Inhaltsverzeichnis

05.11.2015 Sitzung des Rates

Sitzungsdokumente

Einladung Rat
Niederschrift ö. Rat 10.09.2015

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 4	Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Bornheim	Vorlage: 412/2015-1
	Vorlage	
Top Ö 5	Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 mit allen Anlagen	Vorlage: 508/2015-2
	Vorlage	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	1. Nachtragssatzung -Entwurf-	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	2 Vorbericht und Erläuterungen Nachtrag 2015 2016	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	3a Gesamtergebnisplan 2015-2024	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	3b Teilergebnispläne 2015-2024	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	4a Gesamtfinanzplan 2015-2024	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	4b Teilfinanzpläne 2015-2024	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	5 Übersicht Investitionen	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	6 Übersicht Verpflichtungsermächtigungen Nachtrag 2015	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	7 Anlage Entwicklung des Eigenkapitals	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2

	8 Anlage Entwicklung Verbindlichkeiten Nachtrag 2015	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	1. Ergänzungsvorlage zur Vorlage-Nr 508/2015-2	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	a) 1. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	b) 2. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	c) 3. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	d) 4. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2	
	Vorlage: 508/2015-2	Vorlage: 508/2015-2
	e) 5. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2	
Top Ö 6	Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf	Vorlage: 571/2015-7
	Vorlage	
	Vorlage: 571/2015-7	Vorlage: 571/2015-7
	1. Antrag des Investors auf Änderung städtebaulicher Vertrag	
	Vorlage: 571/2015-7	Vorlage: 571/2015-7
	2. (nicht abdrucken) Anlage 6 Vertrag - Kostenberechnung Erschließungsplanung	
	Vorlage: 571/2015-7	Vorlage: 571/2015-7
	3. (nicht abdrucken) Anlage 7 Vertrag - Entwässerungsplanung	
Top Ö 7	2. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage	Vorlage: 173/2015-7
	Vorlage	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Übersichtsplan	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Stellungnahmen der Stadt Bornheim	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Rechtsplanentwurf	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Begründung	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Niederschrift Einwohnerversammlung	

	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Auswirkungsanalyse	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Ergänzungsvorlage	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Begründung ergänzt	
	Vorlage: 173/2015-7	Vorlage: 173/2015-7
	Auswirkungsanalyse aktualisiert	
Top Ö 8	Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage	Vorlage: 174/2015-7
	Vorlage	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Übersichtsplan	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Stellungnahmen der Stadt	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Rechtsplan	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Begründung	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Niederschrift Einwohnerversammlung	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Stellungnahmen TöBs	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Wd 54	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Auswirkungsanalyse	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Ergänzungsvorlage	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7

	Begründung ergänzt	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Auswirkungsanalyse aktualisiert	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Vorplanung Feldchenweg	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Gegengutachten Edeka (Bulwiengesa)	
	Vorlage: 174/2015-7	Vorlage: 174/2015-7
	Gutachterliche Stellungnahme zur Bulwiengesa-Darstellung	
Top Ö 9	Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit	Vorlage: 549/2015-7
	Vorlage	
	Vorlage: 549/2015-7	Vorlage: 549/2015-7
	1. Übersichtskarte	
	Vorlage: 549/2015-7	Vorlage: 549/2015-7
	2. Gestaltungsplan	
	Vorlage: 549/2015-7	Vorlage: 549/2015-7
	3. Allgemeine Ziele und Zwecke	
Top Ö 10	Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss Städtebaulicher Vertrag	Vorlage: 298/2015-7
	Vorlage	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	1. Übersichtskarte	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	2. Bebauungsplan	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	3. Textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	4. Begründung	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	5. Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	6. Abwägung Stellungnahmen Behörden	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage: 298/2015-7
	7. Stellungnahmen Öffentlichkeit	
	Vorlage: 298/2015-7	Vorlage:

8. Staedtebaulicher Vertrag
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.1 (nicht abdrucken) Anlage 1: Bebauungsplan
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.2 (nicht abdrucken) Anlage 2: Textliche Festsetzungen BPlan
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.3 (nicht abdrucken) Anlage 3: Begründung Bplan
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.4 Anlage 4: Wendeanlage (1)
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.5 Anlage 5: Lageplan Wendanlage (2)
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.6 Anlage 6: Kostenberechnung
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.7 Anlage 7.1: Pflanzplan
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.8 Anlage 7.2: Erläuterung Pflanzplan
Vorlage: 298/2015-7 Vorlage: 298/2015-7

8.9 Anlage 8: Muster der Bürgschaften

Top Ö 11 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 in der Ortschaft Hemmerich; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Offenlage Vorlage: 384/2015-7

Vorlage
Vorlage: 384/2015-7 Vorlage: 384/2015-7

1. Übersichtskarte
Vorlage: 384/2015-7 Vorlage: 384/2015-7

2. Entwurf Bebauungsplan
Vorlage: 384/2015-7 Vorlage: 384/2015-7

3. Textliche Festsetzungen
Vorlage: 384/2015-7 Vorlage: 384/2015-7

4. Begründung

Top Ö 12 Bebauungsplan Me 07 in der Ortschaft Merten, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung Vorlage: 454/2015-7

Vorlage
Vorlage: 454/2015-7 Vorlage: 454/2015-7

Übersichtskarte

	Vorlage: 454/2015-7	Vorlage: 454/2015-7
	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	
	Vorlage: 454/2015-7	Vorlage: 454/2015-7
	Gestaltungsplan	
Top Ö 14	Entwurf des Gesamtabschlusses 2013	Vorlage: 397/2015-2
	Vorlage	
	Vorlage: 397/2015-2	Vorlage: 397/2015-2
	1 Entwurf Gesamtbilanz zum 31.12.2013	
	Vorlage: 397/2015-2	Vorlage: 397/2015-2
	2 Entwurf Gesamtergebnisrechnung 2013	
Top Ö 15	Feststellung des Jahresabschlusses des Wasserwerkes der Stadt Bornheim für das Wirtschaftsjahr 2014 und Verwendung des Jahresgewinns	Vorlage: 542/2015-2
	Vorlage	
	Vorlage: 542/2015-2	Vorlage: 542/2015-2
	01 Bilanz des Wasserwerks zum 31.12.2014	
	Vorlage: 542/2015-2	Vorlage: 542/2015-2
	02 Gewinn- und Verlustrechnung des Wasserwerks für 2014	
	Vorlage: 542/2015-2	Vorlage: 542/2015-2
	03 Anhang des Wasserwerks für 2014	
	Vorlage: 542/2015-2	Vorlage: 542/2015-2
	04 Lagebericht des Wasserwerks für 2014	
	Vorlage: 542/2015-2	Vorlage: 542/2015-2
	05 Anlagenspiegel des Wasserwerks für 2014	
Top Ö 16	Mittelbare Beteiligung der Stadt Bornheim über eine Beteiligung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG	Vorlage: 433/2015-2
	Vorlage	
Top Ö 17	Allgemeine Vertretung des Bürgermeisters	Vorlage: 524/2015-11
	Vorlage	
Top Ö 19	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Interkommunale Vollstreckung	Vorlage: 558/2015-2
	Vorlage	
	Vorlage: 558/2015-2	Vorlage: 558/2015-2
	Antrag	
Top Ö 20	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Mittelstandsfreundliche Kommune Bornheim	Vorlage: 559/2015-11
	Vorlage	

	Vorlage: 559/2015-11	Vorlage: 559/2015-11
	Antrag	
Top Ö 21	Antrag der SPD-Fraktion vom 06.10.2015 betr. Forcierung des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus in der Stadt Bornheim	Vorlage: 573/2015-5
	Vorlage	
	Vorlage: 573/2015-5	Vorlage: 573/2015-5
	Antrag	
Top Ö 23	Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.10.2015 betr. Kommunales Investitionspaket	Vorlage: 570/2015-2
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 570/2015-2	Vorlage: 570/2015-2
	Große Anfrage	
Top Ö 24	Mitteilung betr. Prognosebericht zum 31.07.2015 zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen	Vorlage: 517/2015-2
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 517/2015-2	Vorlage: 517/2015-2
	Prognosebericht 2015	

E i n l a d u n g

