeit im Studiengang Verkehrswesen, Entwurfsplanung für eine östliche Umfahrung von Sechtem (Bornheim), Fachhochschule Aachen, Fachbereich Bauingenieurwesen, Bearbeitung Oxana Grienko, Aachen, August 2014

Südlich der Erfurter Straße, ungefähr mittig zwischen den beiden Kreisverkehrsanlagen gelegen, wird ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, das einen Vollversorger mit bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche (davon ca. 1.200 qm Lebensmittel und ca. 500 qm Getränke) aufnehmen kann. Flächen für die notwendigen Stellplätze liegen ebenfalls innerhalb dieses Sondergebietes. Westlich an dieses Sondergebiet angrenzend befindet sich ein Mischgebiet (MI), das weitere, verträgliche Handels- und Gewerbenutzungen mit insgesamt bis zu ca. 400 qm Verkaufsfläche aufnehmen kann. Hier sind zum Beispiel sowohl eine Gastronomie am Platz als auch Dienstleister wie z.B. Ärzte denkbar. Die im Mischgebiet vorgesehenen Wohnungen sind aufgrund der kurzen Wege zu den diversen Versorgungseinrichtungen besonders für mobilitätseingeschränkte Menschen attraktiv. Im MI sind ebenfalls Flächen für die notwendigen Stellplätze mit eingeplant. Angrenzend an den bestehenden Ortstrand und den Kreisverkehrsplatz, befindet sich eine öffentliche Platzfläche, die als verbindendes Element zwischen den beiden Ortsteilen fungiert sowie eine neue Eingangssituation zum Friedhof bildet und einen adäquaten Start- bzw. Endpunkt für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im alten Ortsteil darstellt. Durch die Lage an der Erfurter Straße kann der durch das Sonder- und das Mischgebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr direkt abgefangen werden, so dass die angrenzenden Wohngebiete von diesem Verkehr weitestgehend unbelastet bleiben.

Das nördliche Wohnquartier wird ungefähr mittig zwischen den beiden Kreisverkehren von der Erfurter Straße aus durch eine im Trennprofil mit einem Regelquerschnitt von 9,0 Metern ausgeführte Wohngebietsstraße (*Planstraße 2*) erschlossen. Diese verläuft in einem Bogen erst nach Osten und bindet schließlich im Westen an den auf eine Wohnstraße reduzierten Eichholzweg an. Leicht versetzt gegenüber diesen Anschlusspunktes bindet der Flandernweg an den Eichholzweg an und bildet so den Anschluss an die angrenzende Eurode-Siedlung. Der Eichholzweg verläuft als Wohnstraße nach Süden weiter und mündet an der nördlichen Friedhofsgrenze in einen Wendehammer. Die verbleibenden Strecken des Eichholzweges zwischen Wendehammer und Kreisverkehrsplatz sowie die Strecke bis zur nördlich des Plangebietes gelegenen Eisenbahnbrücke bleiben lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung bestehen.

Die bisherige Leipziger Straße wird durch eine neue Trassenführung im Trennprofil mit einem Regelquerschnitt von 8,0 Metern ersetzt. Sie bildet eine Querspange zwischen Eichholzweg und der *Planstraße 2*, so dass insgesamt eine Ringerschließung entsteht, die unnötige Wendemanöver verhindert.

Durch die neue Trassenführung der Leipziger Straße entstehen für die südlich angrenzenden, bestehenden Grundstücke keine Flächenverluste, da die neue Straßenführung leicht nördlich der bisherigen Trasse verläuft. Die Eisenacher Straße bleibt in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten und wird einschließlich des durch sie erschlossenen, bestehenden Wohngebietes an die neue Trassenführung der Leipziger Straße angebunden. Auch hier entstehen keine Flächenverluste für die Bestandsgrundstücke. Die Eisenacher Straße wird an ihrem südlichen Ende zudem mit einem Fuß- und Radweg an die Erfurter Straße angebunden.

Am östlichen Rand des Wohngebietes verläuft parallel zur Bebauung eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, die im Norden an den zurückgebauten Eichholzweg anbindet. Hier besteht durch den bestehenden Elsaßweg ebenfalls eine Verbindung in die Eurode-Siedlung.

Die Bebauungsstruktur im nördlichen Wohnquartier verläuft östlich parallel zur geschwungenen *Planstraße 2*. Hier sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit zur Landschaft orientierten Gärten vorgesehen. Lediglich im südlichen Teil sind Reihenhäuser vorgesehen. Westlich der *Planstraße 2* und südlich der neuen Leipziger Straße befinden sich Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen mit Tiefgaragen.

Nördlich der neuen Leipziger Straße befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser. Westlich der bestehenden Wohnhäuser an der Eisenacher Straße sind ebenfalls Einfamilienhäuser geplant.

Zwischen dem Sondergebiet für den Einzelhandel und dem Mischgebiet zweigt die Erschließung in das südliche Wohnquartier als *Planstraße 1* von der Erfurter Straße ab. Diese bildet südlich des Sondergebietes einen Knotenpunkt aus, von dem zwei weitere Haupteerschließungsäste abgehen (*Planstraßen 3 und 4*). Die *Planstraßen 1 und 3* weisen, wie auch im nördlichen Quartier, einen parallelen, nach Osten geschwungenen Straßenverlauf auf. *Planstraße 1* bildet später den Anschluss an den zweiten Bauabschnitt, für den ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden wird. Im ersten Bauabschnitt wird nur ein ca. 200 Meter langer Streckenabschnitt realisiert und vorerst mit einem Wendehammer versehen.

Planstraße 3 bindet auf Höhe der Gebrüder-Kall-Straße an die als Wohnstraße zurückgebaute Bahnhofstraße an und läuft in nördlicher Richtung weiter bis zum Mischgebiet, von dort knickt sie als *Planstraße 4* nach Osten ab und bindet wieder an den Knotenpunkt an. Südlich des Knotenpunktes und westlich der *Planstraße 3* öffnet sich ein in Nord-Süd-Richtung gestreckter Quartiersplatz, der das Gebiet nochmals unterteilt und auflockert. Die innere und die äußere Erschließungsstraße sind mit einer Querspange nochmals untereinander verbunden. So ist auch im südlichen Teil eine konfliktarme Ringschließung gewährleistet.

Im südlichen Quartier sind am östlichen Rand ebenfalls freistehende, nach Süden orientierte Einfamilienhäuser vorgesehen. Zwischen *Planstraße 1* und *Planstraße 3* liegen im Norden Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen mit Tiefgarage und im Süden Doppelhäuser.

Die östlich der *Planstraße 3* geplanten freistehenden Einfamilienhäuser bilden auf dieser Seite die Begrenzung des Quartiersplatzes. An dessen westlichen Rand sind ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Von der Bahnhofstraße zweigen private, als Sackgassen ausgeführte Wohnwege in Ost-West-Richtung ab, an denen jeweils Doppelhäuser vorgesehen sind. Südlich der an das Mischgebiet grenzenden *Planstraße 4* sind sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser geplant.

Der ruhende Verkehr wird im gesamten Plangebiet jeweils auf den privaten Grundstücken bzw. im Falle der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen untergebracht. Für den Besucherverkehr sind Stellplätze als Längsparker entlang der Wohnstraßen geplant.

6.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept folgt den Prinzipien der dörflichen Entwicklung, wonach jeder Freiraum stets auch Teil einer genutzten Kulturlandschaft ist. Reine Abstandsgrünflächen und Parkanlagen, die städtischen Typologien entstammen, sollen hier nicht entstehen. Innerhalb des bebauten Bereiches sind somit die Hausgärten das flächenmäßig wichtigste Grün- und Freiraumelement. Straßen und Wege werden je nach ihrer Bedeutung durch Baumreihen gesäumt. Zudem sind im Plangebiet zwei öffentliche, vielfältig nutzbare Plätze vorgesehen. Zum einen wird es am Kapellenplatz eine Platzraumgestaltung geben. Hier besteht die Möglichkeit der Ansiedelung von Gastronomie im Mischgebiet südlich des Kreisverkehrs sowie der Schaffung einer Eingangssituation für den Friedhof im Norden und einer städtebaulich angemessenen Hervorhebung der Wendelinuskapelle. Die Gestaltung sieht mindestens eine einheitliche Ausführung der Pflasterung vor.

Zum anderen ist im südlichen Wohnquartier ein kleiner, mit Bäumen bestandener Quartiersplatz vorgesehen, der als Anwohnertreffpunkt als auch zum Spielen für Kinder etc. fungieren kann.

Im Bereich zwischen Siedlungsrand und der L 190 n sind hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen vorgesehen. Zudem sind in diesem Bereich auch die für die Ableitung des im Wohngebiet anfallenden Regenwassers notwendigen Retentions- und Versickerungsbecken sowie der zur Abschirmung der Umgehungsstraße notwendige Lärmschutzwall geplant. Diese werden naturnah gestaltet und mit Feldrainen und Feldhecken strukturell bereichert.

Im Norden wird eine Naturwaldzelle umgesetzt, die dem Siedlungsraum eine landschaftsräumliche Fassung gibt und hohe Biotopwerte erreicht.

Nach einer ersten Vorbilanzierung werden für das Gesamtkonzept, das gegenwärtig überwiegend Intensivackerland mit relativ geringen Biotopwerten in Anspruch nimmt, ca. 8 ha Ausgleichsflächen benötigt. Diese Größenordnung lässt sich innerhalb des Bereiches, der zwischen östlichem Siedlungsrand und Umgehungsstraße liegt, nachweisen.

7. Flächenbilanz

Flächentyp	Bemerkung	Fläche
Nettobauland	incl. Bestandsbebauung, Einzelhandel und Baulücken westliche L190	ca. 9,1 ha
Verkehrsflächen	incl. Trasse der L190n	ca. 4,5 ha
Grün-/Ausgleichsflächen	incl. Friedhof, Regenrückhaltebecken, und Lärmschutzwall L190n	ca. 6,1 ha
Landwirtschaft		ca. 1,0 ha
	Gesamt	ca. 20,7 ha

Im Bereich des Nettobaulandes sollen abgesehen von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen folgende Möglichkeiten für Wohnbebauung geschaffen:

40 Doppelhaushälften (ca. 44 WE)

70 Einfamilienhäuser (ca. 77 WE)

11 Reihenhäuser (ca. 11 WE)

11 Mehrfamilienhäuser (ca. 60 WE)

Inklusive eines gewissen Prozentsatzes an Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern könnten so rund 195 WE errichtet werden.

8. Entwässerung

Für die Entwässerung wird ein Trennsystem festgesetzt. Die Ver- und Entsorgungsnetze für Trink- bzw. Schmutzwasser werden im Zuge der Erschließung, abgesehen von den bestehenden Wohngebäuden an der Eisenacher Straße bzw. Leipziger Straße komplett neu angelegt.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der oberen Bodenschichten wären für die dezentrale Versickerung des Regenwassers im Bemessungsfall auf den Grundstücken jeweils mehrere privat anzulegende Versickerungsschächte notwendig. Da dies jedoch für die Bauherren einen unzumutbaren finanziellen Aufwand bedeuten würde, ist vorgesehen, je Grundstück nur einen privaten Versickerungsschacht festzusetzen. Dieser ist dann jeweils mit einem Überlauf in die Trennkanalisation versehen, von wo das Regenwasser dann in das außerhalb des Wohngebietes liegende Regenrückhaltebecken abgeleitet werden kann.

Dieses ist für den Bemessungsfall ausreichend dimensioniert. Für den Fall eines Starkregenereignisses wird im Zuge des Verfahrens noch eine Überflutungsbetrachtung erstellt, in der eine Lösung für die Ableitung des überschüssigen Regenwassers erarbeitet wird.

9. Natur und Landschaft

Der Planbereich ist vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die wenigen darüber hinaus Struktur bildenden Elemente, vor allem der Baumbestand auf dem Friedhof, bleiben größtenteils erhalten. Lediglich einige, innerhalb des Trassenbereichs der L 190n liegende Gärten können nicht erhalten bleiben.

Die entlang der L 190n festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen, die Regenretentions-räume sowie die im Norden festgesetzte Waldfläche werden in das Ausgleichskonzept einbezogen und im Sinne des Landschaftsplanes strukturell bereichert.

Durch die naturnahe Gestaltung und Anreicherung mit Feldrainen und Feldhecken wird ein hoher Biotopwert erreicht.

Die vorhandene Struktur wurde zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen der Planung und zur Vorbemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Vereinfachten Verfahren NRW im Zuge der Rahmenplanung für das gesamte Gebiet überschlägig bilanziert entsprechend bewertet. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt im Planungsbereich vollständig möglich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan wird bereits ein Großteil der Ausgleichsflächen entlang der L 190 n umgesetzt, so dass für den ersten Bauabschnitt der Ausgleich der Maßnahme sichergestellt ist.

10. Umsetzung der Planung

Um die Umsetzung der Planung erfolgreich durchführen zu können, ist es erforderlich, dass eine Baulandumlegung stattfindet. Das hierfür notwendige Umlegungsverfahren soll im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden, nachdem eine erste Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hat.

Zwingend erforderlich für die Umsetzung der Planung ist in erster Linie der Bau der L190n als Verlagerung der den Ortsteil Sechtem nach Osten begrenzenden Landesstraße. Darauf aufbauend muss dann die innere Erschließung erfolgen. Beide Straßenbaumaßnahmen werden durch die Stadt Bornheim umgesetzt. Dabei wurde für den Bau der neuen Landesstraße eine Kostenbeteiligung seitens des Landesbetriebs Straßen NRW vereinbart.

11. Umweltbelange

Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde die zu erwartende Eingriffsintensität bereits soweit geprüft, dass eine Baulandausweisung grundsätzlich als umsetzbar eingestuft wurde. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima, Luft und Wasser werden als nicht erheblich bzw. bedingt erheblich eingestuft. Mit der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan wurde bereits eine Abwägungsentscheidung auf gesamtstädtischer Ebene bezüglich der Eingriffe in das Schutzgut Boden getroffen.

Die artenschutzfachliche Bewertung (ASP Stufe 1)³ ist erfolgt. Unzulässige Beeinträchtigungen streng geschützter Arten entstehen nicht.

10.1 Einleitung

Die Stadt Bornheim plant eine Ortserweiterung des Ortsteils Sechtem, um das prognostizierte, gesamtstädtische Bevölkerungswachstum aufnehmen und lenken zu können und den Ortsteil Sechtem strukturell zu stärken. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlegung der L 190 geschaffen werden, um die Ortserweiterung verträglich an den bestehenden Ortsteil anbinden zu können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Se 21 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes gesichert werden, der einen nördlichen Teil der Ortserweiterung sowie die Planung der L 190n umfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14,4 ha.

³ (Artenschutzrechtliche Untersuchung im Zuge der Rahmenplanung Sechtem Ost, Büro für Faunistik und Freilandforschung Trasberger, Troisdorf vom 10.10.2013)

Die Planung verfolgt demnach als wesentliches Ziel, das erforderliche Planungsrecht für die Ortserweiterung sowie die Verlegung der L 190 bzw. den Neubau der L 190n als Umgehungsstraße östlich der Ortserweiterung herzustellen.

Im Plangebiet ist überwiegend eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie auch Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die sich an die angrenzende Bestandsbebauung anpasst. Zudem ist die Schaffung von Einzelhandelseinrichtungen in Ergänzung des Bestandes vorgesehen. Des Weiteren werden diese Nutzungen durch die Schaffung adäquater öffentlicher Räume bereichert. Der Bereich zwischen der Ortserweiterung und der Umgehungsstraße wird landschaftlich gestaltet.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in einem vollständigen Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, aufbauend auf die Darstellung der Bestandssituation, beschrieben und bewertet.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen

10.2.1 Tiere und Pflanzen – Biotoptypen

Im Plangebiet sind hauptsächlich große ackerbaulich genutzte Freiflächen vorhanden, in denen vereinzelt auch Gärten liegen. Am Eichholzweg (L 190) wachsen straßenbegleitende Gehölze.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Verlust dieser großen, strukturarmen Ackerflächen mit einzelnen Gärten erwartet. Am Eichholzweg gehen zudem straßenbegleitende Gehölze verloren und im Wirkraum der L 190n befindet sich zukünftig eine geplante Wohnbaufläche. Durch die in der Bebauungsplanung vorgesehenen Ausgleichsflächen zwischen östlichem Ortsrand und L 190n sowie den die Umgehungsstraße begleitenden Lärmschutzwall können diese Defizite jedoch ausgeglichen werden.

Die Planung ist mit geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden

10.2.2 Tiere und Pflanzen – Artenschutz

Die artenschutzfachliche Bewertung wurde durchgeführt für den gesamten Bereich der Rahmenplanung Sechtem-Ost. Untersucht wurde unter anderem das Vorkommen von Zauneidechsen, Kreuz- und Wechselkröten, Fledermäusen, Nachtfaltern und verschiedener Vogelarten wie z.B. Dohle, Graureiher, Feldlerche, Mäusebussard, Rauchschwalbe und Steinkauz. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten ermittelt wurden hierbei ausschließlich für die Zauneidechse und die Feldlerche, wobei letztere nicht im Plangebiet Se 21, sondern im zweiten südlichen Bauabschnitt vorkommt. Unzulässige Beeinträchtigungen streng geschützter Arten entstehen durch die Planung nicht. Eine Beeinträchtigung der Zauneidechse im Plangebiet kann durch bestimmte Maßnahmen vermieden werden. Diese werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

10.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird derzeit als strukturarmer Freiraum am Ortsrand von Sechtem mit Blickbeziehungen auf die gehölzbestandene Mittelterrassenkante im Osten eingestuft. Der an den bestehenden Ortsteil angrenzende Friedhof stellt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft her.

Durch die Umsetzung der Planung wird der Ortsrand von Sechtem völlig umgestaltet. Die neue Wohnbaufläche springt weit in den Freiraum vor. Die neue Straße stellt demgegenüber eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes wird jedoch durch den begrünten Lärmschutzwall entlang der L 190 n sowie die Eingrünung des neuen Ortsrandes abgemildert.

10.2.4 Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist ein strukturarmer Freiraum am Ortsrand von Sechtem, der durch Wege erschlossen, jedoch durch die Bahntrasse Köln-Bonn der Deutschen Bahn auch verlärmert ist. Es bieten sich Blickbeziehungen auf die gehölzbestandene Mittelterrassenkante im Osten.

Durch die Umsetzung der Planung werden ein großflächiger Verlust von Freiraum mit mäßiger Erholungseignung sowie die weitere Verlärmung eines bereits stark vorbelasteten Freiraums prognostiziert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten, da in der vorliegenden Planung der Erhalt vorhandener Wege sowie deren Anschluss an die östlich der L 190n gelegenen Flächen vorgesehen ist.

10.2.5 Boden

Im Plangebiet sind Parabraunerden mit besonderer Schutzwürdigkeit aufgrund der Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Diese sind durch die landwirtschaftliche Nutzung mäßig anthropogen überprägt.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden, die durch eine großflächige Inanspruchnahme (bedingt) naturnaher Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit aufgrund der Fruchtbarkeit entstehen.

Da für Bornheim eine positive Bevölkerungsprognose vorliegt, jedoch keine hinreichenden Flächenreserven im Rahmen der Innenentwicklung bestehen, wurden im Zuge des FNP-Verfahrens Konzentrationszonen untersucht und dargestellt, die sich besonders für Wohnungsneubau eignen. Sechtem ist aufgrund seiner günstigen Lage sowie der bestehenden Infrastruktur als solche Konzentrationszone ausgewählt worden. Neben der hier vorliegenden Fläche sind innerhalb der bestehenden Ortslage von Sechtem nur ca. 2,2 ha Wohnbauflächen vorhanden. Zudem ist im Zuge des FNP-Verfahrens eine weitere neue Wohnbaufläche von ca. 1 ha an der Clemensstraße ausgewiesen worden. Diese Flächen stellen jedoch keine ausreichende Alternative für die Nachfrage nach Bauland in Sechtem und Umgebung dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist hier also in Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung gerechtfertigt, da durch die Konzentration auf den ortsnahen Standort Entwicklungsdruck von anderen, weniger geeigneten Standorten genommen wird.

10.2.6 Wasser

Grundwasser:

Im Plangebiet gibt es sehr ergiebige Grundwasservorkommen der Mittelterrasse mit gering durchlässigen Deckschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 20 Meter. Das Risiko für Stoffeinträge sowohl in der Bau- als auch in der Nutzungsphase ist gering.

Oberflächengewässer:

Innerhalb und im Umfeld der Prüffläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Planung ist voraussichtlich nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

10.2.7 Luft/ Stadtklima

Klima:

Die Freifläche des Plangebietes stellt derzeit „Freilandklima“ am Siedlungsrand dar. Durch die Umsetzung der Planung entstehen ein großflächiger Verlust von „Freilandklima“ und eine Ausweitung vom „Klima mit mäßig verdichteten Siedlungsbereichen“.

Luft:

Zu den Luftwerten liegen keine Messwerte vor. Emittenten sind die L 190 sowie die K 42. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist wenig wahrscheinlich.

Durch die Durchführung der Planung erhöhen sich die verkehrsbedingten Emissionen, eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV ist jedoch auch dann nicht zu erwarten.

Die Planung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

10.2.8 Mensch

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt im Westen an den bestehenden Ortstrand von Sechtem. Derzeit wird dieser durch den Verlauf der L 190 begrenzt. Zudem liegt das geplante Neubaugebiet im Wirkraum der im Osten verlaufenden Fernbahntrasse.

Gemäß Lärminderungsplan aus dem Jahr 2000 führt die Nähe zu diesen beiden Emittenten zu einer z.T. deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (L 190: tags 65-70 dB(A), nachts 60-65 dB(A); Fernbahntrasse: tags 50-55dB(A) und nachts 50-65 dB(A)).

Durch die Umsetzung der Planung ist eine Veränderung der Lärmsituation zu erwarten. Die L190 wird durch den Neubau der L 190n als Straße im Sinne der 16. BImSchV deutlich entlastet, was zu einer Reduzierung der Lärmsituation für bestehende und geplante empfindliche Wohnnutzungen führt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im neuen Ortsteil wurde für die Rahmenplanung eine Vorberechnung erstellt. Zudem wurden die vorhandenen Informationen des Lärmkatasters NRW ausgewertet. Danach ist das Gebiet durch Schienenverkehr vorbelastet. Die nördliche Grenze des Siedlungsraumes wird so gewählt, dass die Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung eingehalten werden.

Für den Straßenverkehrslärm wurde von den Prognosedaten für die Belegung der Ortsumgebung ausgegangen. Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass die Orientierungswerte zur DIN 18005 für den Straßenverkehrslärm eingehalten werden, wenn landschaftsverträgliche Lärmschutzmaßnahmen in Form begrünter Wälle an der Ortsumgebung zum Einsatz kommen.

In der Kombination aus Vor- und Zusatzbelastung kann voraussichtlich eine Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm aus der 16. BImSchV vermieden werden.

Wohnumfeld

Die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den angrenzenden Baustrukturen.

Zum Wohnwert des Wohngebietes tragen dabei unter anderem die aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Vorgärten sowie die gute Vernetzung mit dem bestehenden Ortsteil und die guten Anbindungen an das Straßennetz der Stadt Bornheim bei.

Durch die Umsetzung der Planung kann die dauerhafte Auslastung der örtlichen Infrastrukturen gewährleistet werden. Alle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Verkehrssituation

Derzeit verläuft die L 190 als Hauptverkehrsstraße entlang des östlichen Ortsrandes von Sechtem, was sowohl zu hohen Lärmbelastungen führt als auch ein Sicherheitsrisiko für die angrenzende Wohnnutzung darstellt.

Durch den geplanten Rückbau sowie den Neubau der L 190n verbessert sich die Wohnsituation der bestehenden Bebauung erheblich. Zudem sorgen eine ringförmige Erschließung sowie mehrere Stichstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes für eine konfliktarme Erschließungssituation und eine geringe Lärmbelastung.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen (Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnumfeld, Verkehrssituation) sind insgesamt trotz des maßvoll steigenden Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.2.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Prüffläche befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Im bestehenden Ortsteil Sechtem befindet sich das Baudenkmal „Wendelinuskapelle“.

Durch die Umsetzung der Planung findet eine erhebliche bauliche Veränderung des Umfeldes der denkmalgeschützten Kapelle statt. Die Planung sieht vor, dass die Kapelle in der Blickachse des Ortseinganges liegt und somit städtebaulich hervorgehoben wird.

Westlich an das Plangebiet angrenzend, im Bereich zwischen Gebrüder-Kall-Straße, Willmuthstraße und Bahnhofstraße wurden zwischen September 1997 und Mai 1999 im Zuge eines Bauvorhabens insgesamt sieben Monate Grabungsarbeiten durchgeführt, da hier Gräberfelder vermutet wurden.

Das dazu erstellte Gutachten⁴ geht jedoch nicht davon aus, dass im Bebauungsplangebiet Se 21 noch Funde vorhanden sind, da schon in dem am westlichsten gelegene Grabungsfeld keine Funde mehr gesichtet wurden.

Zur Sicherung etwaiger Funde werden Hinweise bezüglich der Vorgehensweise in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

10.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Darstellung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gesamtbeurteilung

Die Planung ist aufgrund der großflächigen Inanspruchnahme von Freiraum mit mittleren Umweltauswirkungen verbunden. Außer der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden sind die Auswirkungen auf das Klima, die Landschaft sowie Kultur- und Schutzgüter als bedingt erheblich einzuschätzen.

⁴ Grabungsbericht über die archäologischen Untersuchungen in Bornheim-Sechtem (Rhein-Sieg-Kreis), Gebr.-Kall-Straße, W.S. van de Graaf Archäologie, Kleve 1997

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015
Rat	19.03.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	004/2015-7
Stand	24.10.2014

**Betreff 6. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Sechtem -
Aufstellungsbeschluss; Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Sechtem in einem Bereich südlich der Erfurter Straße.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Sechtem und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Sechtem südlich der Erfurter Straße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Se 21 in der Ortschaft Sechtem dar. Hierzu hat der Betreiber eines Vollversorgers in Sechtem die Absicht geäußert, seinen Markt an neuer Stelle im Bebauungsplangebiet errichten und parallel die Verkaufsfläche auf 1.700 qm vergrößern zu wollen.

Diese Vergrößerung der Verkaufsfläche würde zu einer verbesserten wohnungsnahen Versorgung beitragen und sicherstellen, dass mehr örtliche Kaufkraft im Wohnumfeld gebunden wird. Durch die zentralere Lage des Marktes könnte des Weiteren eine bessere Erreichbarkeit des Marktes für alle Kunden aus Sechtem gewährleistet werden.

Da es durch dieses Vorhaben zu einer Überschreitung der für Mischgebiete zulässigen Verkaufsflächengröße kommen würde, beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Es wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

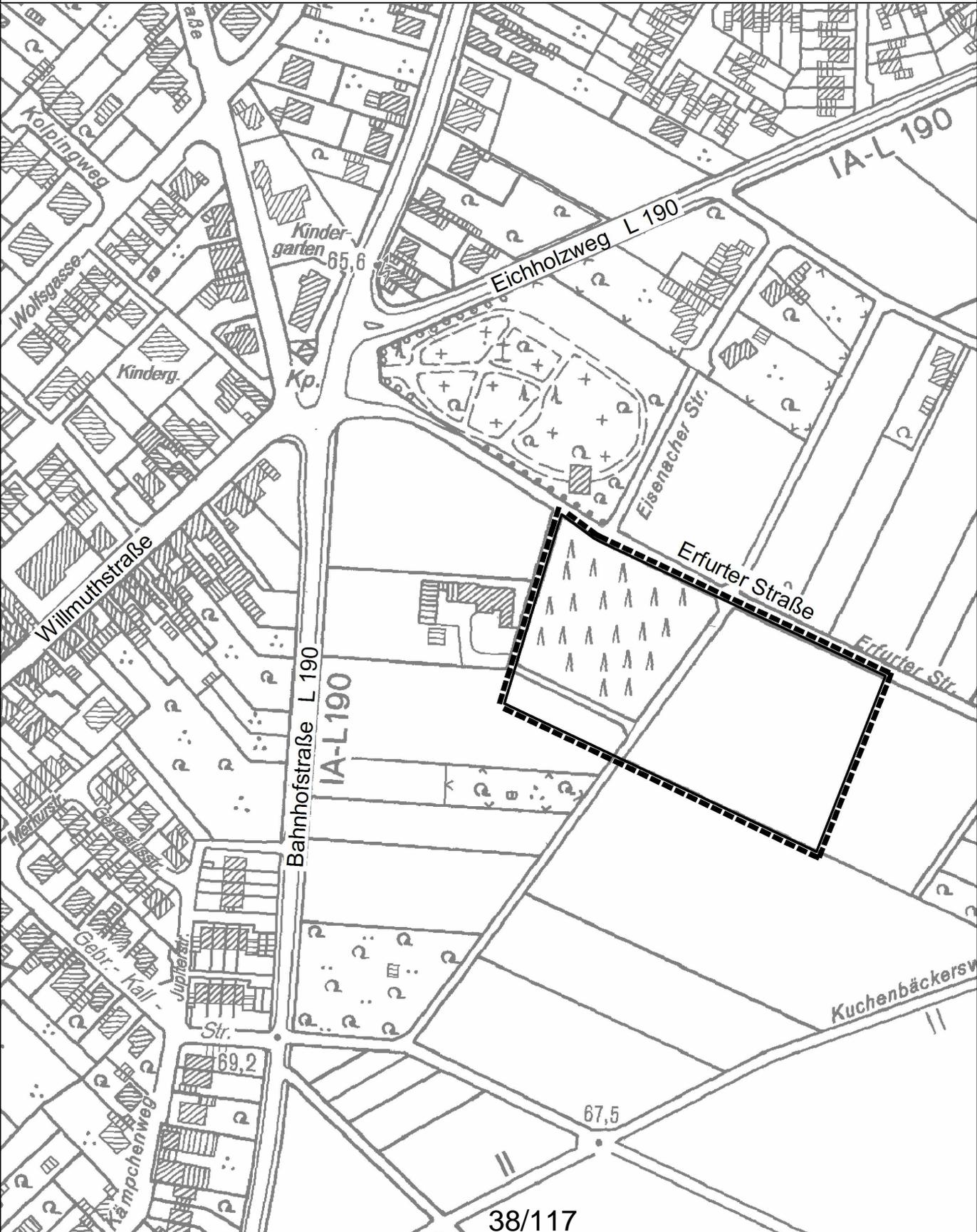
1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage

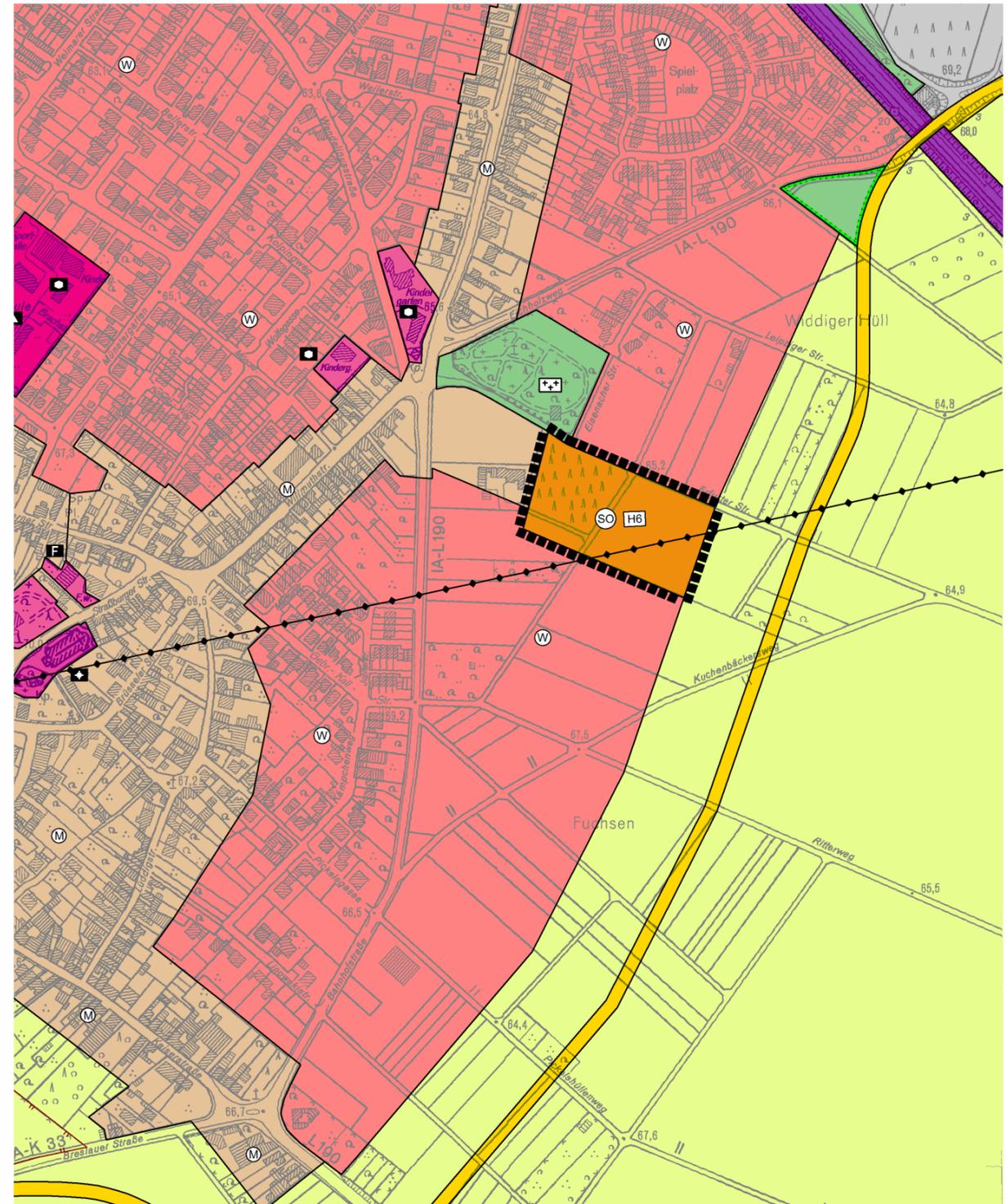
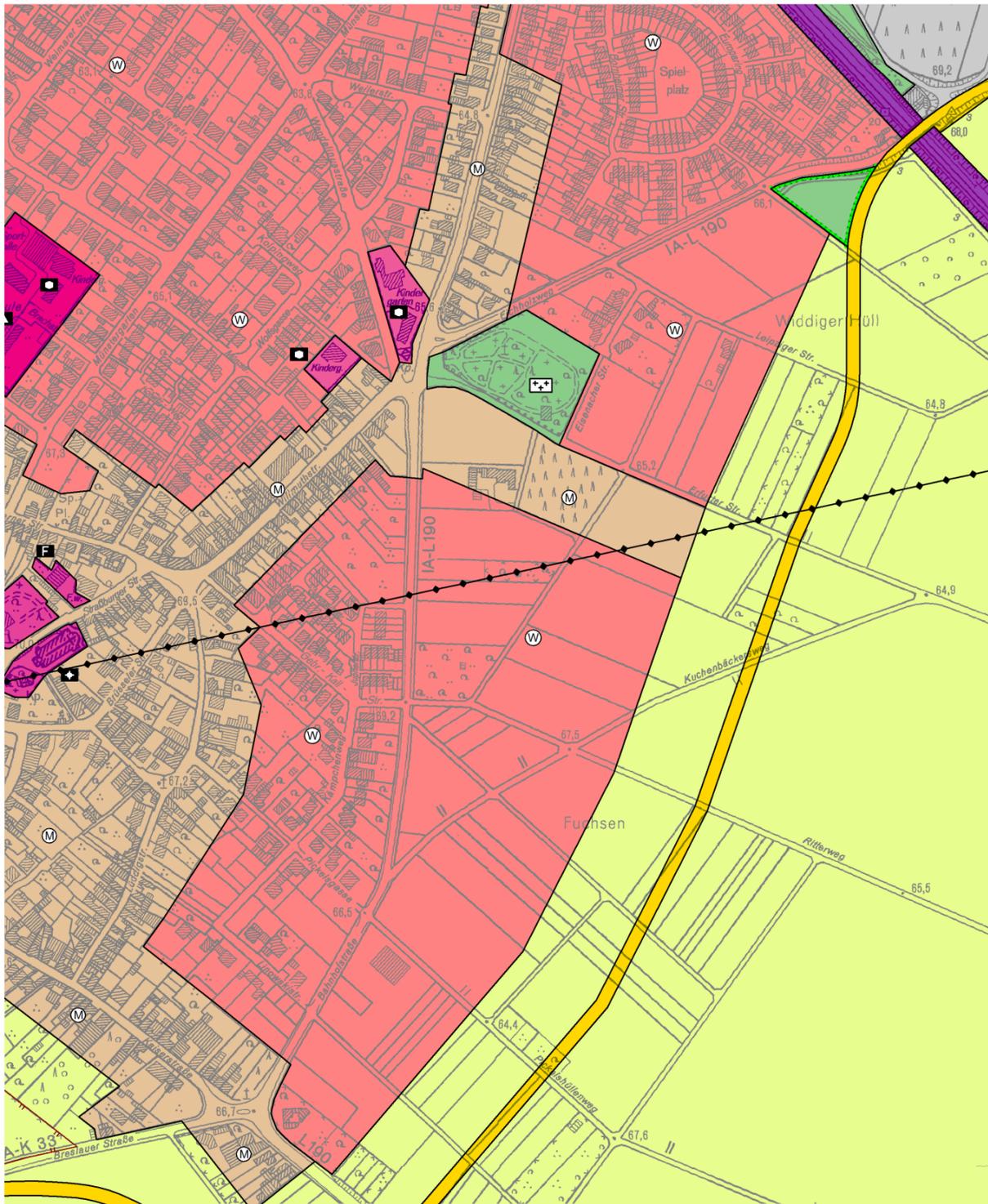
Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtsplan
- 2 6. Änderung Flächennutzungsplan
- 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übersichtskarte zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Sechtem





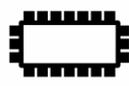
Dieser Entwurf hat in der Zeit vom bis einschließlich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Zeichenerklärung

-  Bereich der Änderung
-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen

-  Sonderbauflächen

Zweckbestimmung:

-  großflächiger Einzelhandel max. Verkaufsfläche 1.700 m² hiervon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente

-  Richtfunkstrecke (oberirdisch)

39/117

Stand: 10.02.2015



Flächennutzungsplan 6. Änderung

in der Ortschaft Sechtem

Maßstab 1:5000

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).

STADT BORNHEIM

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Sechtem

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Ortschaft Sechtem, östlich der Bahnhofstraße und südlich der Erfurter Straße, über die das Gebiet auch erschlossen wird.

Es handelt sich um eine Freifläche am östlichen Ortsrand von Sechtem, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird bzw. mit einer Sonderkultur mit Weihnachtsbäumen belegt ist.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim (Stand 13.04.2011) stellt für die Plangebietsfläche südlich der Erfurter Straße Gemischte Bauflächen (M) dar.

Ein Bebauungsplan für das Änderungsgebiet ist derzeit nicht vorhanden. Es liegt jedoch innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Se 21, welcher sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindet.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund einer gewünschten Standortverschiebung für den schon vorhandenen großflächigen Vollversorger in Sechtem. Dieser verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 1.020qm.

Bei einer Betrachtung der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Ortsteil- bzw. Stadtbereichsebene zeigt sich, dass sich die Angebote vor allem auf Bornheim und Roisdorf konzentrieren. Für den Ortsteil Sechtem dagegen ist jetzt schon ein Angebotsdefizit festzustellen. Vor dem Hintergrund der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung im Sechtem-Ost ergibt sich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel das Handlungserfordernis, das Nahversorgungsangebot im Raum Sechtem auszubauen.

Entsprechend beabsichtigt die Rewe-Group, ihren in Bornheim-Sechtem vorhandenen Einzelhandelsstandort in die Nähe des Nahversorgungsbereiches Wilmuthstraße zu verlagern und gleichzeitig die Verkaufsflächen im Rewe-Lebensmittelmarkt gegenüber dem Ist-Zustand zu erhöhen.

Diese Maßnahme trägt zur Stabilisierung der wohnortnahen Versorgung in Sechtem bei und berücksichtigt des Weiteren den Wandel des „normalen“ Vollversorgers hin zum „Erlebnissupermarkt“ mit Spezialisierung auf Bio und regionalen Produkten.

Beabsichtigt ist die Verlagerung des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.020 qm VKF durch Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.700 qm VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen wieder die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) untergebracht werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Se 21 beabsichtigte Sondergebietsnutzung ist jedoch aufgrund der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Plangebiets als Sondergebietsfläche (SO) erforderlich ist.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan - LEP NRW

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind damit die landesplanerischen Zielvorgaben in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Diese sind im Hinblick auf das Planvorhaben:

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

Bezüglich des Abgleichs dieser Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben siehe unter Pkt. 5 – Projektvorprüfung.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2006, stellt für Sechtem einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Ergänzung der überbaubaren Flächen im Osten der Ortschaft Sechtem wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Bezirksregierung abgestimmt und durch diese genehmigt.

Landesplanerische Abstimmung

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG vom 29.01.2013) bei der Bezirksregierung Köln erforderlich, um eine Bestätigung zu erhalten, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ für die Stadt Bornheim

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2011 sind neben dem Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte u.a. in Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und in Roisdorf benannt, die in der Flächengemeinde die wohnungsnaher Versorgung sicherstellen sollen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in Sechtem und Waldorf zu. Mit Bezug auf §24a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.

Neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

5. Projektvorprüfung

In einer ersten Bearbeitungsstufe wurde durch eine Projektvorprüfung ermittelt, ob das beabsichtigte Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt.

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

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011

5.1 Umsatz-Kaufkraft-Relation im Verflechtungsraum

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89%.

Für den Siedlungsraum Sechtem wurde im Rahmen der Untersuchungen zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein Zentralitätswert von 30% und damit ein deutliches Angebotsdefizit ermittelt. Eine Erweiterung bzw. Anpassung des Nahversorgers an aktuelle Standards und Erwartungen der Kunden ist daher dringend geboten.

Beim Untersuchungsstandort handelt es sich um die Verlagerung des vorhandenen Nahversorgungsunternehmens für den Siedlungsraum Sechtem mit zukünftig ca. 5.900 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes eine Stärkung empfohlen wird, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahe Versorgung ist. Das Standortumfeld (Willmuthstraße) weist ergänzende Versorgungseinrichtungen auf.

5.2 Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:

- zu Ziel 1: Sechtem ist gemäß Regionalplan allgemeiner Siedlungsbereich, das Plangebiet ist im FNP als Mischgebiet dargestellt. Der Standort entspricht somit den Vorgaben.
- zu Ziel 2: Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Insoweit ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmittelhandel anzuwenden ist:
Die geplante Verlagerung ist als eine Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Sechtem zu bewerten. Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche (Merten und Bornheim-Roisdorf) befinden sich in 4–6 km Entfernung, so dass diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Sechtem nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung. Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotential im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten.
- zu Ziel 3: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse bewertet.
- zu Ziel 8: Mit der Erweiterung und Verlagerung des ortsansässigen Supermarktes würde keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.3 Fazit der Projektvorprüfung:

- Es handelt sich um einen neuen, verlagerten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Sechtem versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 3 – 4 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Willmuthstraße bestehen eingeführte Wegebeziehungen und Verbundeffekte mit anderen Nutzungen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden bestehenden und noch zu entwickelnden Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung der Verkaufsfläche stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiment- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Schon unter Berücksichtigung des 2011 ermittelten Einwohner- bzw. Kaufkraftpotentials im Verflechtungsraum (ca. 5.200 Einwohner / ca. 12,7 Mio. € nahversorgungsrelevanten Kaufkraft / ca. 3,8 Mio. € nahversorgungsrelevanten Umsatz) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.700 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Die

Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich wird unter Berücksichtigung der steigenden Bevölkerungszahlen durch Umsetzung der Neubebauung im Osten von Sechtem im Rahmen des weiteren Verfahrens noch explizit ermittelt.

- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen bleibt einer ergänzenden Auswirkungsanalyse vorbehalten. In dieser Untersuchung wird insbesondere geprüft, ob bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens mit maximal 1.700 m² VKF negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

6. Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO – Einzelhandel) zum Inhalt, mit folgender textlichen Ergänzung:

Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Getränken bis maximal 1.700 m² VKF (inklusive maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente)

7. Auswirkungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkung

Das dargestellte Sondergebiet (SO – Einzelhandel) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim² u.a. aufgeführten Leitzielen:

- neben den beiden Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) sind nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandort vorgesehen,
- neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Sechtem bzw. im Sechtemer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Sechtem wohnenden Menschen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel") werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 im Ortsteil Sechtem durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht, als Teil der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann aufgrund der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchung im Zuge der Rahmenplanung Sechtem Ost (Büro für Faunistik und Freilandforschung Trasberger, Troisdorf) aus dem Jahr 2013 ausgeschlossen werden. Untersucht wurde unter anderem das Vorkommen von Zauneidechsen, Kreuz- und Wechselkröten, Fledermäusen, Nachtfaltern und verschiedener Vogelarten. Unzulässige Beeinträchtigungen streng geschützter Arten entstehen durch die Planung des Sondergebietes nicht, da es sich um eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche handelt, auf der keine geschützten Arten angetroffen wurden.

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	001/2015-7
Stand	28.11.2014

Betreff Probleme in der Fahrgastbeförderung - Antwortschreiben NVR

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der NVR zur Kenntnis.

Sachverhalt

Ende Oktober gingen bei der Stadt Bornheim mehrere Beschwerden von Fahrgästen der Mittelrheinbahn ein. Diese bezogen sich auf Fahrten der MRB 26 im morgendlichen Berufsverkehr. Offensichtlich gelang es der TransRegio mehrfach nicht, ihren Vertrag zu erfüllen und die Strecke in der Hauptverkehrszeit mit zwei Wagen zu bedienen.

Dadurch, dass der jeweils einfahrende Wagen schon annähernd voll war, blieben nach Information der Betroffenen allmorgendlich Fahrgäste beider Fahrtrichtungen auf dem Bahnsteig Sechtem stehen. Ein Grund für diese Minderbedienung war den betroffenen Fahrgästen nicht ersichtlich. Es gab auch keine Informationen.

Bezüglich der genannten Probleme wurden die NVR (Nahverkehr Rheinland GmbH) und der Rhein-Sieg-Kreis angeschrieben und darum gebeten, die TransRegio im Sinne der Bahnkunden zu einer vertragskonformen Bedienung der Strecke zwischen Köln und Bonn zu bewegen.

Die NVR reagierte mit angehängtem Antwortschreiben.

Anlagen zum Sachverhalt

Anschreiben Rhein-Sieg-Kreis und NVR
Antwortschreiben der NVR

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

Nahverkehr Rheinland GmbH
Herrn Dr. Reinkober
Glockengasse 37-39
50667 Köln

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7-STADTENTWICKLUNG

Frau Manheller
Zimmer: 411
Telefon: 0 22 22 / 945 - 257
Telefax: 0 22 22 / 945 - 126
E-Mail: sabine.manheller@stadt-bornheim.de

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom

Datum

7.1 - Man

05.11.2014

Mittelrheinbahn 26 im Berufsverkehr; hier: Probleme in der Fahrgastbeförderung

Sehr geehrter Herr Dr. Reinkober,

in den vergangenen zwei Wochen gingen in meinem Hause wieder zahlreiche Beschwerden von Fahrgästen der Mittelrheinbahn ein. Diese bezogen sich allesamt auf die Fahrten der MRB 26 im morgendlichen Berufsverkehr. Offensichtlich ist es hier der Trans Regio zum wiederholten Male nicht gelungen ihren Vertrag zu erfüllen und die Strecke in der Hauptverkehrszeit mit zwei Wagen zu bedienen.

Dadurch, dass der jeweils einfahrende Wagen schon annähernd voll war, blieben nach Information der Betroffenen seit Montag vergangener Woche allmorgendlich bis zu 30 Fahrgäste beider Fahrtrichtungen auf dem Bahnsteig Sechtem stehen. Ein Grund für diese Minderbedienung war den betroffenen Fahrgästen nicht ersichtlich. Es gab auch keine Informationen.

Ich würde gerne vermeiden, dass es zu einem ähnlichen Zwischenfall wie im Dezember 2010 kommt, als erboste Fahrgäste einen Zug blockierten und am Weiterfahren hinderten. Daher möchte ich Sie dringend bitten, die TransRegio im Sinne der Bahnkunden zu einer vertragskonformen Bedienung der Strecke zwischen Köln und Bonn zu bewegen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Schier)
Erster Beigeordneter

45/117

Besuchszeiten:
Montag – Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag 08.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr



Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7-STADTENTWICKLUNG

Frau Manheller
Zimmer: 411
Telefon: 0 22 22 / 945 - 257
Telefax: 0 22 22 / 945 - 126
E-Mail: sabine.manheller@stadt-bornheim.de

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Abt.61.4 ÖPNV
z.H. Herr Dr. Sarikaya
Kaiser-Wilhelm-Platz 1-3
53721 Siegburg

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom

Datum

7.1 - Man

05.11.2014

Mittelrheinbahn 26 im Berufsverkehr; hier: Probleme in der Fahrgastbeförderung

Sehr geehrter Herr Dr. Sarikaya,

in den vergangenen zwei Wochen gingen in meinem Hause wieder zahlreiche Beschwerden von Fahrgästen der Mittelrheinbahn ein. Diese bezogen sich allesamt auf die Fahrten der MRB 26 im morgendlichen Berufsverkehr. Offensichtlich ist es hier der Trans Regio zum wiederholten Male nicht gelungen ihren Vertrag zu erfüllen und die Strecke in der Hauptverkehrszeit mit zwei Wagen zu bedienen.

Dadurch, dass der jeweils einfahrende Wagen schon annähernd voll war, blieben nach Information der Betroffenen seit Montag vergangener Woche allmorgendlich bis zu 30 Fahrgäste beider Fahrtrichtungen auf dem Bahnsteig Sechtem stehen. Ein Grund für diese Minderbedienung war den betroffenen Fahrgästen nicht ersichtlich. Es gab auch keine Informationen.

Ich würde gerne vermeiden, dass es zu einem ähnlichen Zwischenfall wie im Dezember 2010 kommt, als erboste Fahrgäste einen Zug blockierten und am Weiterfahren hinderten. Daher möchte ich Sie dringend bitten, die TransRegio im Sinne der Bahnkunden zu einer vertragskonformen Bedienung der Strecke zwischen Köln und Bonn zu bewegen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Schier)

Erster Beigeordneter

46/117



FB 7 ?

Scan BM el.

65 el. Ke

Nahverkehr Rheinland GmbH · Glockengasse 37 – 39 · 50667 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
z. H. Herrn Schier
Postfach 1140
53308 Bornheim



Nahverkehr Rheinland GmbH
Glockengasse 37 – 39
50667 Köln

Tel.: (0221) 20 80 8 - 0
Fax: (0221) 20 80 8 - 6640

Internet: www.nahverkehr-rheinland.de
E-Mail: info@nahverkehr-rheinland.de

27/11

Unser Zeichen: La

Durchwahl: -742

24.11.2014

E-Mail: birgitt.lamberz@nvr.de

Ihr Schreiben vom 05.11.2014 – Mittelrheinbahn 26 im Berufsverkehr

Sehr geehrter Herr Schier,

Ihr Schreiben bezüglich der Probleme in der Fahrgastbeförderung auf der Linie MRB 26 haben wir zwischenzeitlich erhalten und Ihre Kritik zu den unzureichenden Fahrzeugkapazitäten zum Anlass genommen, uns die Liefernachweise der transregio Deutsche Regionalbahn GmbH (tr) der vergangenen beiden Monate noch einmal anzusehen.

47/117

Im genannten Streckenabschnitt war die MRB 26 demnach im September 2014 in 10 Fällen in Einfach- statt Doppeltraktion unterwegs, hierbei in allein acht Fällen am 23.09.2014 aufgrund eines Fahrzeugschadens. Im Oktober war die Linie in 7 Fällen mit einer statt zwei Einheiten unterwegs, hierbei in drei Fällen am 25.10.2014 aus personalbedingten Gründen. Eine Häufung an Kundenbeschwerden können wir überdies nicht feststellen. Wir nehmen jedoch an, dass Reisende in Sechtem bzw. Roisdorf aufgrund der vermehrten Fahrzeugausfälle auf der Linie RB 48 in den letzten Wochen auf die Mittelrheinbahn ausgewichen sind, so dass es auch hier teilweise zu Überfüllungen kam.

Auch wenn diese Situation bei den betroffenen Fahrgästen verständlicherweise zu erheblichem Unmut geführt hat, so erlauben Sie uns jedoch vor dem geschilderten Hintergrund die Einschätzung, dass es sich vielmehr um Einzelfälle, nicht aber um eine regelmäßige Fahrzeugsituation handelt. Ursachen waren in sämtlichen Fällen technische Störungen an den Fahrzeugen oder personelle Engpässe.

In einem hochkomplexen Nahverkehrssystem lassen sich Einflüsse von außen nicht immer abwenden, so dass Zugausfälle, Verspätungen, verminderte Fahrzeugkapazitäten oder technische Störungen leider nie auszuschließen sind und es trotz gründlicher Planung im Vorfeld zu nicht vorauszu sehenden Beeinträchtigungen kommen kann.

Dem ungeachtet ist es keineswegs in unserem Interesse, wenn Fahrgäste nicht zufriedenstellend befördert werden und selbstverständlich mahnen wir nach wie vor die vertraglich vereinbarte Leistung immer wieder an und nutzen alle Möglichkeiten, die der Verkehrsvertrag zulässt, um ein gutes Verkehrsangebot zu gewährleisten.

Sie erreichen uns über: Appellhofplatz (Linien 3, 4, 5, 16, 18) • Neumarkt (Linien 1, 7, 9) • Bahnhof Köln Hbf

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dierk Timm	Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Stephan Pusch	Geschäftsführung: Dr. Norbert Reinkober Heiko Sedlaczek Dr. Wilhelm Schmidt-Freitag	Amtsgericht Köln HRB 62186	Sparkasse KölnBonn Konto 190 135 957 8 BLZ 370 501 98 IBAN DE87 3705 0198 1901 3595 78 BIC: COLSDE33XXX
--	--	--	-------------------------------	---

Im Rahmen unseres Qualitätscontrollings werden alle Angaben und Daten entsprechend berücksichtigt, um das Fahrgastangebot zu optimieren und bei der Leistungsabrechnung Minderleistungen in Abzug zu bringen. Insofern wird jegliche Nichterfüllung der Vertragsbestandteile seitens der Verkehrsunternehmen vom NVR erfasst, geprüft und sanktioniert, wodurch für das Verkehrsunternehmen ein starker Anreiz besteht, die Qualität nachhaltig zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen
Nahverkehr Rheinland GmbH



Dr. Norbert Reinkober Holger Fritsch

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	28.01.2015
-------------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	043/2015-9
-------------	------------

Stand	29.12.2014
-------	------------

Betreff Anregung nach § 24 GO vom 17.11.2014 betr. Petition zur Parkplatzsituation in der Kirchstr.

Beschlussentwurf

Der Bürgerausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und betrachtet die Angelegenheit damit als erledigt.

Sachverhalt

Zur beigefügten Anregung nach § 24 GO vom 17.11.2014 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 11.09.2014 (vgl. Vorlage-Nr. 575/2014-9) beauftragt,

1. die Verkehrsverhältnisse in Merten, Kirchstraße zwischen den Einmündungen Klosterstraße und Josephine-von-Boeselager-Straße (gegenüber des Kath. Kindergarten Merten) hinsichtlich der Notwendigkeit der Anordnung einer Parkscheibenregelung (Höchstparkdauer 1 Stunde) im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach Verwaltungsvorschrift zu § 45 StVO zu überprüfen,
2. die ggfs. notwendigen Anordnungen zu treffen und
3. dem Ausschuss über die Ergebnisse zu berichten.

Die Verwaltung hat das Thema darauf hin im straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahren am 06.11.2014 unter Beteiligung von Polizei und Ortsvorsteher mit folgenden Ergebnissen erörtert:

- A. Durch die Inbetriebnahme privater Stellplätze auf dem Grundstück des Kindergartens, die u.a. vom Kindergarten-Personal genutzt werden, ist mittlerweile eine Entzerrung des Parkaufkommens im fraglichen Teilstück der Kirchstraße zu verzeichnen.
- B. Schon aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kommt allenfalls für einen Teil der in Rede stehenden öffentlichen Stellplätze eine Begrenzung der Höchstparkdauer in Betracht, damit auch weiterhin längere Besuche der in der Umgebung befindlichen Einrichtungen, Gewerbebetriebe und Praxen sowie im normalen Anliegerverkehr möglich bleiben.
- C. Gleichzeitig ließen sich durch die Einführung einer Höchstparkdauer für einen Teil der fraglichen Stellplätze aber auch positive Effekte für die im Umfeld ansässigen Einrichtungen, Gewerbebetrieben und Praxen erzielen, weil deren Kunden und Besucher dann trotz erhöhtem Parkdruck verlässlicher in der Nähe ihres Fahrzieles einen Parkplatz vorfinden könnten.

- D. Aus den genannten Gründen soll als Kompromiss lediglich der erste aus Fahrtrichtung Klosterstraße kommende, senkrecht zur Kirchstraße angeordnete Parkblock (beginnend gegenüber Kirchstraße 28) mit einer Parkscheibenregelung (1 Stunde Höchstparkdauer, Mo. – Fr. 7:00 – 18:00 Uhr) beschildert werden. Die restlichen Stellplätze sollen weiterhin zeitlich unbeschränkt nutzbar bleiben.

Die Verwaltung beabsichtigt, die vorgenannte Regelung in Kürze straßenverkehrsrechtlich anzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen dieser Vorlage:

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung

Bürgerinitiative
Freie Parkplätze Kirchstrasse



Abs. Bürgerinitiative Freie Parkplätze
Kirchstr. 28 53332 Bornheim

Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Wolfgang Henseler

Bornheim, den 17.11.2014

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

Hiermit überreichen wir Ihnen die Petition der Unterzeichnenden
Bürger und Gewerbetreibenden sowie direkten Nachbarn des
Kindergarten auf der Kirchstrasse.

Unsere Petition ist gegen die geplante Parkzeitbegrenzung auf der
Kirchstrasse, zwischen Klosterstrasse und Josephine-von-
Boeselager-Straße gerichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Petition mit Unterschriften

Petition

Wir die Unterzeichner sind gegen die geplante Parkzeitbegrenzung der Parkplätze auf der Kirchstrasse zwischen Klosterstr. und Josephine-von-Boeselager-Str. im Ortsteil Merten.

Begründung:

Die Ursache der Gefährdung wird hier in keinster Weise erkannt oder auch nur angesprochen!

Eine erhebliche Ursache ist:

Viele Eltern, die sich in keinster Weise an die Straßenverkehrsordnung halten.

1. Das Parken auf Bürgersteigen (und das am liebsten in Fahrtrichtung verkehrt) muss unterbunden werden.

Eine Gefährdung von Kindern durch Aussteigen lassen in Richtung Fahrbahn ist unverständlich.

2. Diese Parkzeitbegrenzung würde auf der Kirchstrasse nicht zu einem Rückgang des Gefahren Potentials im Straßenverkehr führen.

3. Eine Parkzeiteinschränkung hindert kein Kind aus dem Kindergarten auf die Straße zu laufen.

4. Eine Entspannung der Parkplatzsituation wird gleichzeitig durch die Befürworter bekanntgegeben, das Parkplätze hinter der Kindertagesstätte Rochusstrasse in der nächsten Zeit benutzbar werden.

5. Eine Nutzung von Kurzzeitparkplätzen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße bedarf immer einer Überquerung der Fahrbahn. Da sich auf der Parkplatzseite kein Bürgersteig befindet erhöht dieses das Gefahrenpotenzial, ob mit oder ohne Begrenzung.

6. Die angespannte Parkplatz Problematik im Ortskern ist für Anwohner, Handel, Versicherungen, Ärzte, Zahnärzte usw. in Merten schon Groß genug.

7. Nutzung der Parkplätze durch die Kirchengemeinde, u.a. Basar, Kirchenchor und die Nutzung durch Heirats- und Trauergästen der Kirche können nicht auf 1 Stunde limitiert werden. Gäste des Paulinenhofs nutzen die Parkmöglichkeiten mehr als für einen Kurzbesuch.
8. Die Parkplätze werden durch Kita MitarbeiterInnen und ausführenden Unternehmen zum Beispiel Reinigung, Catering, Getränkeanlieferung genutzt.
9. Durch die derzeitige Bebauungsphase ME02, ist ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Kirchstr. zu verzeichnen. Es herrscht immer noch ein reger Bauverkehr (Material, Handwerker, große LKWs) in Richtung ME02, dieser ist nicht dem Parkplatz Verkehr der umliegenden Institutionen zuzuschreiben.

Wir - die Unterzeichner - lehnen daher die geplante Maßnahme ab.

Auf Kosten einer fehlerhaften Kindergarten Planung und der nicht vollständigen Fertigstellung des Baus vor Eröffnung, sollen nun Fakten geschaffen werden und 19 Parkplätze umgewidmet werden, die die umliegenden Institutionen, den eigenen Träger des Kindergarten, die eigenen BetreuerInnen und AnwohnerInnen behindern.

Darüber hinaus führt eine Einschränkung der Nutzung nur zu einer Verlagerung der Park Nutzung in die umliegenden Straßen bzw. weiter in Richtung Trippelsdorf. Und trägt nicht zur Sicherheit bei.

Unterschriften:

Name	Vorname	Unterschrift
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	26.02.2015
Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	110/2015-9
Stand	10.02.2015

Betreff Anregung nach §24 GO NRW vom 28.01.2015 (Eingang 03.02.2015) betr. Winterdienst auf einem Teilstück der Straße "Heideweg"

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Verwaltung und empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung folgenden Beschlusentwurf:

Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die im Sachverhalt dargestellte Änderung bei der Fortschreibung der Straßenreinigungssatzung zu berücksichtigen.

Sachverhalt

Die Anregungen betr. „Winterdienst auf einem Teilstück der Straße Heideweg“ und „Widmung eines Teilstückes der Straße Heideweg“ (Vorlage 111/2015-7) stehen in direktem Sachzusammenhang.

Wie die Verwaltung bereits mit Schreiben vom 08.12.2014 (Anlage 2 der Anregung vom 28.01.2015) mitteilt, liegen die Voraussetzungen für eine förmliche Widmung des fraglichen Abschnitts des Heideweges für den öffentlichen Verkehr nicht vor, u.a. weil der Endausbau der Straße noch nicht erfolgt ist. Dies gilt auch für den übrigen Heideweg sowie eine Vielzahl weiterer Straßen im Stadtgebiet, die noch nicht förmlich gewidmet wurden. Hier handelt es sich um so genannte „tatsächlich öffentliche Straßen“.

Die Verwaltung hat jedoch keine Bedenken, den Heideweg in der Straßenliste zur Straßenreinigungssatzung gemäß der Anregung(en) textlich anzupassen und diese Anpassung bei der nächsten Fortschreibung der Straßenreinigungssatzung zu berücksichtigen und damit diesen Bereich des Heideweges dem in der Straßenliste aufgeführten Bereich gleichzustellen.

Der Hinweis betr. der Fahrbahnreinigung bei Schneefällen im Januar wird entsprechend weitergeleitet.

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung

53332 Bornheim, 22.02.2015

53332 Bornheim

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Koch
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

**Beschwerde und Anregung nach § 24 der Gemeindeordnung
hier: Winterdienst auf einem Teilstück der Straße "Heideweg"****Forderung einer Ergänzungsvorlage 110/2015-9
Nachtrag zur Vorlage 110-2015-9**

Sehr geehrter Herr Koch,

die für mich widersprüchlich bzw. unverständlichen Aussagen in der Einwohnerfragestunde am 03.12.2014 und in der Vorlage Verwaltung 110/2015-9 geben mir Veranlassung, noch einmal die Punkte darzustellen.

Als Antwort in der Einwohnerfragestunde am 03.12.2014 und im Schreiben der Stadt vom 08.12.2014 (Anlage 2 zu meinem Antrag vom 28.01.2015 zur Sitzung des BÜA am 26.02.2015) wird erklärt:

Eine ausdrückliche Übertragung der Reinigungspflichten (Sommerreinigung und Winterwartung) und Differenzierung der Reinigungsbereiche in Reinigungsklassen für Fahrbahnen und Gehwege erfolgt nur für formal gewidmete öffentliche Straßen.

diese sind in Anlage 2 der Straßenreinigungssatzung aufgeführt.

Für den Bereich Heideweg Hausnummer 45 und 46 liegen die Voraussetzungen für eine formale Widmung nicht vor.

Das führt zu der Aussage:

"Der übrige Heideweg von der Hausnummer 1 bis zur Lenaustraße ist in der Straßenreinigungssatzung aufgeführt und demnach gewidmet."

In der Vorlage 110/2015-9 wird jedoch erklärt, dass der übrige Heideweg und eine Vielzahl weiterer Straßen im Stadtgebiet noch nicht förmlich gewidmet wurden, weil der Endausbau der Straßen noch nicht erfolgt ist.

Eine Vielzahl dieser Straßen sind jedoch in der Straßenreinigungssatzung aufgeführt. Die Vielzahl dieser Straßen (wie auch der Heideweg) sind auch uneingeschränkt für öffentliche Verkehre freigegeben und haben damit die Eigenschaft als öffentliche Straße nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW),

In dem Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW sind für die Widmung von Straßen keine Auflagen bezüglich eines Endausbaus enthalten.

Über die abweichende Verfahrensweise der Stadt Bornheim bei Widmungen von Straßen sollte die Verwaltung dem Ausschuss eine Erklärung als Ergänzungsvorlage geben.

Als Anlage 1 ist ein Auszug Straßen- und Wegegesetzes des Landes NRW beigelegt.

Als Ergebnis meiner Bemühungen zählt jedoch die Tatsache, dass für die Anwohner des Heideweges Nr. 45 und 46 eine Gleichstellung mit den Anwohnern des übrigen Heideweges erfolgt und der Winterdienst auch im Bereich dieser Häuser durch die Stadt durchgeführt wird, sowie die Straßenreinigungssatzung bei der nächsten Fortschreibung angepasst wird.

Weiter ist es erfreulich, dass dann der über ein Jahr andauernde Schriftwechsel und die Belastung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten und der Einwohnerfragestunde damit beendet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

A blacked-out signature consisting of two distinct, irregular shapes.

Eine Schwärzung von Name und Adresse ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem
Straßen- und Wegegesetz
des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW),
Bekanntmachung der Neufassung
Vom 23. September 1995 (Fn 1)

§ 6

Widmung

- (1) Widmung ist die Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Sie ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird frühestens im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.
- (2) Die Widmung verfügt die Straßenbaubehörde. Ist die widmende Straßenbaubehörde nicht Behörde des Trägers der Straßenbaulast, so ist zur Widmung dessen schriftliche Zustimmung erforderlich. Die Widmung eines nicht öffentlichen Weges, der außerhalb einer Ortsdurchfahrt in eine Bundesstraße, Landesstraße oder Kreisstraße einmündet, zu einer Straße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 bedarf der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde für die Bundesstraße, Landesstraße oder Kreisstraße.
- (3) In der Widmung sind die Straßengruppe, zu der die Straße gehört (Einstufung), und Beschränkungen der Widmung auf bestimmte Benutzungsarten, Benutzungszwecke oder Benutzerkreise sowie etwaige sonstige Besonderheiten festzulegen (Widmungsinhalt).
- (4) Nachträgliche Beschränkungen der Widmung richten sich nach den Vorschriften über die Einziehung (§ 7). Sonstige nachträgliche Änderungen des Widmungsinhalts sind durch Widmungsverfügung festzulegen.
- (5) Voraussetzung für die Widmung ist, daß der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstücks ist oder daß der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt oder den Besitz durch Vertrag überlassen haben oder daß der Träger der Straßenbaulast den Besitz des der Straße dienenden Grundstücks durch Einweisung (§ 37 Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz in Verbindung mit § 50) oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat.
- (6) Durch privatrechtliche Verfügungen oder durch Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Enteignung über die der Straße dienenden Grundstücke oder Rechte an ihnen wird die Widmung nicht berührt.
- (7) Bei Straßen, deren Bau oder wesentliche Änderung durch Planfeststellung geregelt wird, kann die Widmung in diesem Verfahren mit der Maßgabe verfügt werden, daß sie mit der Verkehrsübergabe wirksam wird, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 5 zu diesem Zeitpunkt vorliegen. Die Straßenbaubehörde hat den Zeitpunkt der Verkehrsübergabe, die Straßengruppe sowie Beschränkungen und Besonderheiten der Widmung im Sinne von Absatz 3 der Straßenaufsichtsbehörde anzuzeigen.
- (8) Wird eine Straße verbreitert, begradigt, unerheblich verlegt oder ergänzt, so gilt der neue Straßenteil durch die Verkehrsübergabe als gewidmet, sofern die Voraussetzungen des Absatzes 5 vorliegen. Einer öffentlichen Bekanntmachung nach Absatz 1 bedarf es nicht.

53332 Bornheim, 28.01.2015

E = 03.02.2015

EA

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

des Rates der Stadt Bornheim
 z. Hd. Herrn Koch
 Rathausstr. 2
 53332 Bornheim

**Beschwerde und Anregung nach § 24 der Gemeindeordnung
 hier: Winterdienst auf einem Teilstück der Straße "Heideweg"**

Sehr geehrter Herr Koch,

setzen Sie bitte das Thema "Winterdienst auf einem Teilstück der Straße Heideweg" auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten.

Vorgeschichte:

Mit meinem Antrag vom 24.02.2014 an den Ausschuss für Bürgerangelegenheiten (**Anlage 1**) hatte ich auf Wunsch von Anwohnern des Heideweges um eine Änderung der Straßenreinigungssatzung mit dem Ziel der Aufnahme des Winterdienstes im Bereich der Häuser Nr. 45 und Nr. 46 gebeten.

In der derzeit gültigen Straßenreinigungssatzung der Stadt Bornheim ist der Heideweg ab Lenaustraße bis einschließlich der 120 Meter hinter der Einmündung Lessingstraße mit Reinigungsklasse S1 und W2 eingetragen.

Die ca. 40 Meter des Heideweges hinter der Kreuzung Lenaustraße bis zu den Häusern Nr. 45 und 46 sind in der Straßenreinigungssatzung nicht genannt

Hier erfolgt bisher auch kein Winterdienst durch die Stadt Bornheim. Für die Anwohner ist es nicht zumutbar, diese große Fläche vor den Häusern Nr. 45 und Nr. 46 bis zur Kreuzung mit der Lenaustraße bei Schnee- und Eisglätte zu reinigen und abzustreuen.

Die Anwohner der Häuser Nr. 45 und Nr. 46 hatten um Gleichbehandlung mit den Anwohnern der Häuser Nr.1 bis Nr. 10 des Heideweges und um eine entsprechende Änderung der Straßenreinigungssatzung gebeten.

In der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten am 18.03.2014 stand dann folgender Beschluss:

12	Anregung nach § 24 GO NRW vom 24.02.2014 betr. Änderung der Straßenreinigungssatzung im Bereich Heideweg	158/2014-2
----	---	------------

Der Antragsteller war in der Sitzung nicht anwesend.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten beauftragt den Bürgermeister, die Straßenreinigungssatzung auf der Grundlage der mit Schreiben vom 24.02.2014 formulierten Anregung zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung dem Ausschuss und dem Petenten mitzuteilen.

- Einstimmig -

Als ich nach 9 Monaten noch keine Nachricht von der Stadtverwaltung erhalten hatte und der Winter nahte, habe ich das Thema in der Einwohnerfragestunde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.12.2014 angefragt.

Die Beantwortung erfolgte in der vorgenannten Sitzung und schriftlich mit Schreiben vom 08.12.2014 (**Anlage 2**)

Darin bestätigt der Bürgermeister im letzten Absatz:

"Für öffentliche Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslage, die in der Anlage 2 nicht aufgeführt sind, gelten die allgemeinen Bestimmungen gemäß § 2 Abs. (2) und (3) der o.a. Satzung. Demnach sind die Grundstückseigentümer, hier Heideweg Haus-Nr. 45 und 46, für die Reinigung der Gehwege, im Sinne der Straßenreinigungssatzung, zuständig, die Stadt für die Fahrbahn."

Ein Schönheitsfehler in dieser Aussage ist nur, dass der Heideweg keine Gehwege hat. Aber die Kernaussage, dass die Stadt für die Reinigung der Fahrbahn zuständig ist, hilft den Anwohnern schon ein Stück weiter.

Jetzt bleibt nur noch die Anordnung zur Ausführung an das mit der Reinigung beauftragte Personal. Dies ist bisher offenbar noch nicht geschehen.

Bei den in Monat Januar zweimal aufgetretenen Schneefällen mit Glättebildung kam der Winterdienst der Stadt Bornheim auf dem Abschnitt des Heideweges ab der Lenaustraße in Richtung Maibroich bis zum Ende der Bebauung nicht zum Einsatz.

Antrag:

Ich bitte um eine entsprechende Beschlussfassung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten, die den Ausschuss für Stadtentwicklung zu einem Auftrag an den Bürgermeister veranlasst, die nachstehende Zeile in der Straßenreinigungssatzung:

"Heideweg (ab Lenaustraße 120m hinter Einmündung Lessingstraße) S 1 W 2"

textlich so abzuändern, dass die Anwohner der Häuser Heideweg Nr. 45 und Nr. 46 mit den Anwohnern der Häuser Nr. 1 bis Nr. 10 gleichgestellt werden. Zumal ja gemäß dem Schreiben der Stadt vom 08.12.2014 eine Reinigungspflicht für die Fahrbahn durch die Stadt besteht. Einen Übersichtsplan ist als **Anlage 3** beigelegt.

Es ist sicher sehr hilfreich, wenn dem Winterdienst ein ergänzter Text vorliegt.

Auf die teilweisen praxisfernen Einstufungen in der Straßenreinigungssatzung wird nochmals hingewiesen.

Z.B. Heideweg bei der Winterwartung in W2. Weil die Lessingstraße, Mittelstein, Waldstraße und Lenaustraße in W1 eingestuft sind müssen Abschnitte des Heideweges zwangsweise dabei mit den Fahrzeugen des Winterdienstes befahren werden und dabei wird die Streueinrichtung sicherlich nicht abgestellt.

Gleiches gilt auch beim Hohlenberg. Hier ist ab Kalkstraße bis Mackgasse Winterwartung W1 eingetragen und das Reststück bis zur Königstraße in W2. Hier wird der Winterdienst wahrscheinlich für die 250 m des Reststückes Hohlenberg keine besondere Anfahrt vornehmen. Die 120 m Hohlenberg zwischen Stichweg und Kalkstraße sind demnach bei W1 und W2 genannt.

Auf diese Eintragungen, die möglicherweise noch bei weiteren Straßen vorliegen, sollte bei einer Überarbeitung der Straßenreinigungssatzung geachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

53332 Bornheim, 24.02.2014

[REDACTED]

[REDACTED]

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

des Rates der Stadt Bornheim
z. Hd. Herrn Koch
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Beschwerde und Anregung nach § 24 der Gemeindeordnung
hier: Änderung der Straßenreinigungssatzung im Bereich Heideweg

Sehr geehrter Herr Koch,

setzen Sie bitte das Thema "Änderung der Straßenreinigungssatzung Heideweg" auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten.

Sachverhalt:

In der derzeit gültigen Straßenreinigungssatzung der Stadt Bornheim ist der Heideweg einschließlich der 120 Meter hinter der Einmündung Lessingstraße mit Reinigungsklasse S1 und W2 eingetragen.

Die ca. 40 Meter des Heideweges hinter der Kreuzung Lenaustraße bis zu den Häusern Nr. 45 und 46 sind in der Straßenreinigungssatzung nicht genannt

Hier erfolgt folglich auch kein Winterdienst durch die Stadt Bornheim. Für die Anwohner ist es nicht zumutbar, diese große Fläche bei Schnee- und Eisglätte abzustreuen.

Antrag:

Die Anwohner der Häuser Nr. 45 und Nr. 46 bitten um Gleichbehandlung mit den Anwohnern der Häuser Nr.1 bis Nr. 10 des Heideweges und um eine entsprechende Änderung der Straßenreinigungssatzung.

Weitere Überlegungen:

Es sollte auch einmal geprüft werden, ob der Ablauf der nach der Reinigungsklasse W2 eingestuften Straßenabschnitte nicht teilweise im gleichen Arbeitsgang mit Straßen der Reinigungsklasse W1 abgestreut werden können.

Beispiel:

Lessingstraße und Mittelstein haben Reinigungsklasse W1. Der Heideweg zwischen Lessingstraße und Mittelstein W2. Das Streufahrzeug befährt dabei zwangsläufig einen Abschnitt des Heideweges. Soll das Streufahrzeug dann den Heideweg als Leerfahrt befahren und zu einem späteren Zeitpunkt bei der Reinigungsklasse W2 wiederkommen?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage 2 zum Schreiben [REDACTED] vom 28.01.2015

Besuchszeiten:
Montag – Mittwoch 08.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 08.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr



Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

**1-STEUERUNGSUNTERSTÜTZUNG
UND ZENTRALE DIENSTE**

Frau Schumacher-Lambertz
Zimmer: 305
Telefon: 0 22 22 / 9 45 - 212
Telefax: 0 22 22 / 9 45 - 126
E-Mail: karin.schumacher-lambertz@stadt-bornheim.de

[REDACTED]
53332 Bornheim

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom
24.11.2014

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom
01/10 24 00

Datum
08.12.2014

Betreff

Einwohnerfragestunde zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03. Dezember 2014.

Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit übersende ich Ihnen die Antwort des Bürgermeisters auf Ihre Einwohnerfragen zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03. Dezember 2014.

Ihre Fragen betr. Änderung der Straßenreinigungssatzung

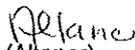
Antwort:

Der Winterdienst im Bereich Heideweg 45 und 46 ist auf der Grundlage der Straßenreinigungssatzung der Stadt Bornheim grundsätzlich geregelt.

Eine ausdrückliche Übertragung der Reinigungspflichten (Sommerreinigung und Winterwartung) und Differenzierung der Reinigungsbereiche in Reinigungsklassen für Fahrbahnen und Gehwege erfolgt nur für formal gewidmete öffentliche Straßen, diese sind in der Anlage 2 der o.a. Satzung aufgeführt. Für den Bereich Heideweg Hausnummer 45 und 46 liegen die Voraussetzungen für eine formale Widmung nicht vor.

Für öffentliche Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslage, die in der Anlage 2 nicht aufgeführt sind, gelten die allgemeinen Bestimmungen gemäß § 2 Abs. (2) und (3) der o.a. Satzung. Demnach sind die Grundstückseigentümer, hier Heideweg Haus-Nr. 45 und 46, für die Reinigung der Gehwege, im Sinne der Straßenreinigungssatzung, zuständig, die Stadt für die Fahrbahn.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Altaner)

Bankverbindungen der Stadt Bornheim

Gläubiger-Identifikationsnummer DE17ZZZ00000084732

Kreissparkasse Köln

Kto: 046 200 036

BLZ: 370 502 99

IBAN: DE12 3705 0299 0046 2000 36

BIC: COKSDE33

Volksbank Bonn Rhein-Sieg

Kto: 10 020 050

BLZ: 380 601 86

IBAN: DE09 3806 0186 0010 0200 50

BIC: GENODED1BRS

Postbank Köln

Kto: 24 533 500

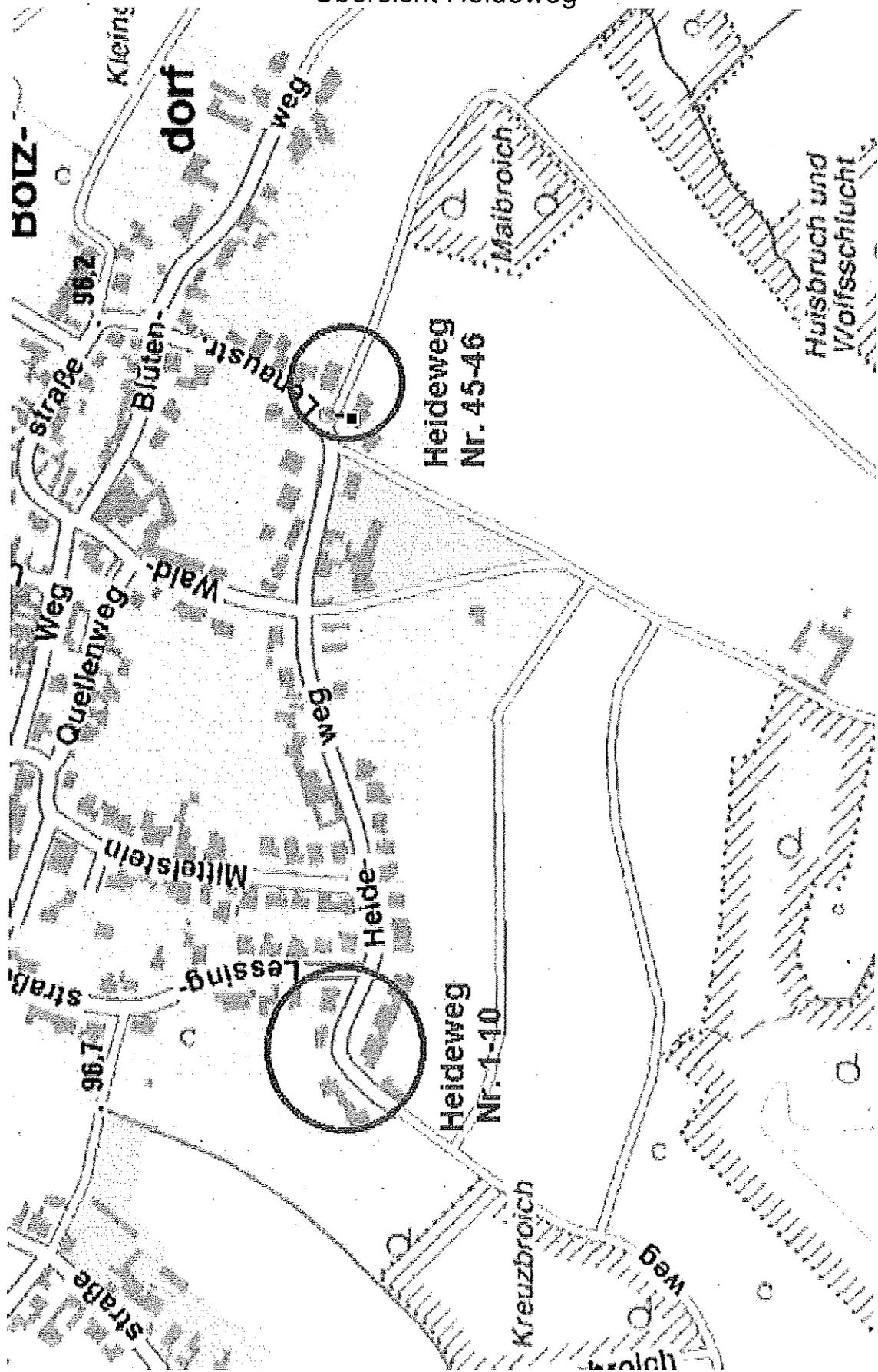
BLZ: 370 100 50

IBAN: DE73 3701 0050 0024 5335 00

BIC: PBNKDEFF

1/
(01.08.2012)-2

Übersicht Heideweg



Ausschuss für Stadtentwicklung	25.02.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	084/2015-7
Stand	21.01.2015

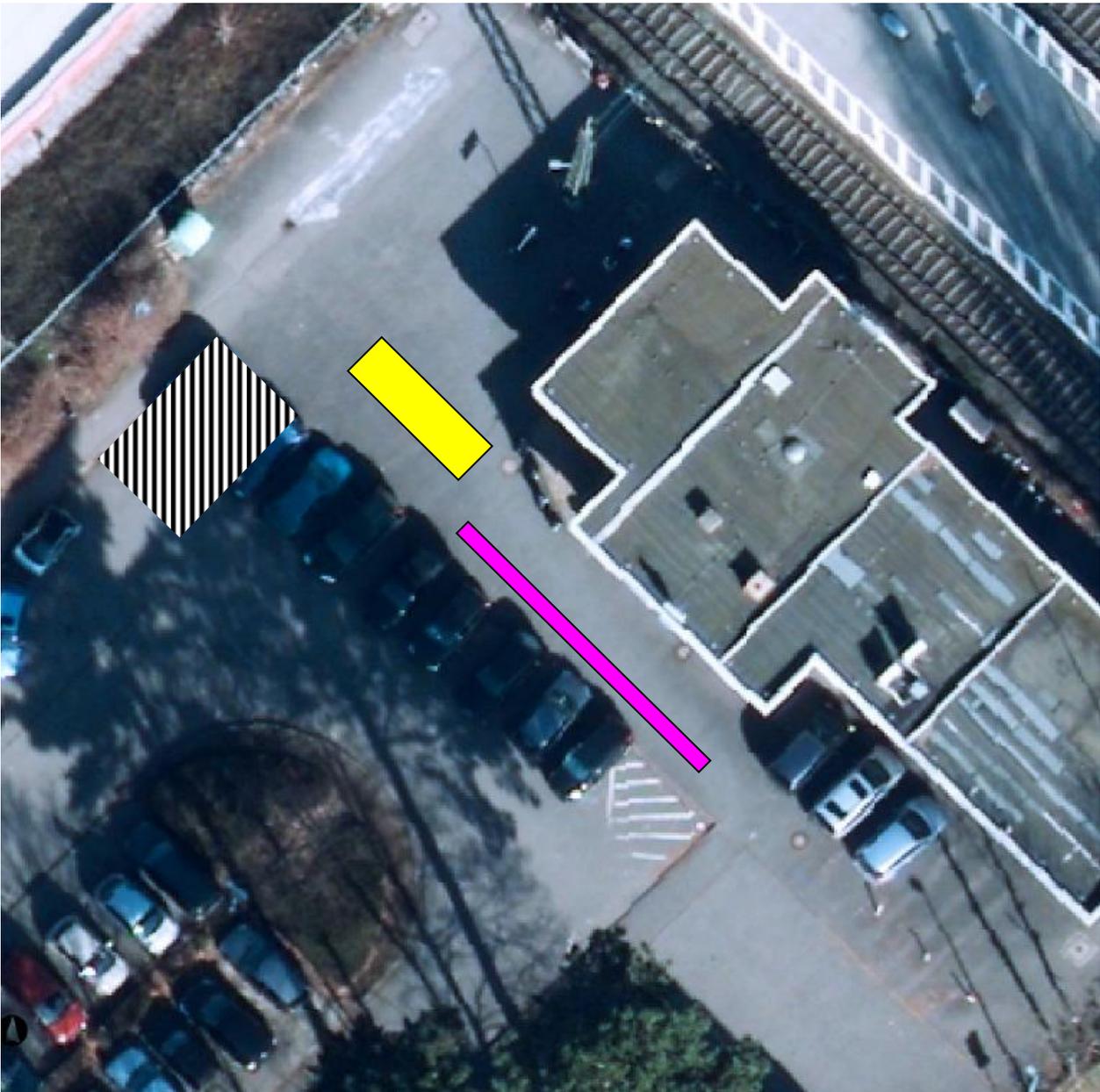
Betreff Mitteilung betr. Errichtung einer provisorischen Fahrradabstellanlage am Bahnhof Roisdorf

Sachverhalt

In der 43. KW 2014 ist im Vorfeld des Bahnhofs Roisdorf eine provisorische Fahrradabstellanlage fertiggestellt und freigegeben worden. Es wurden 9 Doppelparker und 25 einseitig nutzbare Fahrradbügel installiert. Es konnte demnach eine provisorische Fahrradabstellanlage mit insgesamt 43 Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Der Ratsbeschluss vom 10.06.2013 zur Vorlage 344/2013-7 ist damit umgesetzt.

Anlagen zum Sachverhalt

Lageplan



Roisdorf DB Bahnhofsvorplatz Stand 16.10.2014

Sperrfläche 3,20 m x ca.8m Rettungsweg



Fahrradständer 9 x Doppelt 4,5m x 3m



18 Stellplätze bei 0,55m Abstand hoch/tief

Fahrradständer Einfach 12,50 m



25 Stellplätze bei 0,55m Abstand hoch/tief

43 Stellplätze

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	099/2015-7
Stand	29.01.2015

Betreff Mitteilung betr. Projekt "S-Bahn Köln-Bonn linksrheinisch"

Sachverhalt

Das von der NVR-Zweckverbandsversammlung (NVR = Zweckverband Nahverkehr Rheinland) am 30.11.2012 beschlossene SPNV-Planungskonzept (SPNV = Planung, Organisation und Finanzierung des Schienenpersonennahverkehrs) als Basis des NVR-Nahverkehrsplans skizziert die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung des SPNV in der Region für die Zeitstufen 2016, 2020 und 2030+.

Die linksrheinische Eisenbahnstrecke zwischen Köln und Bonn gehört zu den gleichermaßen nachfrageintensivsten wie auch höchstbelasteten Eisenbahnstrecken im NVR. Daher bestehen Zielkonflikte um die Trassenverfügbarkeit zwischen Fern-, Güter- und Nahverkehr. Die intensive Trassennutzung belastet die Betriebsqualität und somit die Pünktlichkeit.

Mit dem SPNV-Fahrplan 2016 erweitert der NVR das SPNV-Angebot in dieser Achse in den Hauptverkehrszeiten von drei auf vier Fahrten je Stunde und Richtung. Damit sind alle Erweiterungsmöglichkeiten für den SPNV auf der bestehenden Infrastruktur ausgeschöpft.

Eine weitere Angebotsverdichtung ist ohne durchgreifenden Infrastrukturausbau nicht mehr möglich. Daher hat der NVR im langfristigen Planungskonzept einen vollwertigen S-Bahn-Betrieb im 20-Minuten-Takt hinterlegt, der auf eigener Infrastruktur möglichst unabhängig vom Fern- und Güterverkehr angeboten werden soll.

Bereits das damalige SPNV-Konzept für den Ausbau des Kölner S-Bahn-Systems sah zwischen Köln Hansaring und Hürth-Kalscheuren den Bau eigener S-Bahn-Gleise vor, die im Rahmen des Bahnknotenkonzeptes als Nord-West-Spange (ex. S-Bahn-West-ring) bezeichnet werden.

Für den erforderlichen Infrastrukturausbau südlich von Hürth-Kalscheuren bis nach Bonn gibt es bislang allerdings keinerlei Planungsgrundlagen.

Daher besteht zwischen den von der linksrheinischen S-Bahn zwischen Köln und Bonn betroffenen Kreisen und kreisfreien Städten sowie dem NVR Einvernehmen, eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie gemeinschaftlich zu beauftragen und solidarisch zu finanzieren.

Zu untersuchen ist die betriebliche, verkehrliche und technische Machbarkeit als auch die volkswirtschaftliche Sinnfälligkeit (Nutzen-Kosten-Analyse). Als Angebotsprofil ist eine S-Bahn im 20-Minuten-Takt neben den einzelnen zukünftigen Angeboten im SPNV-Zielkonzept unterstellt. Gegenstand der Untersuchung ist der Abschnitt zwischen Hürth-Kalscheuren und Bonn-Mehlem.

Integriert in der vorgesehenen Untersuchung ist ein Stufenkonzept, mit dem bereits vor Fertigstellung der Gesamtmaßnahme Angebotsverbesserungen zwischen Köln und Bonn möglich werden sollen.

Im Fokus steht hier ausschließlich der öffentliche schienengebundene Nahverkehr. Die Untersuchung des Güterverkehrs ist nicht Gegenstand der Studie. Die Machbarkeitsstudie soll eine Vorgabe für die jeweiligen Nahverkehrspläne der Kreise und kreisfreien Städte darstellen und Hinweise für die Bauleitplanung der Kommunen geben.

Ein Arbeitskreis aus den Projektbeteiligten (Städte Bonn und Köln sowie die Kreise Rhein-Sieg und Rhein-Erft und dem NVR) begleiten die Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung. An den Vorgesprächen hat auch ein Vertreter der Stadt Bornheim teilgenommen.

Aufgrund der zu erwartenden Kosten wird die Beauftragung der Machbarkeitsstudie in zwei Module eingeteilt. Modul 1 enthält die betriebliche und technische Machbarkeit, Modul 2 die verkehrliche Machbarkeit und die standardisierte Bewertung.

Auf Basis der vom NVR durchgeführten unverbindlichen Preisanfragen bei mehreren Planungsbüros ist bei den beiden Modulen jeweils von Kosten in Höhe von durchschnittlich 80.000 € netto auszugehen.

Die Ausschreibung der Machbarkeitsstudie wird erfolgen, sobald alle Projektbeteiligten ihre Haushaltsmittel abgesichert haben und die Verwaltungsvereinbarung von allen Projektbeteiligten unterzeichnet ist.

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	101/2015-6
-------------	------------

Stand	02.02.2015
-------	------------

**Betreff Anfrage der CDU-Fraktion vom 30.01.2015 (Eingang 02.02.2015) betr.
Sanierung der Jugend-und Geschäftsräume in Dersdorf**

Sachverhalt

Die Fragen der CDU-Fraktion werden wie folgt beantwortet:

Frage1: Wann wird mit den Sanierungsarbeiten laut Auftrag vom 01.07.2014 begonnen?

Antwort: Die Arbeiten sollen in der 10. Kalenderwoche 2015 beginnen.
Die Durchführung war bereits für 2014 geplant und musste wegen des bekannten personellen Engpasses im zuständigen Fachbereich und beim Auftragnehmer Rohbau verschoben werden.

Frage 2: Welches Zeitfenster ist für die Maßnahme vorgesehen?

Antwort: Es ist geplant, die Arbeiten bis zum Jahresende 2015 fortzuführen und zu beenden.
Ein Unsicherheitsfaktor im Fertigstellungstermin ist u.a. die Trocknungszeit der Kellerwände, die derzeit nicht vorhergesehen werden kann.

Frage 3: Welche Planungen gibt es in der Verwaltung nach Abschluss dieser Arbeiten (2. Fluchtweg, Trockenlegung, Rohbau/Außenputz) für den Innenbereich?

Antwort: Es ist geplant, den Kellerraum der Jugend -und Gemeinschaftsräume für kleinere Gruppenveranstaltungen nutzbar zu machen. Das beinhaltet neben der Trockenlegung des Kellers, der Schaffung eines 2. Rettungsweges auch den Innenausbau des Kellerraumes (Estrich, Oberboden, Innenputz, Heizung und Beleuchtung). Dabei sind die haushaltsrechtlichen Vorgaben der Unabweisbarkeit solcher Maßnahmen zu beachten.

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage

**An den Vorsitzenden des Ausschusses
für Stadtentwicklung
der Stadt Bornheim
Herrn Hans Dieter Wirtz
Rathausstraße 2
53332 Bornheim**



CDU-Ortsverband Dersdorf
Vorsitzender: Ewald Keils
Dürerstr. 20, 53332 Bornheim
Telefon: 02222/4894
- www.cdu –bornheim.de

Bornheim, 30.01.2015

Sehr geehrter Herr Wirtz,

bitte setzen Sie folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Anfrage:

Seit Antragstellung vom 10.03.2009, zur Sanierung der Jugend- und Gemeinschaftsräume aus den unten genannten Gründen, sind fast 6 Jahre vergangen. Mit der Auftragsvergabe am 01.07.2014 (Vergabe-Nr. 43-2014-B-VOB) hatten die Dersdorfer Bürgerinnen und Bürger die Hoffnung, dass die längst überfällige Sanierung realisiert wird. Leider ist bis heute nichts passiert.

- 1. Wann wird mit den Sanierungsarbeiten laut Auftrag vom 01.07.2014 begonnen?**
- 2. Welches Zeitfenster ist für diese Maßnahme vorgesehen.**
- 3. Welche Planungen gibt es in der Verwaltung, nach Abschluss dieser Arbeiten (2. Fluchtweg, Trockenlegung, Rohbau/Außenputz) für den Innenbereich?**

Begründung der Anfrage

die unter Denkmalschutz stehenden Jugend -und Gemeinschaftsräume in Dersdorf sind Eigentum der Stadt Bornheim. In den letzten Jahren ist in die Substanzerhaltung jedoch nicht mehr investiert worden.

Seit Oktober/November 2008 sind die Räumlichkeiten aufgrund Schimmelbefalls nur noch eingeschränkt nutzbar. Das Kellergeschoss ist gesperrt.

Das ganze Jahr über wurden die Räumlichkeiten in vielfältiger Weise genutzt (z.B. vom Tambourcorps Dersdorf zu Probezwecken, zur Jugendarbeit usw.) Für früher zahlreich vertretene Krabbelgruppen sind die Räumlichkeiten jedoch nicht mehr attraktiv und für die allgemeine Jugendarbeit kaum nutzbar.

Für die Ortschaft Dersdorf sind diese Jugend – und Gemeinschaftsräume an zentraler Stelle im Ort mit angrenzendem Kindergarten und Spielplatz ein wichtiges Angebot für den Ort, insbesondere da es hier kein Gemeindehaus/Vereinsheim oder ähnliches gibt.

Mit freundlichen Grüßen

Für die CDU-Fraktion

gez. Ewald Keils
Ratsmitglied /Ortsvorsteher

gez. Petra Heller
Fraktionsvorsitzende

Ausschuss für Stadtentwicklung	18.03.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	103/2015-7
Stand	03.02.2015

Betreff **Bebauungsplan Ro 17; Mitteilung über den geänderten, im Dezember 2014 abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag**

Sachverhalt

Nach positiver rechtlicher Prüfung und mit dem Nachweis der verkehrstechnischen und schalltechnischen Verträglichkeit der veränderten Planung wurde am 22.12.2014 der städtebauliche Vertrag unterzeichnet und notariell beurkundet.

In dieser Sitzungsvorlage sind zur Kenntnisnahme der Städtebauliche Vertrag vom 22.12.2014, die Prüfung des Rechtsanwalts sowie die gutachterlichen Stellungnahmen abgedruckt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Städtebaulicher Vertrag Dez. 2014
2. Rechtliche Prüfung
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Verkehrsuntersuchung

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

Suti Immobilien 1 GmbH & Co. KG
Schumacherstr. 3-11
53332 Bornheim
vertreten durch den Geschäftsführer Gerd Sutorius

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Der Investor beabsichtigt, in dem Bereich zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahnstrecke Köln-Bonn, Siegburger Straße, Schumacherstraße und Meckenheimer Straße ein Einkaufszentrum zu errichten. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 06.05.2014 den Bebauungsplan Ro 17 als Satzung beschlossen, der für das ca. 3 ha große Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festsetzt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 25.06.2014 in Kraft getreten.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes haben die Parteien unter dem 11./17.06.2014 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser basierte auf der gemeinsamen Vorstellung der Vertragsparteien, dass der Investor Eigentümer sämtlicher im Plangebiet liegender Grundstücke wird. Ein entsprechender Grundstückskaufvertrag kam jedoch nicht zustande.

Inzwischen hat der Investor seine Planungen für das Einkaufszentrum dergestalt modifiziert, dass das Einkaufszentrum nunmehr nur noch auf einem Teil der im Plangebiet liegenden städtischen Grundstücke errichtet werden soll. Der Investor wird Eigentümer der zur Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan Ro 17 verfolgten Planungsziele benötigten städtischen Grundstücke Gemarkung Roisdorf, Flur 8, Flurstücke 14, 30, 649, 651, 871, 874, 882, 883, 884, 885 Demgemäß verbleibt namentlich die Schumacherstraße im Eigentum der Stadt und soll zumindest zunächst dem öffentlichen Verkehr gewidmet bleiben.

Mit der vorliegenden Vereinbarung soll der unter dem 11./17.06.2014 geschlossene städtebauliche Vertrag ersetzt werden und an die geänderte Entwurfsplanung „810-Einkaufsmärkte in Bornheim“ angepasst werden.

Zugleich besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit darüber, dass die bestehende Infrastruktur im Zuge der Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan Ro 17 verfolgten Planungsziele wie folgt verändert werden soll:

- Zufahrt direkt in das Einkaufszentrum über einen Kreisverkehr auf der Bonner Straße
- Errichtung einer Rampe von der Schumacherstraße auf das Parkdeck.
- Anlieferung über den Widdiger Weg mit Deckel für Schwerlastverkehr auf der Fußgängerunterführung.

Der städtebauliche Vertrag soll auch diesem Umstand Rechnung tragen. Die Möglichkeit, das Plangebiet über nur eine Zufahrt an der Bonner Straße (Kreisverkehrsplatz) zu erschließen, bleibt bestehen.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Vertragsparteien folgendes vereinbart:

§ 1 Herstellungsverpflichtung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich hiermit zur Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Hochbauten einschließlich der Stellplätze gemäß den sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben bis zum **31.12.2017**.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **30.06.2017** fertig zu stellen.
- (3) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (4) Die Betriebsführung für den Bereich Wasserversorgung und leitungsgebundene Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim ist der Stadtbetrieb Bornheim AÖR, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, übertragen worden. Soweit dieser Vertrag Regelungen trifft hinsichtlich der Verlegung der Wasserversorgungsleitung und des Abwasserkanals, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß der Stadtbetrieb zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Abnahme, Gewährleistung).
- (5) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Ro 17 oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen zumindest auch aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.

§ 2 Erschließung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 3 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen ergibt.
- (2) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Die Straßenbauarbeiten sind spätestens bis zur funktionsfähigen Herstellung der zu errichtenden Hochbauten abzuschließen.

- (3) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Investor** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß § 9 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (4) Die Überbauung eines Teilstücks der Schumacherstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 ist weiterhin möglich. Die **Stadt** verpflichtet sich, bei der Sicherung der Überbauung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mitzuwirken.
Das Recht der **Stadt**, das Teilstück der Schumacherstraße zwischen der Siegburger Straße und dem Widdiger Weg einzuziehen, bleibt unberührt. Der Investor wird gegen eine Einziehung keine Rechtsmittel einlegen.
Für den Fall der Einziehung verpflichtet sich die **Stadt**, der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des **Investors** zuzustimmen, durch die die Andienung seiner Grundstücke weiter möglich bleibt.
- (5) Wenn Umbaukosten für die Schumacherstraße für das Teilstück zwischen Siegburger Straße und Widdiger Weg anfallen, sind diese vom **Investor** zu tragen.

§ 3 Vertragsgegenstand

(1) Die Vorhaben nach diesem Vertrag umfassen:

(Einkaufszentrum):

- Neubau bzw. die Erweiterung des Einkaufszentrums,
- Erweiterung der bisherigen Stellplätze,
- Herstellung der privaten Verkehrs- und Grünflächen sowie der Fuß- / Radwege auf dem Gelände des Einkaufszentrums einschließlich ihrer Beleuchtung.

(Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst):

- Herstellung des Kreisverkehrsplatzes und den Ausbau der Bonner Straße vor dem Einkaufszentrum (Sonderbaufläche) und im Bereich der Einmündung Widdiger Weg.
Hierzu gehören:
 - Verlegung und Ausbau der Fuß- und Radwege
 - Herstellung von Busbuchten
 - Anpassung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung, der Beschilderung und der Markierung,
 - Straßenoberflächenentwässerung
 - Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Maßgabe der Ausführungsplanung,
 - passive Lärmschutzmaßnahmen
- Zuwegung über den Fuß-/Radweg Widdiger Weg / Maarpfad, die den Anforderungen des Schwerlastverkehrs genügt
- Bereitstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen
- Anpassung der o. a. Anlagen an den Bestand, soweit technische, straßenplanerische oder verkehrssicherheitsrelevante Erfordernisse dies erfordern (Liefer- u. Versorgungsfahrzeuge)
- Ertüchtigung der Siegburger Straße für Schwerlastverkehr (Lieferverkehr, Versorgungsfahrzeuge): Verbreiterung der Straße und Herstellung des Übergangs zur angrenzenden Fläche unter Berücksichtigung des Lkw-Begegnungsverkehrs (Lastfall LKW/PKW) in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m)

- Ersatzherstellung der für die Bauausführung in Anspruch genommenen Grünflächen inklusive der wertgleichen Ersatzpflanzung
- (2) Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen.
 - (3) Soweit sich die Stadt für die Prüfung der Erschließungsplanung eines Dritten bedient, sind die hierfür entstandenen Kosten in Höhe von 4000 € (*Dieser Ansatz wurde auf Basis der aktuellen Kostenschätzung ermittelt. Die tatsächlichen Kosten werden im Nachhinein auf Basis der tatsächlich anfallenden Baukosten berechnet. Diese können gegenüber der jetzigen Kostenschätzung dann geringer oder auch höher ausfallen*) vom Investor zu tragen.
 - (4) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen.
 - (5) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es neuzeitlichen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden.
 - (6) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Investor ein mit der Stadt abgestimmtes Ingenieurbüro. Der Investor wird das Ingenieurbüro Zwettler und Müllen beauftragen. Hiermit ist die Stadt einverstanden.
- (2) Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen. Eine angemessene Vorlaufzeit für die Prüfung und Freigabe durch die Stadt ist hierbei zu berücksichtigen.
- (3) Der **Investor** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Die Vergabebestimmungen der **Stadt** sind sinngemäß anzuwenden. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe - die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Die Leistung darf nur an leistungsfähige Bieter vergeben werden, die die Fachkunde und Eignung nachweisen können.
- (4) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Soweit die **Stadt** einen Dritten beauftragt, sind die hierfür entstehenden Kosten in Höhe von 8000 € (*Dieser Ansatz wurde auf Basis der aktuellen Kostenschätzung ermittelt. Die tatsächlichen Kosten werden im nachhinein auf Basis der tatsächlich anfallenden Baukosten berechnet. Diese können gegenüber der jetzigen Kostenschätzung dann geringer oder auch höher ausfallen*) vom **Investor** zu tragen.

§ 5 Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekom-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Anpassung der Straßenbeleuchtung hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** bei der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG zu veranlassen. Neu aufzustellende Leuchten sind in LED-Technik auszuführen.
- (3) Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der **Stadt** drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der **Investor** hat im Einzelfall auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der **Investor** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsgebiet (Bebauungsplangebiet Ro 17) die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der **Investor** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Investor** übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.

- (3) Der **Investor** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt**, dem Abwasserwerk (Stadtbetrieb **Bornheim**) und dem **Investor** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den **Investor** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Investors** beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,-- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

Die Stadt hat dem Erschließungsträger die mängelfreie Abnahme schriftlich zu bestätigen.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

Ist die Erschließungsanlage mängelfrei abgenommen und hat der **Investor**

- a) in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmasszeichnungen, Massenberechnungen und Bestandsplänen vorgelegt,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen vorgelegt, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

übernimmt die **Stadt** spätestens nach Ablauf eines Monats nach Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen durch schriftliche Bestätigung die Erschließungsanlagen.

Die Übernahme gilt mit dem Zugang der von der **Stadt** auszufertigenden Übernahmebestätigung bei dem **Erschließungsträger** als vollzogen. Mit der Übernahme gehen die Anlagen mit ihren Bestandteilen in die öffentliche Unterhaltung der **Stadt** über.

Die Widmung der Erschließungsanlagen ist Sache der **Stadt**. Der **Erschließungsträger** stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9 Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der von ihm herzustellenden Erschließungsanlagen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer inländischen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 1 Mio €.

Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,- € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten spätestens nach 4 Wochen freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der

Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.

§ 10 Entwässerung

Der **Investor** gewährleistet die ausreichende Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Stadt und dem Abwasserwerk. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 11 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) der Bebauungsplan Ro 17 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 2 - 4);
- b) die von der **Stadt** zu genehmigende Ausführungsplanung: Bonner Straße (Anlagen 5 u. 6), Siegburger Straße (Anlage 7) + Widdiger Weg (Anlagen 8 u. 9) gemäß § 4 Abs. 1 incl. Kostenberechnungen (Anlage 10)
- c) die Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ des Ingenieurbüros für die Hochbebauung (Anlagen 11 bis 14), bautechnische Abweichungen sind nur in Abstimmung mit der Stadt möglich
- d) die mit der Stadt abgestimmten Gebäudeansichten mit Werbekonzept (Anlage 15)
- e) Gestaltung der privaten Außenanlagen und Erschließung (Anlage 14)
 - Fahrradabstellanlagen
 - Bepflanzungskonzept
 - Beleuchtungskonzept
- f) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 16)

§ 12 Leitungen

Der **Investor** verpflichtet sich, die vor dem Einkaufszentrum im Bereich des Kreisverkehrs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen auf seine Kosten in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu verlegen und damit die zukünftige Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin sicherzustellen.

§ 13 Öffnungszeiten/Lieferzeiten

Der **Investor** verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 17 unter Hinweise aufgeführten Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und 21:30 Uhr.
- Das obere Parkdeck ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu schließen.

- Die Warenanlieferung findet ausschließlich in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr statt. In der Zeit zwischen 6:00 bis 7:00 Uhr darf jeweils maximal ein schwerer und ein leichter Lkw oder Lieferwagen pro Anlieferzone anfahren.

§ 14 Nachweis GRZ

Die Schumacherstraße bleibt zunächst öffentliche Straße. Hierdurch wird das geplante Einkaufszentrum in zwei Gebäude geteilt. Diese werden gemäß § 2 durch einen Übergang im 1. OG miteinander verbunden.

Erforderlichenfalls wird die **Stadt** dem **Investor** für die Errichtung des nordöstlich der Schumacherstraße geplanten Teils des Einkaufszentrums eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ erteilen, wenn der Investor nachweist, dass die festgesetzte GRZ bezogen auf das gesamte Plangebiet nicht überschritten wird.

§ 15 Laderampe Schumacherstraße

Der **Investor** verpflichtet sich, die Laderampe an der Schumacherstraße im Bereich der Meckenheimer Straße vollständig einzuhausen und mit einem schallabsorbierenden Rolltor zu versehen, das beim Ladevorgang immer zu schließen ist.

§ 16 Stellplätze/ Ladestation Elektrofahrräder/Zufahrt Parkhaus

Der **Investor** verpflichtet sich, für das Einkaufszentrum insgesamt 570 Stellplätze herzustellen. Bleibt die Verkaufsfläche unter den Festsetzungen des Ro 17 zurück, kann die Anzahl der Stellplätze auf Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angepasst werden. Der Investor verpflichtet sich mindestens 40 Fahrradablenkbügel der Firma Ziegler Model EDGETYRE (oder vergleichbar) als Fahrradabstellplätze herzustellen. Es wird des Weiteren empfohlen, im Bereich der Fahrradabstellanlagen jeweils eine Ladestation für Elektrofahrräder zu errichten.

Der **Investor** verpflichtet sich, das Parkhaus so zu gestalten, dass es im Bereich der Ein-/Ausfahrt nicht zu Rückstaus auf der Bonner Straße kommt. Eine Länge von 40 m von der Einfahrt in das Parkhaus ist von Stellplätzen freizuhalten (s. Anlage 11). Auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss gemäß RASt 06 eine Lichte Höhe von 4,50 m eingehalten werden.

§ 17 Mall

Die Mall ist keine Verkaufsfläche. Der Investor verpflichtet sich deshalb, dafür zu sorgen, dass dort keine Waren ausgestellt oder angeboten werden.

§ 18 Fuß-/Radwege

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Sondergebiets durch Grunddienstbarkeit zu sichern und in Abstimmung mit der Stadt die Wege nach deren Baustandards und gemäß dem Beleuchtungskonzept (s. Anlage 14) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Rad-

/Fußweg entlang der Bahntrasse ist vom Investor als Schutzstreifen farblich auf der Fahrbahn zu markieren und ein verkehrssicherer Anschluss an die öffentlichen Gehwege herzustellen. An der Siegburger und Mainzer Straße ist die Zufahrt auf das Privatgelände/Betriebsgelände deutlich mit Schildern zu kennzeichnen. Sie weisen auf das Verbot der Durchfahrt für Pkw und auf die Erlaubnis der Durchfahrt bzw. des Durchgangs für Radfahrer und Fußgänger hin.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung legt der **Investor** der **Stadt** eine Bürgschaft in Höhe von 50.000 € vor. Nach Umsetzung der Maßnahme wird diese Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.

§ 19 Grünflächen

Der **Investor** verpflichtet sich gegenüber der **Stadt**, die im Bebauungsplan Ro 17 festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets in Abstimmung mit der Stadt gemäß dem Bepflanzungskonzept (s. Anlage 14) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf mindestens 20 % der Pflanzflächen (PG 1) des Bebauungsplans Ro 17 sind lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 20 Gestaltung der Baukörper, Werbekonzept

Der **Investor** verpflichtet sich, hinsichtlich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden die Gebäudeansichten mit dem Werbekonzept der Dederichs Projektbau GmbH vom 04.11.2014 (Stand 13.11.2014) zum Bebauungsplan Ro 17 zugrunde zu legen (s. Anlage 15). Die Farben Nr. 31200 bis Nr. 31400 (Creme/Gelbtöne), für die Ecktürme Grautöne und Nr. 33100 bis Nr. 33200 für die Eingangsbereiche (alle aus dem StoColor System) sind zulässig und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Für die Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung und für beleuchtete Werbeanlagen hat der **Investor** im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Wohnnachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Der **Investor** verpflichtet sich, die Beleuchtung der Werbeanlagen des Einkaufszentrums zwischen 23 Uhr und 5 Uhr auszuschalten.

Des Weiteren verpflichtet sich der **Investor** dafür zu sorgen, dass im Abstand von mindestens 2 m vor die offenen Glasflächen an der Bonner Straße keine Regale oder Schränke gestellt werden und die offenen Glasflächen von den Kunden voll einsehbar sind.

Der **Investor** verpflichtet sich, über der Schumacherstraße einen Übergang zu schaffen. Für die Errichtung und die Nutzung des Übergangs über die Schumacherstraße erhebt die Stadt von dem Investor keine Nutzungsgebühren oder sonstigen Entgelte.

Über der Zufahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums von dem Kreisverkehr Bonner Straße ist oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß RAS 06 eine lichte Höhe von 4,50 m einzuhalten.

§ 21 Schallschutz Straßenverkehrslärm

Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive

Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Der Investor verpflichtet sich die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zu bezahlen.

§ 22 Rechtsnachfolge

Der **Investor** kann sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der **Stadt** an seinen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen. Der **Investor** wird von diesen Verpflichtungen erst frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.

§ 23 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird nur wirksam, wenn der Kaufvertrag über die von der Stadt an den Investor zu veräußernden Grundstücke im Plangebiet bis zum 31.12.2014 notariell beurkundet ist und alle für die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Die **Stadt** wird kostenfrei Eigentümerin der künftigen öffentlichen, lastenfreien Verkehrsflächen. Mit der Wirksamkeit des Vertrages und der Vorlage der Bürgschaft gemäß § 9 gilt die Erschließung als gesichert.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Investor** erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt geschlossen. Entschädigungs-/Schadensersatzleistungen sind auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Rat dem Vertragsabschluss nicht zustimmt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen nicht wirksam wird.

Liste der Anlagen

- Anlage 1: Grundstücksverkauf
- Anlage 2: Bebauungsplan
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Kreisverkehr Bonner Straße
- Anlage 6: Kreisverkehr Bonner Straße; Profil
- Anlage 7: Siegburger Straße; Profil
- Anlage 8: Widdiger Weg

- Anlage 9: Widdiger Weg; Längsschnitt
- Anlage 10: Kostenschätzung Erschließung
- Anlage 11: Gebäudegrundriss Untergeschoss gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 12: Gebäudegrundriss Erdgeschoss gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 13: Gebäudegrundriss Obergeschoss gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 07.11.2014)
- Anlage 14: Gebäude: Dach und Außenanlagen gemäß Entwurfsplanung „810 – Einkaufsmärkte in Bornheim“ (Stand: 18.12.2014)
- Anlage 15: Gebäudeansichten und Werbekonzept
- Anlage 16: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Suti Immobilien 1 GmbH & Co KG,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Gerd Sutorius

.....
Erster Beigeordneter

Stadt Bornheim
Planungsamt
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
2116/14JV	Dr. Vietmeier	Frau Walter 0251-48488-34	18.12.2014

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Bele Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek
Alexander Wirth
Dr. Othmar E. Weinreich

Bauantrag toom-Markt

Sehr geehrter Herr Erll,

Sie baten um eine rechtliche Stellungnahme zu der Frage, ob das Vorhaben "Neubau/Anbau des Toom-Marktes" in der Fassung der Umplanung von 31.10.2014 auf der Grundlage des am 25.06.2014 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Ro 17 zugelassen werden kann.

Beim Bebauungsplan Ro 17 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der nur ein bestimmtes Vorhaben zulässt, sondern um einen normalen, sogenannten „Angebots-Bebauungsplan“. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Sofern kleinere Abweichungen zu den

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen, können diese gegebenenfalls unter Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen. Sofern auch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden, besteht ein Genehmigungsanspruch nach § 75 BauO.

Die überreichten Unterlagen lassen eine Prüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und fachgesetzlicher Vorschriften nicht zu, lassen andererseits insoweit auch keine rechtlichen Probleme erkennen. Wir gehen daher davon aus, dass sich diese Stellungnahme auf die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Fragen beschränken kann.

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Während des Bauleitplanverfahrens war noch vorgesehen, den südöstlichen Teil der Schumacherstraße einzuziehen und für die Sondergebiets-Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die damaligen Pläne des Investors sahen vor, leicht versetzt zu diesem Teilstück die zentrale Mall des Einkaufszentrums zu errichten. Das gesamte Plangebiet bzw. Einkaufszentrum sollte über einen neu anzulegenden Kreisverkehr in der Bonner Straße erschlossen werden. Der Besucherverkehr zum Vorhaben sollte über die Stellplatzanlagen im Untergeschoss des Baukörpers südlich der bisherigen Schumacherstraße und sodann über eine Rampe auf die Dachflächen auf dem Baukörper nördlich der Schumacherstraße geleitet werden.

Dementsprechend sieht der Bebauungsplan eine ununterbrochene Sondergebietsfläche zwischen der Bonner Straße im Südwesten, dem Widdiger Weg im Südosten, dem Bahngelände im Nordosten, der Schumacherstraße/Siegburger Straße im Norden und privaten Grundstücken im Nordwesten vor. Das Sondergebiet ist gegliedert in 3 Teilflächen des SO1 und eine Teilfläche SO2, wobei sich die Gliederung des SO1 nur auf die zulässige Gebäudehöhe (zwischen 66,50 und 70,00 m ü N. HN) bezieht. Die zulässigen Nutzungen im SO1 und SO2 ergeben sich aus der textlichen Festsetzung 1 - 1.5. Danach dient das Sondergebiet zur vorrangi-

gen Unterbringung eines Einkaufszentrums mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Im SO 1 ist ein Einkaufszentrum zulässig, darüber hinaus ausnahmsweise näher aufgeführte ergänzende Nutzungen, die sich flächenmäßig unterordnen. Im SO2 sind nur technische Anlagen, Stellplätze und Mallflächen zulässig. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 13.500 m² beschränkt. Die textliche Festsetzung 1.2 sehen darüber hinaus sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen vor.

Der Bebauungsplan hat darüber hinaus umfangreiche weitere textliche Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die hier nicht wiedergegeben werden sollen und auf die gegebenenfalls unten noch einzugehen ist.

2. Grundstücksverkauf

Für die vollständige Ausnutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen benötigt der Investor städtische Grundstücke entlang der Bonner Straße, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, entlang dem Bahngelände im Nordosten, einen bisherigen unbefestigten Stichweg der Siegburger Straße und das bisherige südöstliche Teilstück der Schumacherstraße.

Ein Bürgerbegehren zur Verhinderung des Verkaufs städtische Grundstücke an den Investor wurde für unzulässig erklärt. Dennoch fand im Rat der Verkauf des bisherigen Teilstücks der Schumacherstraße keine Mehrheit.

3. Aktuelle Planung

In den zuständigen Gremien der Stadt Bornheim wurde zunächst kein Beschluss über den Verkauf der Grundstücke getroffen. Der Investor hat daraufhin eine neue Planung erstellt, die auf die Überbauung der Schumacherstraße verzichtet. Er beabsichtigt mittlerweile nicht mehr,

die Schumacherstraße zu erwerben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat jetzt in seiner Sitzung am 03.12.2014 dem Verkauf der städtischen Grundstücke ohne die Schumacherstraße zugestimmt.

Die aktuelle Planung sieht nun 2 Baukörper beiderseits der Schumacherstraße vor. Über eine offene Brücke im 1. OG soll das Parkdeck auf dem nordöstlichen Baukörper mit einem Treppenhaus des südwestlichen Baukörpers verbunden werden. Die Baukörper südöstlich der Schumacherstr. sollen weiterhin über den geplanten Kreisverkehr in der Bonner Straße und die dort vorgesehene Einfahrt in die Tiefgarage erschlossen werden. Für die Stellplätze auf dem Dach des nordöstlichen Baukörpers ist nunmehr eine Rampe von der Schumacherstraße aus (Nähe Einmündung Widdiger Weg) vorgesehen.

4. Abweichungen zwischen aktueller Planung und Bebauungsplan

Die in den Unterlagen angesprochenen Abweichungen zwischen der aktuellen Planung und dem Bebauungsplan sind meines Erachtens überwiegend keine Abweichungen:

a) keine Überbauung der Schumacherstr., Einkaufszentrum

Dass die neue Planung die Baumöglichkeiten des Bebauungsplans - insbesondere hinsichtlich einer Überbauung der Schumacherstraße - nicht voll ausschöpft, ist noch kein Widerspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB. Falls die Stadt insoweit der Planung nicht nachkommt und die bislang öffentliche Straße nicht einzieht bzw. nicht an den Investor veräußert, bleibt es dem Investor unbenommen, die für sein Grundstück geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans auszunutzen.

Auch die Aufteilung des Einkaufszentrums auf zwei Gebäude wäre kein Widerspruch gegen die Festsetzungen, vorausgesetzt allerdings, dass beide Gebäude Teil eines einheitlichen Ein-

kaufszentrums werden (dazu unten). Denn der Bebauungsplan beschränkt zwar die Art der zulässigen Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet auf "ein Einkaufszentrum", schreibt aber weder durch die Planzeichnung noch durch textliche Festsetzungen vor, dass dieses Einkaufszentrum nur in einem einheitlichen Gebäude errichtet werden darf. Selbst bei einem Erwerb der bisherigen Schumacherstraße durch den Investor wäre es plankonform, auf der überbaubaren Fläche des Plangebiets mehrere Gebäude (eines Einkaufszentrums) zu errichten. Insoweit wird der Investor allenfalls durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gebunden. Die vorgesehenen beiden Baukörper beiderseits der Schumacherstr. sind aber wegen ihrer Länge von mehr als 50 m Gebäude in der geschlossenen Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Dass es sich bei den beiden geplanten Baukörpern beiderseits der Schumacherstraße um ein einheitliches Einkaufszentrum handeln wird, ergibt sich aus der Grundrisszeichnung für die Erdgeschosse vom 31.10.2014. Die beiden Hauptmietflächen (Rewe, Media) an der Bonner Straße sind über eine Vorkassenzzone/Mall, an der auch 7 weitere kleinere Geschäfte liegen, miteinander verbunden. Diese Mall ist auf die Mall des gegenüberliegenden neuen Gebäudes ausgerichtet, in dem ein großer Schubfachmarkt, ein Aldi, eine Drogerie und 5 weitere Geschäfte untergebracht werden. Von Mall zu Mall muss lediglich die Schumacherstr. überquert werden. Diese Verbindung wird zudem dadurch betont und geschützt, dass über ihr die Brücke errichtet werden soll, die vom Parkdeck des nordöstlichen Gebäudes zum Treppenhaus des südwestlichen Gebäudes geführt werden soll. Zudem handelt es sich um einen einheitlich errichteten und verwalteten Komplex. Auch die Sortimente der vorgesehenen Läden sind einander abgestimmt.

b) fehlende Begutachtung

Das weitere ist es kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn das Einkaufszentrum nun eine Gestalt annimmt, die in dieser Form in den Verkehrsuntersuchungen oder Lärmgutachten nicht begutachtet worden ist. Die Stadt könnte die in ihrem Ermessen

stehende Erteilung etwaiger Befreiungen, soweit diese überhaupt erforderlich sind, davon abhängig machen, dass bestimmte Fragen nachträglich untersucht werden. Die Einhaltung des Lärmschutzes gegenüber der Wohnnachbarschaft muss im Baugenehmigungsverfahren ohnehin nachgewiesen werden.

c) Grundflächenzahl 0,8

In der Planzeichnung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 setzt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 2.1 fest, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen, Nebenanlagen, Einstellplätze und ihren Zufahrten sowie Feuerwehrumfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

Auch wenn Berechnungen zur Grundflächenzahl noch nicht vorliegen oder nicht übersandt wurden, habe ich den Eindruck, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (für Gebäude) evt. nicht eingehalten wird. Letztlich wird dies davon abhängen, welche städtischen Flächen an den Rändern des Plangebietes vom Investor erworben werden können und – in Bezug auf die erweiterte GRZ von 0,95 - inwieweit neben den Gebäuden noch befestigten Flächen für Rampen, Stellplätze, Anlieferungen, Feuerwehrumfahrten usw. befestigt werden müssen. Falls die Stellplatzanlage zwischen der Apotheke und der Bonner Straße erworben wird, wäre maßgeblich, ob diese eine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage ist und bleibt, weil sie dann nicht zur Baufläche zählt und bei der Berechnung der GRZ außer Betracht bleiben muss.

Sofern die GRZ von 0,8 auf einer Teilfläche unterschritten und auf der anderen Teilfläche überschritten wird, könnte dies - solange die Schumacherstraße als öffentliche Straße bestehen bleibt – nicht durch eine Vereinigungsbaulast ausgeglichen werden. Denn eine Vereinigungsbaulast ist nur möglich für Grundstücke, die unmittelbar aneinandergrenzen (Gädtk/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 4 Rn. 103).

Auch die Abweichungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO könnte insoweit nicht weiterhelfen. Er gilt nach seinem Wortlaut nur für die „sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen“, also für die erweiterte GRZ inklusive Stellplätze usw. und damit nicht für eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Gebäude. Im übrigen liegen auch die (alternativen) Voraussetzungen von 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO nicht vor; weder hätte ein zu großes Gebäude nur "geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens" noch würde die Einhaltung der 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung“ führen.

Da auf beiden Teilgrundstücken wesentliche Gebäudeerweiterungen stattfinden sollen, gehe ich davon aus, dass der Bauantrag an die getroffene Entscheidung über den Verkauf städtischer Flächen und die sich daraus resultierende Gesamtgröße beider Teilgrundstücke angepasst werden kann.

Vorstellbar wäre eine Befreiung für den Fall, dass bezogen auf die Überbauung mit Gebäuden (GRZ 0,8) oder auf Gebäude plus Nebenanlagen (GRZ 0,95) eine Überschreitung auf der einen Teilfläche durch eine entsprechende Unterschreitung auf der anderen Teilfläche ausgeglichen wird. Wie oben bereits ausgeführt kann dies zwar nicht über eine Vereinigungsbaulast zugelassen werden. Bei einem solchen Fall können die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB aber wohl bejaht werden. Ebenso ist vorstellbar, dass die nach der textlichen Festsetzung B 1.4 erforderliche Dachbegrünung zum Ausgleich einer erweiterten GRZ von über 0,8 (bis 0,95) nicht auf der jeweiligen Teilfläche mit Überschreitung der GRZ von 0,8, sondern allein auf der anderen Teilfläche des Einkaufszentrums realisiert wird. Auch dies könnte über eine Befreiung zugelassen werden.

In beiden vorgenannten Fällen einer Befreiung sollte dann aber durch eine Baulast abgesichert werden, dass auf der 2. Teilfläche die entsprechende Unterschreitung der GRZ von 0,8 bzw. die Dachbegrünung dauerhaft erhalten bleibt, solange auf der 1. Teilfläche gegen die einfache GRZ von 0,8 oder gegen die grünordnerische Festsetzung B 1.4 verstoßen wird.

d) sonstige Festsetzungen der Planzeichnung, Baugrenzen, Höhen

Eine weitere Abweichung von den Festsetzungen der Planzeichnung kann ich derzeit nicht erkennen. Insbesondere scheinen die festgesetzten Baugrenzen eingehalten zu werden. Ob die vorgesehenen Gebäude die im der Planzeichnung vorgegebenen differenzierten Gebäudehöhen einhalten, kann ich nicht abschließend prüfen, da die Ansicht vom 13.11.2014 nur wenige Höhen über NHN enthält und die Gebäudehöhen im mir vorliegenden DIN A 3-Ausdruck teilweise nicht zu entziffern sind. Da das höchste dargestellte Gebäude (Fassade an der Bonner Straße) im nördlichen Abschnitt bei 66,10 m liegt (B-Plan: max. 66,50 m) und im südlichen Abschnitt bei $56,44 + 8,20 = 66,64$ m (B-Plan: max. 68,00 m) gehe ich davon aus, dass überall die maximalen Gebäudehöhen eingehalten sind.

e) Überbrückung der Schumacherstraße

Die textliche Festsetzung Nr. 8 lässt eine teilweise Überbauung der Kreisverkehrsfläche an der Bonner Straße zu. Für eine Überbauung der Schumacherstraße (in der aktuellen Planung vorgesehen mit einer Brücke zwischen den beiden Bauteilen des Einkaufszentrums) fehlt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, weil der Plangeber die Beibehaltung der Schumacherstraße nicht bedacht hat.

Dennoch verstößt die vorgesehene Brücke nicht gegen eine Festsetzung des Bebauungsplans. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die öffentliche Straße im Bebauungsplan festgesetzt wäre.

Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans ist insoweit also nicht erforderlich. Solange die Schumacherstr. öffentliche Verkehrsfläche bleibt, ist eine Überbauung mit der geplanten Brücke möglicherweise eine Sondernutzung im Sinne von § 18 StrWG, jedenfalls aber ein Eingriff in die Eigentumsbefugnisse des Straßenbaulastträgers. Der Bau der Brücke

bedarf also einer Zustimmung der Gemeinde und möglicherweise einer Sondernutzungserlaubnis.

Ob Nutzungen des Luftraums über einer Straße, die den Gemeingebrauch nicht beeinträchtigen können, Sondernutzungen sind, ist unklar. Nach OVG NRW, Beschluss vom 19.04.2007 – 11 A 4057/96 –, juris Rn. 9 (betreffend Werbeplakate an Baugerüsten im Straßenraum) liegt jedenfalls dann keine Sondernutzung vor, wenn die gemeindliche Satzung nach § 19 StrWG derartige Nutzungen freistellt.

f) Zu- und Abfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen

Die aktuelle Planung sieht keine Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen an Stellen vor, an denen der Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 7 und die entsprechende Markierungen in der Planzeichnung Zu- und Abfahrten ausdrücklich ausschließt. Dies gilt auch für den Widdiger Weg. Hier mündet die Abfahrt vom Parkdeck über die Schumacherstraße in dem Bereich des Widdiger Weges, in dem die Planzeichnung kein Zu- und Abfahrtverbot festsetzt.

Soweit in der Planzeichnung das Verbotsschild für Zu- und Abfahrten auch über die heutige Fahrbahn der Schumacherstraße hinweg eingezeichnet ist, ergeben sich daraus keine Probleme für die Genehmigung eines Bauantrages, selbst wenn die Schumacherstraße im gesamten Verlauf weiter auch für den vorhabenbezogenen Verkehr in Anspruch genommen wird. Denn die Festsetzung gilt nur für Zu- und Abfahrten zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsanlagen. Sie beansprucht keine Geltung, wenn eine bisherige öffentliche Verkehrsanlage abweichend von den Vorstellungen des Plangebers nicht zu einer Baufläche umgewandelt wird, sondern eine gewidmete Verkehrsanlage im Gemeingebrauch bleibt.

Zur Frage der Erschließung der Parkdecks abweichend von den Vorstellungen des Plangebers siehe unten (5. Gesicherte Erschließung).

g) Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschriften C 2 begrenzte die Zahl und Größe der Werbeanlagen an den einzelnen Fassadenabschnitten des Einkaufszentrums. Unter anderem ist zulässig "auf Gebäude-seiten entlang der Schumacher Str. maximal eine Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt max. 10 % der Fassadenflächen." Diese Festsetzung ging noch davon aus, dass es nur im nordwestlichen Plangebiet eine Fassade an der Schumacherstr. geben wird, weil die Straße im übrigen eingezogen und überbaut wird.

Soweit die Schumacherstraße nun doch bestehen bleibt, zeigen die Ansichten in der aktuellen Planung mehrere kleinere Werbeanlagen beiderseits der Straße.

Es ist schon fraglich, ob die dargestellten Werbeanlagen überhaupt der o.a. Festsetzung widersprechen. Es wäre gut vertretbar, dass diese Festsetzung von vornherein nur für die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze/Fassade längs des nördlichen Teils der Schumacherstr. Geltung beansprucht. Selbst wenn man die Festsetzung auch für den südlichen Teil der Schumacherstr. gelten lassen würde, käme ohne weiteres eine Abweichungsgenehmigung nach § 73 BauO in Betracht. Eine Abweichungsgenehmigung würde dem Umstand Rechnung tragen, dass der Plangeber schlicht vergessen hat, diese Fassadenabschnitte in den Blick zu nehmen, weil er von einer Einziehung und Überbauung der Schumacher Str. ausgegangen ist. Nachbarliche Interessen werden durch weitere Werbeanlagen in diesem Bereich nicht betroffen.

Da sonstige Abweichungen der Planung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht erkennbar sind, kann als Ergebnis festgehalten werden, dass es keine Abweichungen zwischen der aktuellen Planung und dem Bebauungsplan gibt, die eine Befreiung erfordern. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Investor die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 einhält und insoweit gegebenenfalls je nach Umfang des Erwerbs städtischer Grundstücke die Ge-

bäudeplanung anpasst. Hinsichtlich der Werbeanlagen längs der Schumacherstr. kann eine Abweichungsgenehmigung nach § 73 BauO erteilt werden.

5. Gesicherte Erschließung

Die von den Zielen des Bebauungsplans abweichende Erschließung der Teilfläche nordöstlich der Schumacherstraße wirft die Frage auf, ob die Erschließung des Vorhabens im Sinne von § 30 BauGB gesichert ist. Die aktuelle Planung des Investors bleibt hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 17 zurück.

Nach ständiger Rechtsprechung bildet allein die Festsetzung der Erschließungsanlage im Bebauungsplan den Maßstab für die Beurteilung, ob die Erschließung eines Grundstücks derart gesichert ist, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlage im Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme des Bauwerks gerechnet werden kann. Von der Festsetzung des Bebauungsplans abweichende, von einem einzelnen Grundstückseigentümer gewünschte Erschließungsvarianten können nicht zur plangemäßen Erschließung eines Bauvorhabens führen. Von dem Erfordernis der Sicherung der Erschließung kann eine Befreiung nicht erteilt werden.

BVerwG, Urteil vom 12.02.1986 – 4C 10.83 –, BauR 1986, 305; OVG NRW, Beschluss vom 25.8.2010 – 7 A 1348/09 –, juris

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass das südliche Teilstück der Schumacherstraße eingezogen und mit dem Einkaufszentrum überbaut wird und alle Stellplätze des Einkaufszentrums über den Kreisverkehr an der Bonner Straße erschlossen werden. Dementsprechend sah die ursprüngliche Gebäudeplanung vor, dass der gesamte Stellplatzverkehr des Einkaufszentrums vom Kreisverkehr aus in das Untergeschoss des südwestlichen Baukörpers und von dort über eine Rampe parallel zur Siegburger Straße auf das Parkdeck des nordöstlichen Baukörpers geleitet wird.

Die neue Planung sieht die o.a. Rampe parallel zur Siegburgstraße nicht mehr vor. Das Parkdeck des nordöstlichen Baukörpers soll nun über eine Rampe von der Schumacherstraße (Nähe Einmündung Widdiger Weg) aus erschlossen werden.

Es ist zweifelhaft, ob bei dieser Sachlage die vorstehend zitierte Rechtsprechung zur plangemäßen Erschließung greift.

Einerseits könnte vorgetragen werden: Die Straße, die für eine Erschließung aller Stellplätze des Einkaufszentrums vorgesehen ist (Bonner Straße), ist vorhanden und der Ausbau des Kreisverkehrs dort über den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Anders als in den vorgenannten Fällen der Rechtsprechung fehlt nicht die zur Erschließung des Baugrundstücks vorgesehene Erschließungsanlage, sondern es bleibt eine weitere Erschließungsanlage vorhanden, die für die Erschließung nicht mehr vorgesehen war und nach dem Willen des Plangebers entfallen sollte. Diese Straße steht weiterhin im Gemeingebrauch. Es kann dem durch die Straße erschlossenen Grundstückseigentümer dann nicht verwehrt werden, auch auf diese Erschließungsanlage Rückgriff zu nehmen.

Andererseits könnte erwidert werden: Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Grundsätze, die für die Schaffung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen aufgestellt worden sind, in gleicher Weise auch für einen im Bebauungsplan vorgesehenen Rückbau von Erschließungsanlagen gelten müssen. Bei einem Anschluss der Rampe des Parkdecks an die Schumacherstraße würde die Gemeinde zumindest vorübergehend darauf verzichten, die im Bebauungsplan vorgesehene Einziehung dieses Teilstücks der Straße vorzunehmen und insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Erschließungsanlagen und damit die Erschließung der Baugrundstücke wie im Bebauungsplan vorgesehen umzusetzen.

Bei dieser Sachlage ist die neue Gebäudeplanung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Ansicht des Unterzeichners nur dann vereinbar, wenn durch vertragliche Absprachen

sichergestellt wird, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Einziehung der Schumacherstraße weiterhin der Stadt Bornheim möglich bleibt (solange der Bebauungsplan nicht geändert wird). Für diese Bewertung ist maßgeblich, dass die Erschließung des Parkdecks vom Kreisverkehr aus im Bebauungsplan selbst keinen eindeutigen Niederschlag gefunden hat. Sie wird lediglich in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 8 erwähnt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen schließen eine Erschließung des Parkdecks unmittelbar vom Widdiger Weg oder vom Wendehammer der Siegburger Straße nicht aus. Denn dort ist jeweils kein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt. Selbst der bisherige Städtebauliche Vertrag enthält allenfalls mittelbar, nämlich über die in § 11 aufgeführten Vertragsanlagen und deren Inhalte, eine Aussage zur Erschließung der Stellplätze auf dem Parkdeck.

Eine vertragliche Absprache, dass die Einziehung der Schumacherstraße der Stadt Bornheim möglich bleibt, ist etwa in der Form möglich, dass der Investor sich verpflichtet, gegen eine spätere Einziehung der Schumacherstraße keine Rechtsmittel einzulegen. Falls die Stadt die Schumacherstr. einzieht und das Teilstück zwischen der Mündung der Rampe und dem Widdiger Weg nicht vom Investor erworben wird, ist die Befahrung durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Dagegen sollten etwaige Verpflichtungen des Investors zum Erwerb von bisherigen Straßenflächen nicht in den Vertrag aufgenommen werden, auch nicht als bedingte Verpflichtungen, weil sich dadurch eine Beurkundungspflicht für den gesamten Vertrag ergeben würde.

6. Möglichkeit der Bebauungsplanänderung

Alle sich aus der Beibehaltung der Schumacherstraße und der daraus resultierenden Änderung des geplanten Vorhabens ergebenden Fragen können und sollten durch Abschluss eines geänderten Städtebaulichen Vertrages gelöst werden. Dies betrifft etwa Absprachen zum Ausbau der Verkehrswege, zur Unterbindung eines verstärkten Verkehrs auf der Schumacherstraße,

Maßnahmen zum Lärmschutz, neue Begutachtungen, spätere Änderungen, die sich bei Einziehung der Schumacherstraße ergeben sollen und Ähnliches.

Kommt eine Einigung nicht zu Stande, sollte die Stadt einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans fassen und dieses Bauleitplanverfahren mittels Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre absichern. Denn die Fragen der Erschließung der beiden Teilflächen können auch durch genauere Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden. Notfalls könnte etwa festgesetzt werden, dass die Zufahrt zum Parkdeck auf der nordöstlichen Teilfläche nur mittels einer Brücke über die bestehenbleibende Schumacherstraße (und damit über eine Rampe/Spindel auf der südwestlichen Teilfläche) erfolgen kann. Allerdings sollte bei Bebauungsplanänderungen darauf geachtet werden, dass keine "nicht nur unwesentliche Wertminderung" der Grundstücke des Investors eintritt, da diese nach § 42 Abs. 2 BauGB zu entschädigen wäre.

Können alle aufgeworfenen Fragen dagegen einvernehmlich im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden, bedarf es zur Genehmigung der neuen Planung keiner Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Vietmeier
Rechtsanwalt



KRAMER Schalltechnik GmbH

Beratung Gutachten Informations-Technologie

KRAMER Schalltechnik GmbH • Otto-von-Guericke-Str. 8 • 53757 Sankt Augustin

Herrn Gerd Wilhelm Sutorius
Schumacher Straße 3-11

53332 Bornheim

**Schalltechnische Untersuchungen zu
Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm**

**Benannte Messstelle nach
§ 29b BImSchG**



Dipl.-Ing. Manfred Heppekausen
**Von der Industrie- und Handelskam-
mer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich be-
stellter und vereidigter Sachverstän-
diger für Lärmschutz (Verkehrs-, Ge-
werbe-, Sport- und Freizeitlärm)**

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 12 02 025/13/hep

Bearbeiter: Heppekausen

Telefon: 02241 25773-22

Telefax: 02241 25773-29

E-Mail: m.heppekausen@
kramer-schalltechnik.de

Datum: 25. November 2014

**Schalltechnische Untersuchung
zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf
(Gutachten Nr. 12 02 025/08 vom 27.02.2013)**

Geändertes Planungskonzept, Stand 31.10.2014

Sehr geehrter Herr Sutorius,

nach Ihren Ausführungen wurde das dem oben genannten Gutachten zugrunde liegen-
de Planungskonzept in wesentlichen Punkten geändert:

- Beibehaltung der Schumacher Straße und Aufteilung des Komplexes auf zwei Ge-
bäudeteile beidseits der Schumacher Straße.
- Entsprechende Aufteilung der Pkw-Parkplätze und eine zusätzlich Zufahrt zu dem
Parkdeck nordöstlich der Schumacher Straße vom Widdiger Weg her.
- Das Ärztehaus/Apotheke am der Einmündung Widdiger Weg/Bonner Straße bleibt
bestehen.
- Verkleinerung der Verkaufsfläche von 13.500 m² auf 12.510 m².
- Verkleinerung der Stellplatzzahl von 569 auf insgesamt 519.

Gemäß der aktuellen Verkehrsuntersuchung vom 25.11.2014 (IVV) ergibt sich eine
leichte Verringerung des Quell- und Zielverkehrs und des Lieferkehr mit dem geänder-
ten Planungskonzept. Der Verkehr auf öffentlichen Straßen hat eine ähnliche Größe wie

in Vorplanung, allerdings wird der Widdiger Weg nunmehr durch den Verkehr zum nordöstlichen Parkdeck deutlich stärker belastet. Die Varianten für die zukünftige Nutzung der Schumacher Straße haben nur geringe Auswirkungen auf das Straßennetz.

Einschätzung und Beurteilung der Betriebsgeräuschsituation

In Bezug auf die Betriebsgeräuschsituation im maßgeblichen Einwirkungsbereich des Einkaufszentrums ist bis auf den Immissionsort 4 - Widdiger Weg 4 mit weitgehend identischen Verhältnissen zu rechnen (Immissionsrichtwerte werden eingehalten).

Am Immissionsort 4 wirkt als weitere relevante Geräuschquelle die neue Rampe zum Parkdeck nordöstlich der Schumacher Straße ein. Hier wird bei der Variante mit der Rampenanbindung an den Widdiger Weg eine Abschirmung der Rampe notwendig sein. Günstiger wäre es, die Variante mit der Rampenzufahrt von der Schumacher Straße her zu realisieren, da dann keine weiteren Schallminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Einschätzung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen

Die Aussagen der 1. Ergänzung zum Schallgutachten (Gutachten Nr. 12 05 025/10 vom 11.09.2013) zur Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Bonner Straße gelten unverändert.

Aus schalltechnischer Sicht ist somit festzustellen, dass auch mit dem geänderten Planungskonzept (Stand 31.10.2014) keine Lärmkonflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu befürchten sind. Ein schalltechnische Detailauslegung auf der Basis der TA Lärm kann bedarfsweise im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens erfolgen.

KRAMER Schalltechnik GmbH



Dipl.-Ing. Manfred Hepekausen





Verkehrsuntersuchung Einkaufszentrum Roisdorf



08.01.2015
98/117

- Aufgrund der veränderten Erschließungssituation und Aufteilung der Geschäfte auf 2 Gebäudeteile und 2 Parkplätze erfolgt eine Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung. Es erfolgt die Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten.

- Arbeitsschritte:
 - Aktualisierung des Verkehrsaufkommens für das neue Vorhaben aufgrund der veränderten Verkaufsfläche. Aufteilung der neuen Verkehre auf die beiden Gebäudeteile und Neuberechnung der erforderlichen Stellplätze.
 - Leistungsfähigkeitsnachweise im Prognose-Mit-Fall für die Zu- und Abfahrten insbesondere im Bereich der Schumacherstraße, Widdiger Weg und dem Kreisverkehrsplatz an der Bonner Straße mit Ermittlung der Staulängen und Wartezeiten nach HBS 2001 unter besondere Berücksichtigung der Linksabbieger aus Bonner Straße und Widdiger Weg.
 - Untersuchung alternativer Modellrechnungen für die Schumacherstraße (verkehrsberuhigte Einbahnstraße oder Fußgängerzone). Darstellung der Verkehrsbelastungen und der Auswirkungen auf den Knoten Schumacherstraße/Widdiger Weg.
 - Darstellung der Verkehrsbelastung auch für den Fall D1 (mit Umgestaltung der Königstraße, Sperrung der Wallrafstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße für Kraftfahrzeuge, restriktiver Eingriff an der LSA Hellenkreuz für die Einfahrt nach Bornheim, zugunsten der äußeren Landesstraßen (insbesondere L 192), Teilanschluss L 192/K 42, Maßnahmen zur Verringerung des Durchgangsverkehrs auf der Alfred-Rademacher-Straße) und mit Schumacherstraße nur für Fußgänger und Radfahrer frei.

Nutzung Gebäude 1	VKF[m ²]	Kundenverkehr											
		Kd/m ² VKF	Anzahl Kunden	Wege/d	MIV-Anteil	Besetzungsgrad	Verbundeffekt	Mitnahmeeffekt	Kfz-Fahrten/d	Quell-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	Ziel-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h
Lebensmittelvollsortimenter	3.700	0,80	2.960	2,0	75%	1,3	5%	10%	2.920	10,5%	153	12,0%	175
Bekleidungsvollsortimenter	350	0,20	70	2,0	75%	1,5	30%	5%	47	10,5%	2	12,0%	3
Elektronik (Media Markt)	2.420	0,325	787	2,0	75%	1,6	50%	5%	350	10,5%	18	12,0%	21
Post, Optik, Zeitschriften etc.	300	0,50	150	2,0	75%	1,4	40%	10%	87	10,5%	5	12,0%	5
Zwischensumme	6.770		3.967						3.404		179		204
Gastronomie	300	0,50	150	2,0	50%	2,0	80%	5%	14	15,0%	1	15,0%	1
Fitnessstudio	650	0,25	163	2,0	80%	1,1	15%	10%	181	15,0%	14	15,0%	14
Arztpraxen im OG	500		500	2,0	80%	1,0	15%	5%	646	7,5%	24	7,5%	24
Summe	1.450		4.779						4.245		218		243

Nutzung Gebäude 2	VKF[m ²]	Kundenverkehr											
		Kd/m ² VKF	Anzahl Kunden	Wege/d	MIV-Anteil	Besetzungsgrad	Verbundeffekt	Mitnahmeeffekt	Kfz-Fahrten/d	Quell-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	Ziel-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h
Schuhmarkt	1.000	0,30	300	2,0	75%	1,4	30%	5%	214	10,5%	11	12,0%	13
Drogeriemarkt	790	0,50	395	2,0	75%	1,4	40%	10%	229	10,5%	12	12,0%	14
Bekleidungsvollsortimenter	1.000	0,20	200	2,0	75%	1,5	30%	5%	133	10,5%	7	12,0%	8
Geschenke/Deko-Artikel	500	0,50	250	2,0	75%	1,6	30%	5%	156	10,5%	8	12,0%	9
Lebensmitteldiscounter (Aldi)	900	1,20	1.080	2,0	75%	1,3	20%	10%	897	10,5%	47	12,0%	54
Post, Optik, Zeitschriften etc.	100	0,50	50	2,0	75%	1,4	40%	10%	29	10,5%	2	12,0%	2
Zwischensumme	4.290		2.275						1.657		87		99
Summe	12.510		2.275						1.657		87		99

Nutzung Gebäude 1 und 2	VKF[m ²]	Beschäftigtenverkehr										
		m ² VKF/Besch.	Anzahl Beschäftigte	Wege/d	Anwesenheit	MIV-Anteil	Besetzungsgrad	Kfz-Fahrten/d	Quell-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	Ziel-Verkehr Anteil Spitzenstunde	Kfz/h
Lebensmittelvollsortimenter	3.700	80	46	2,2	90%	80%	1,15	64	13,5%	4	2,0%	1
Schuhmarkt	1.000	60	17	2,2	90%	80%	1,15	23	13,5%	2	2,0%	0
Drogeriemarkt	790	40	20	2,2	90%	80%	1,15	27	13,5%	2	2,0%	0
Bekleidungsvollsortimenter	1.350	60	23	2,2	90%	80%	1,15	31	13,5%	2	2,0%	0
Elektronik (Media Markt)	2.420	50	48	2,2	90%	80%	1,15	67	13,5%	4	2,0%	1
Geschenke/Deko-Artikel	500	25	20	2,2	90%	80%	1,15	28	13,5%	2	2,0%	0
Lebensmitteldiscounter (Aldi)	900	80	11	2,2	90%	80%	1,15	15	13,5%	1	2,0%	0
Post, Optik, Zeitschriften etc.	400	25	16	2,2	90%	80%	1,15	22	13,5%	1	2,0%	0
Zwischensumme	11.060							277		19		3
Gastronomie	300	50	6	2,2	90%	80%	1,15	8	15,0%	1	15,0%	1
Fitnessstudio	650	100	7	2,2	90%	80%	1,15	9	15,0%	1	15,0%	1
Arztpraxen im OG	500		20	2,2	90%	80%	1,15	28	13,5%	2	2,0%	0
Summe	12.510		233					321		22		4

Nutzung Gebäude 1	VKF[m ²]	Lieferverkehr								
		Lkw/ 100m ² VKF	Pkw/ 100m ² VKF	Anzahl Kfz	Wege/d	Kfz- Fahrten/d	Quell-Verkehr		Ziel-Verkehr	
						Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	
Lebensmittelvollsortimenter	3.700	0,25		9	2,0	18	5,0%	1	5,0%	1
Bekleidungsvollsortimenter	350	0,10		-	2,0	-	5,0%	-	5,0%	-
Elektronik (Media Markt)	2.420	0,10		2	2,0	4	5,0%	-	5,0%	-
Post, Optik, Zeitschriften etc.	300	0,10	0,25	1	2,0	2	5,0%	-	5,0%	-
Zwischensumme	6.770			12		24		1		1
Gastronomie	300	0,25		1	2,0	2	10,0%	0	10,0%	0
Fitnessstudio	650	0,05	0,25	2	2,0	4	5,0%	0	5,0%	0
Arztpraxen im OG	500			-	2,0	-	5,0%	-	5,0%	-
Summe	8.220			15		30		1		1

Nutzung Gebäude 2	VKF[m ²]	Lieferverkehr								
		Lkw/ 100m ² VKF	Pkw/ 100m ² VKF	Anzahl Kfz	Wege/d	Kfz- Fahrten/d	Quell-Verkehr		Ziel-Verkehr	
						Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	Anteil Spitzenstunde	Kfz/h	
Schuhmarkt	1.000	0,25		3	2,0	6	5,0%	-	5,0%	-
Drogeriemarkt	790	0,10		1	2,0	2	5,0%	-	5,0%	-
Bekleidungsvollsortimenter	1.000	0,10		1	2,0	2	5,0%	-	5,0%	-
Geschenke/Deko-Artikel	500	0,10		1	2,0	2	5,0%	-	5,0%	-
Lebensmitteldiscounter (Aldi)	900	0,25		2	2,0	4	5,0%	-	5,0%	-
Post, Optik, Zeitschriften etc.	100	0,10	0,25	-	2,0	-	5,0%	-	5,0%	-
Summe	4.290			8		16				

aufgrund der Verkaufsflächen und deren Erzeugungsraten je nach Branche ergeben sich

ca. 5.900 Kfz-Fahrten (4.240 Kfz-Fahrten Gebäudeteil 1; 1.660 Kfz-Fahrten Gebäudeteil 2) am Tag im Kundenverkehr (Quell-+Zielverkehr) und

ca. 320 Kfz-Fahrten (werden alle Gebäudeteil 2 zugeordnet, da hier die Mitarbeiterparkplätze angeordnet werden) am Tag der Beschäftigten (Quell- + Zielverkehr)

Im Lieferverkehr ist mit ca. 46 Lkw-Fahrten am Tag zu rechnen

Zahl der geplanten Parkplätze: 519

Nutzung Gebäude 1	VKF[m ²]	Parkplätze			Nutzung Gebäude 2	VKF[m ²]	Parkplätze		
		Verkehrsaufkommen	durchschn. Parkplatzumschlag/je Tag	Anzahl Parkplätze			Verkehrsaufkommen	durchschn. Parkplatzumschlag/je Tag	Anzahl Parkplätze
Lebensmittelvollsortimenter	3.700	2.920	6,00	243	Schuhmarkt	1.000	214	4,00	27
Bekleidungsvollsortimenter	350	47	4,00	6	Drogeriemarkt	790	229	5,50	21
Elektronik (Media Markt)	2.420	350	4,00	44	Bekleidungsvollsortimenter	1.000	133	4,00	17
Post, Optik, Zeitschriften etc.	300	87	5,00	9	Geschenke/Deko-Artikel	500	156	4,00	19
Zwischensumme	6.770	3.404		302	Lebensmitteldiscounter (Aldi)	900	897	8,50	53
Gastronomie	300	14	3,00	2	Post, Optik, Zeitschriften etc.	100	29	5,00	3
Fitnessstudio	650	181	4,00	23	Summe	4.290	1.657		140
Arztpraxen im OG	500	646	-	20					
Zwischensumme	1.450	841		45					
Summe	8.220	4.245		347					

Die nun geplanten 519 Parkplätze reichen insgesamt aus (rechnerische Ermittlung 487). Der Bedarf für den Gebäudeteil 1 liegt höher als die zugeordneten Parkplätze. Hier muss bei Auslastung schon am Kreisverkehr auf die übrigen Parkplätze verwiesen werden, um unnötigen Parksuchverkehr innerhalb der Tiefgarage zu unterbinden.

Das heute bereits bestehende EKZ (Toom-Markt/Schuhcenter) erzeugt rund **2.100** Kfz-Fahrten/Tag.

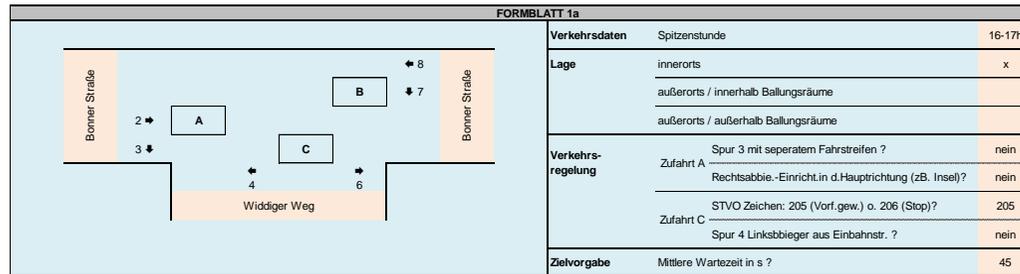
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (**+4.120 Kfz-Fahrten/Tag**) wird nach Gebäudeteilen bzw. nach Parkplatzverteilung differenziert in die Verkehrsmatrix eingebracht.

Als Grundlage dient das Netz und das Verkehrsaufkommen des Prognose-Null-Falls 2020 (FNP). Die entsprechenden Verkehrsmengen werden im Planfall PM (Planfall MitEKZ) auf das Netz umgelegt. Hierbei wird zunächst die Schumacherstraße als durchgehende Anliegerstraße für Kunden, Anwohner und den Lieferverkehr unterstellt.

Es ergeben sich im Bereich des Anschlusses auf der Bonner Straße Verkehrsmengen von knapp 17.000 Kfz DTV. Die Schumacherstraße wird mit rund 1.200 Kfz-Fahrten am Tag belastet sein; im wesentlichen sind dies Quell- und Zielverkehre des EKZ sowie der unteren Schumacherstraße.



Bonner Straße/Widdiger Weg



FORMBLATT 1a										
Zufahrt	Geometrische Randbedingungen				Hinweise	Verkehrsstärken				
	Verkehrsstrom	Fahrstreifenanzahl	Fahrstreifenlänge (mit Aufw. min. 1)	Dreiecksinsel		q Pkw	q Lkw (mit Lastzug)	q Krad	q Rad	q Fz (Summe Fahrzeuge)
	(0/1/2)	n[Pkw-E]	ja/nein		Pkw/h	Lkw/h	Krad/h	Rad/h	Fz/h	Pkw-E/h
A	2	1	2	ja	642	41	0	0	683	
3	0		nein		160	10	0	0	170	
C	4	0	6	nein	97	10	0	0	107	117
6	1				59	10	0	0	69	79
B	7	0	0		49	10	0	0	59	69
8	1				702	34	0	0	736	770

FORMBLATT 1b																
Verkehrsstrom	Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges			Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme				Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme				Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms				
	Verkehrsstärke	Kapazität	Sättigungsgrad	Verkehrsstärke	mögl. Hauptstrombelast.	Grenzzeit-lücke	Folgezeit-lücke	Grundkapazität	Kapazität	Sättigungsgrad	95% Staulänge	Wahrscheinlichkeit d. staufreien Zustands	Kapazität	Sättigungsgrad		
	qPE	C	g	qPE	qp	tg	tf	G	C	g	N95	p0	p0*	p0**	C4	g4
	Pkw-E/h	Pkw-E/h	--	Pkw-E/h	Fz/h	s	s	Pkw-E/h	Pkw-E/h	--	Pkw-E/h	--	--	--	Pkw-E/h	
2	11	12	13	14	15			16	17	18	19			20	21	22
3																
4				117	1563	6,6	3,8	120							52	2,25
6				79	768	6,5	3,7	360	360	0,22						
7				69	853	5,5	2,6	510	510	0,14	-	0,43				
8	770	1800	0,43													

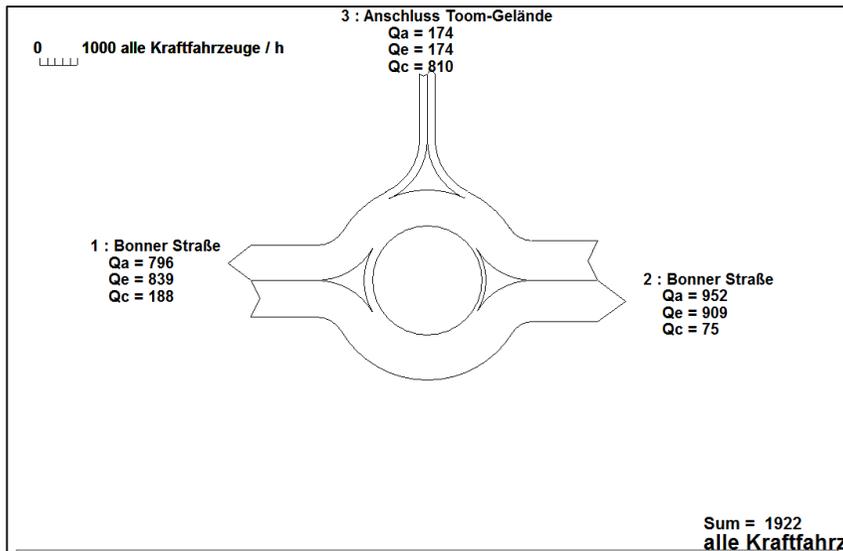
FORMBLATT 1c									
Verkehrsstrom	Kapazität der Mischströme				Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs				
	Sättigungsgrad	mögl. Aufstellplätze (mit Aufw. min. 1)	Verkehrsstärke	Kapazität Cmi	Kapazitätsreserve		mittlere Wartezeit	Vergleich mit angestrebten Wartezeit w (Differenz)	Qualitätsstufe
	gi	n	Summe qpE		Ri und Rmi	wi und wmi	w	QSV	
	23	24	25	26	27	28	29	30	
4	2,25			87	0	118	73	E	mangelhaft
6	0,22	6	196		281	13	-32	B	gut
7	0,14	0	839	1472	441	9	-36	A	sehr gut
8	0,43								
4+6					0	118	73	E	mangelhaft
7+8					633	9	-36	A	sehr gut

Der Knoten ist bis auf den Linksabbieger aus dem Widdiger Weg mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität zu beurteilen

Hier sollte das Linksabbiegen aus dem Widdiger Weg untersagt werden; im Kreisverkehr an der Einfahrt zum Teil 1 des EKZ ist problemlos das Wenden und Weiterfahrt in Richtung Roisdorf möglich. Der Kreisverkehr ist dazu auch ausreichend leistungsfähig.

Eine Linksabbiegespur in der Bonner Straße ist hier nicht berücksichtigt und aus Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten auch nicht notwendig, gleichwohl wäre eine Aufstellfläche für 2 bis 3 Fahrzeuge durchaus sinnvoll, um auch der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen und einen Rückstau in den Kreisel sicher zu vermeiden.

Anschluss EKZ/Bonner Straße



Der Knoten Bonner Straße/EKZ ist mit den zusätzlichen Verkehren des EKZ (Teil 1) mit guter Verkehrsqualität zu betreiben.

Hier wurden bereits die Umwegfahrten der "Linksabbieger" aus dem Knoten Widdiger Weg/Bonner Straße als U-Turns berücksichtigt.

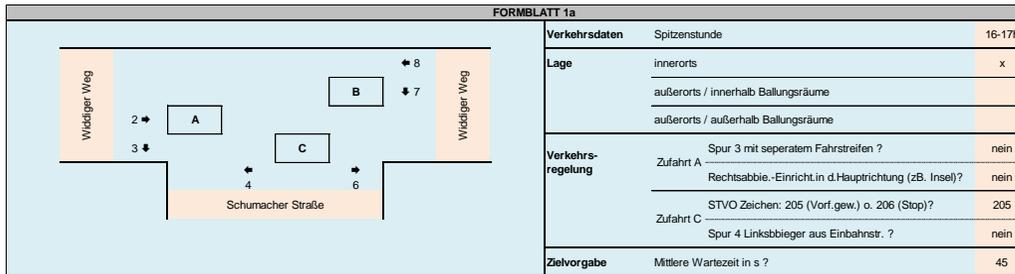
Kapazität, mittlere Wartezeit und Staulängen - nur Kfz.-Verkehr												
Name	n-in	n-K	q-Kreis PKW-E/h	q-e-vorh PKW-E/h	q-e-max PKW-E/h	x	Reserve PKW-E/h	mittl. Wz s	L PKW-E	L-95 PKW-E	L-99 PKW-E	LOS
1 Bonner Straße	1	1	199	891	1064	0,84	173	20	3,4	13	19	B
2 Bonner Straße	1	1	77	970	1172	0,83	202	17	3,2	13	19	B
3 Anschluss Toom-Gelände	1	1	870	177	535	0,33	358	10	0,3	1	2	A

Ergebnis:
Gesamt-Qualitätsstufe: **B**

Zufluss über alle Zufahrten = 2038 PKW-E/h
davon Kraftfahrzeuge: 1922 Kfz/h
Summe aller Wartezeiten = 9,3 Kfz-h/h
Mittl. Wartezeit über alle Fz = 17,4 s pro Kfz

Berechnungseinstellungen
Wartezeit: HBS (2001) / CH-Norm 640 024a (2006) mit F-kh = 0,8 / T = 3600
Kapazität: Deutschland: Verfahren nach HBS 2001
Stau: Wu, 1997

Widdiger Weg/Schumacherstraße



FORMBLATT 1a

Zufahrt	Geometrische Randbedingungen				Hinweise	Verkehrsstärken					
	Verkehrsstrom	Fahrtstrei. Anzahl	Fahrtstrei. Aufstelllänge (mit Aufweit. min.1)	Dreiecksinsel		q Pkw	q Lkw (mit Lastzug)	q Krad	q Rad	q Fz (Summe Fahrzeuge)	qPE
	(0/1/2)	n(Pkw-E)	ja/nein	3		Pkw/h	Lkw/h	Krad/h	Rad/h	Fz/h	Pkw-E/h
A	2	1	2			63	1	0	0	64	10
	3	0		nein		40	1	0	0	41	
C	4	0	0			114	20	0	0	134	154
	6	0		nein		44	1	0	0	45	46
B	7	0	0			168	20	0	0	188	208
	8	1				61	1	0	0	62	63

FORMBLATT 1b

Verkehrsstrom	Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges			Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsstrome						Kapazität der zweitrangigen Verkehrsstrome				Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms		
	Verkehrsstärke	Kapazität	Sättigungsgrad	Verkehrsstärke	maßg. Hauptstrombelast.	Grenzzeit-lücke	Folgezeit-lücke	Grundkapazität	Kapazität	Sättigungsgrad	95% Stau-länge	Wahrscheinlichkeit d. staufreien Zustands			Kapazität	Sättigungsgrad
	qPE Pkw-E/h	C Pkw-E/h	g Pkw-E/h	qPE Pkw-E/h	qp Fz/h	tg s	if s	G Pkw-E/h	C Pkw-E/h	g Pkw-E/h	N95 Pkw-E/h	p0	p0*	p0**	C4 Pkw-E/h	g4
	11	12	13	14	15			16	17	18	19			20	21	22
2																
3																
4				154	334,5	6,6	3,8	610							482	0,32
6				46	84,5	6,5	3,7	870	870	0,05						
7				208	105	5,5	2,6	1220	1220	0,17	-	0,79				
8	63	1800	0,04													

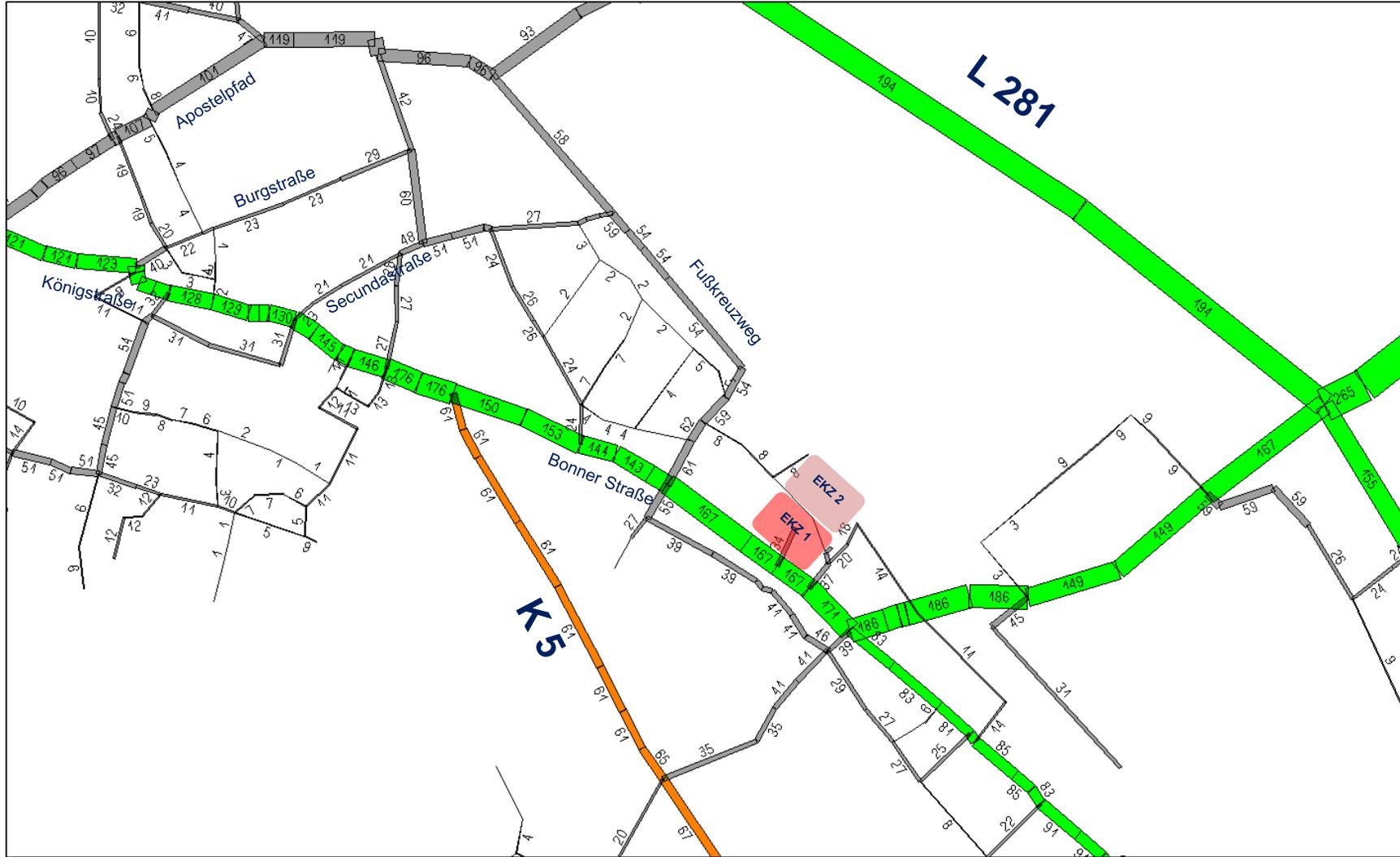
FORMBLATT 1c

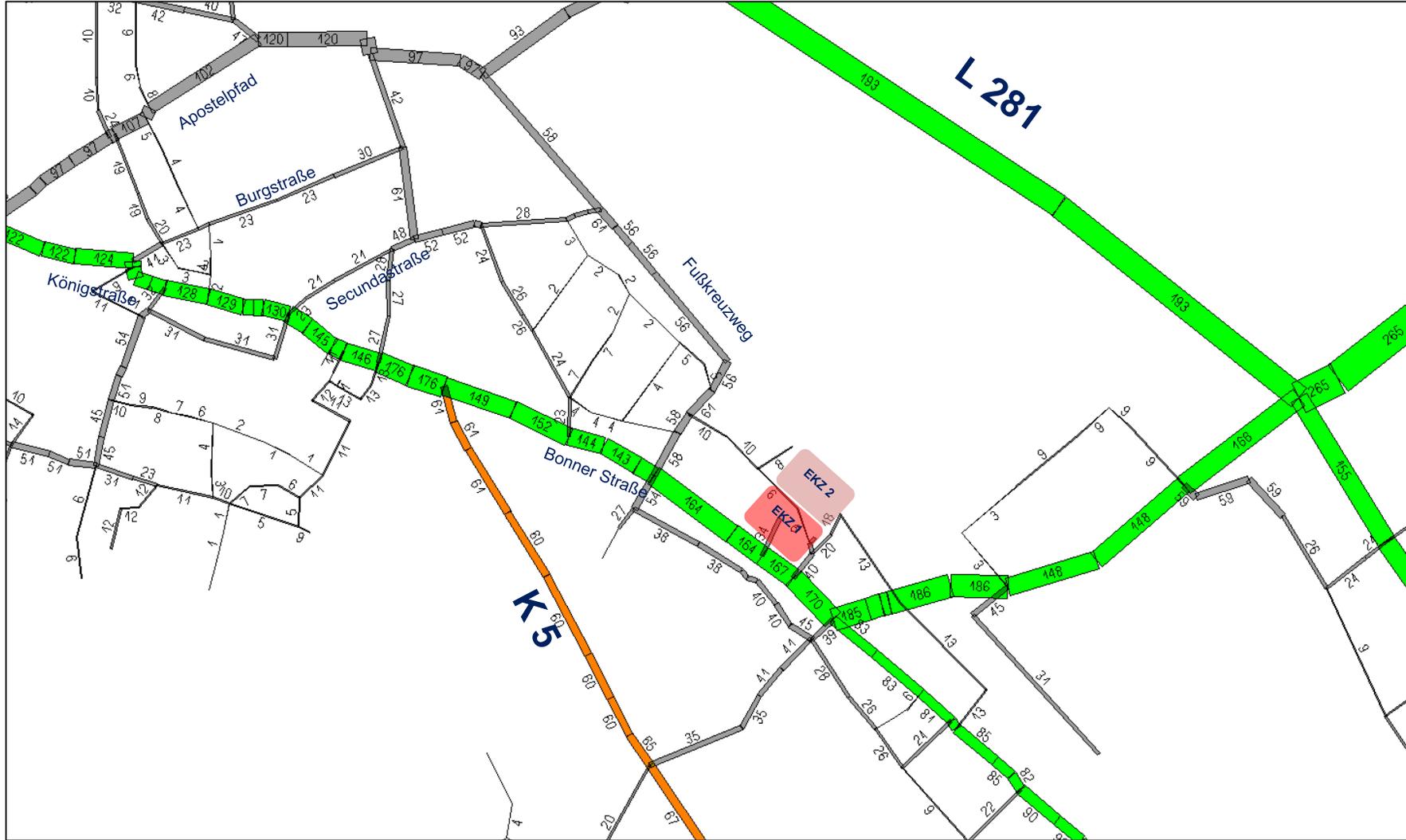
Verkehrsstrom	Kapazität der Mischströme				Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs			
	Sättigungsgrad	mögl. Aufstellplätze (mit Aufweit. min.1)	Verkehrsstärken	Kapazität Cmi	Kapazitätsreserve	mittlere Wartezeit	Vergleich mit angestrebten Wartezeit w (Differenz)	Qualitätsstufe
	gi	n	Summe qpE	26	Ri und Rmi	wi und wmi	w	OSV
	23	24	25	26	27	28	29	30
4	0,32	0	200	541	328	11	-34	B gut
6	0,05				824	9	-36	A sehr gut
7	0,17	0	271	1290	1012	9	-36	A sehr gut
8	0,04							
4+6					341	11	-34	B gut
7+8					1019	9	-36	A sehr gut

Der Knoten Widdiger Weg/Schumacherstraße ist auch mit den zusätzlichen Verkehren des EKZ (Teil 2) mit guter Verkehrsqualität zu betreiben. Hierbei wurde zunächst eine Vorfahrtregelung des Widdiger Weges unterstellt. Verlegt man die Vorfahrt auf die Fahrbeziehung Widdiger Weg – Schumacherstraße ist mit noch besserer Qualität zu rechnen, da die Hauptströme dann über die vorfahrtberechtigten Fahrbeziehungen laufen.

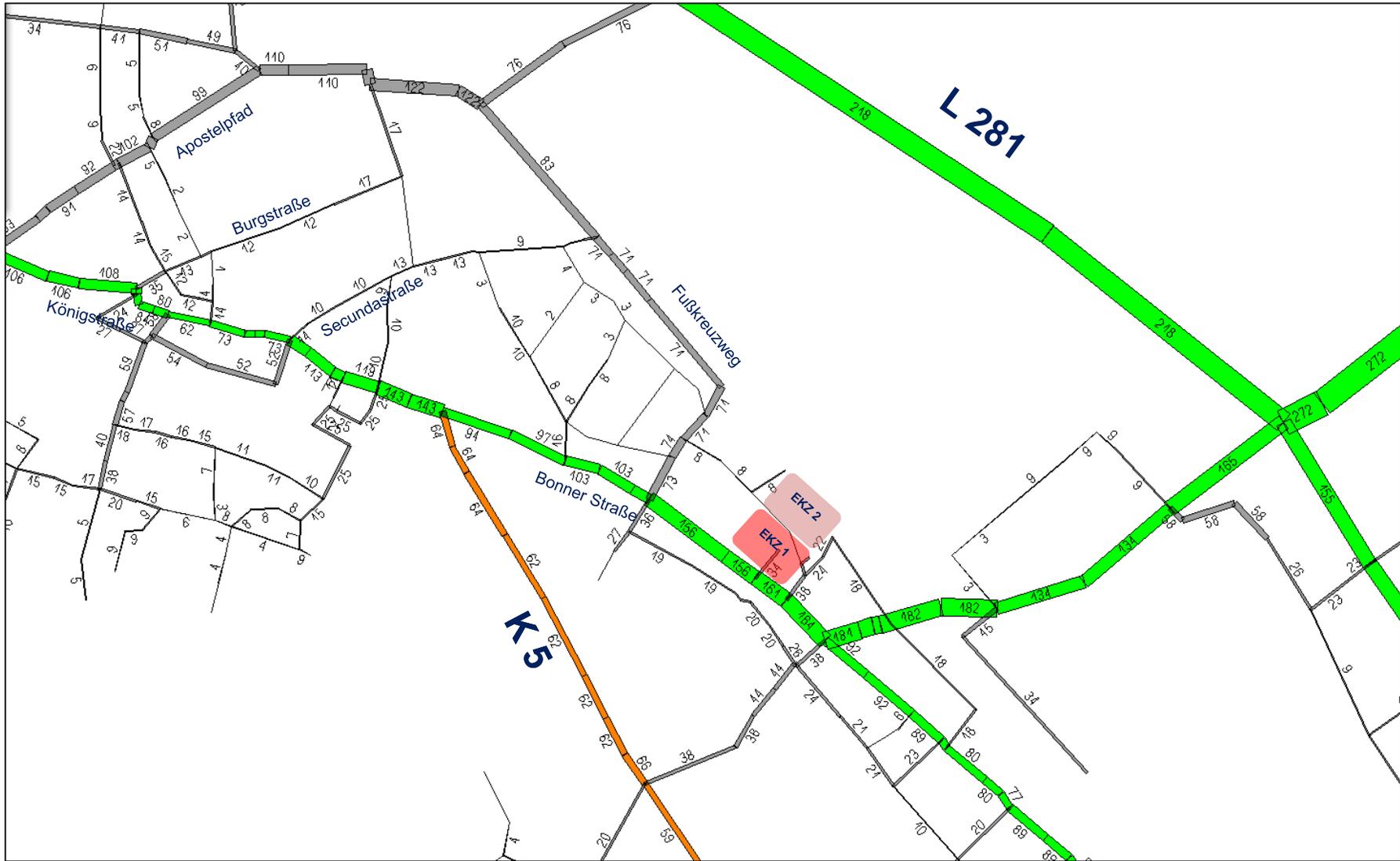
Ein Nachweis für die Einmündung Schumacherstraße/EKZ Teil 2 ist obsolet, da hier noch geringere Verkehrsmengen als im obigen Nachweis anfallen. Auch hier bietet es sich an, den Vorfahrtsverlauf den Hauptrichtungen anzupassen.

- Auch zukünftig wird die Bonner Straße in Roisdorf stark belastet sein.
- Das geplante EKZ wird ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund **6.220 Kfz DTV**.
- Es ergeben sich deutliche Verkehrszunahmen im direkt angrenzenden Bereich. Die Bonner Straße wird mit knapp 17.000 Kfz-Fahrten am Tag belastet.
- Durch die veränderte Planungen mit anderer Erschließung werden die Zu- und Abfahrten des EKZ auf 2 Anbindungen verteilt.
- Die Anbindung des EKZ Gebäudeteil 1 an die Bonner Straße über einen Kreisverkehr ist mit guter Verkehrsqualität zu betreiben. Eine Auslastungsüberwachung und frühzeitige Wegweisung zur Einfahrt Schumacherstraße ist notwendig.
- Der Knoten Bonner Straße/Widdiger Weg erreicht zukünftig nur mangelhafte Leistungsfähigkeit für den Linksabbieger aus dem Widdiger Weg. Ein Rechtsfahrgebot beim Ausbiegen ermöglicht eine gute Leistungsfähigkeit. Die Fahrtrichtung Roisdorf ist dann im Kreisverkehr Einfahrt EKZ (Teil 1) problemlos einzuschlagen. Der Kreisverkehr weist dahingehende Reserven auf.
- Die Knoten Widdiger Weg/Schumacherstraße und Schumacherstraße/Einfahrt EKZ (Teil 2) sind als nichtlichtsignalgeregelte Einmündungen gut leistungsfähig. Eine Anpassung der Vorfahrtsrichtung auf die Hauptströme erscheint sinnvoll, Lösungen als kleine Kreisverkehre sind ebenfalls möglich.





- Die Varianten für die Schumacherstraße als Fußgängerzone bzw. Fuß- und Radweg zwischen Siegburger Straße und der Einfahrt EKZ bzw. Anlieferbereich führen nur zu geringen Auswirkungen im umliegenden Netz.
- Im Falle der Einbahnstraße werden noch rund 600 Fahrten auf der Schumacherstraße im Bereich des EKZ verbleiben. Es finden sich geringfügige Mehrbelastungen auf Bonner Straße und Rathausstraße.
- Wird der Abschnitt in Höhe des EKZ zur Fußgängerzone finden auch hier Verlagerungen zur Bonner Straße und Rathausstraße statt, jedoch auch hier nur in geringem Umfang.
- Die Verkehrsmengen am Widdiger Weg verringern sich entsprechend. Die Leistungsfähigkeiten der Knoten verbessern sich daher geringfügig. Ein genauer Nachweis kann entfallen, Die Empfehlungen gelten entsprechend.



- Im Bereich des EKZ gibt es nur geringe Auswirkungen durch die Maßnahmen des Planfalls D 1 opti.
- Die Bonner Straße hat ähnlich hohe Belastungen zu erwarten. Die Rathausstraße wird um rund 1.000 Fahrzeuge entlastet; Adenauerallee nördlich der Bonner Straße und Fußkreuzweg haben Mehrbelastungen zu verzeichnen.



Ingenieurgruppe für
Verkehrswesen und
Verfahrensentwicklung

Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG

Fon: +49(241) 9 46 91-22

Oppenhoffallee 171

Fax: +49(241) 53 16 22

52066 Aachen

scw@ivv-aachen.de

www.ivv-aachen.de

Kontakt:

Dipl.-Geogr. Sylke Schwarz



Inhaltsverzeichnis

22/2015, 18.03.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	4
Niederschrift ö. VPLA 17.07.2013 (Fortsetzung)	6
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Beschluss der Frühzeitige	
Vorlage 003/2015-7	15
Übersichtsplan 003/2015-7	17
Gestaltungsplan 003/2015-7	18
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 003/2015-7	19
TOP Ö 6 6. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Sechtem - Aufstellungs	
Vorlage 004/2015-7	36
Übersichtsplan 004/2015-7	38
6. Änderung FNP 004/2015-7	39
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 004/2015-7	40
TOP Ö 7 Probleme in der Fahrgastbeförderung - Antwortschreiben NVR	
Vorlage 001/2015-7	44
Anschreiben NVR und RSK 001/2015-7	45
Antwortschreiben NVR 001/2015-7	47
TOP Ö 8 Anregung nach § 24 GO vom 17.11.2014 betr. Petition zur Parkplatzsituat	
Vorlage 043/2015-9	49
Anregung 043/2015-9	51
TOP Ö 9 Anregung nach §24 GO NRW vom 28.01.2015 (Eingang 03.02.2015) betr. Wint	
Vorlage 110/2015-9	55
1. Ergänzung 110/2015-9	56
Anregung 110/2015-9	59
TOP Ö 11 Mitteilung betr. Errichtung einer provisorischen Fahrradabstellanlage	
Vorlage ohne Beschluss 084/2015-7	64
Lageplan 084/2015-7	65
TOP Ö 12 Mitteilung betr. Projekt "S-Bahn Köln-Bonn linksrheinisch"	
Vorlage ohne Beschluss 099/2015-7	66
TOP Ö 13 Anfrage der CDU-Fraktion vom 30.01.2015 (Eingang 02.02.2015) betr. San	
Vorlage ohne Beschluss 101/2015-6	68
Anfrage 101/2015-6	69
TOP Ö 14 Bebauungsplan Ro 17; Mitteilung über den geänderten, im Dezember 2014	
Vorlage ohne Beschluss 103/2015-7	70
1. Stadtebaulicher Vertrag Dez 2014 103/2015-7	71
2. Rechtliche Prüfung 103/2015-7	82
3. Schalltechnische Untersuchung 103/2015-7	96
4. Verkehrsuntersuchung 103/2015-7	98
Inhaltsverzeichnis	118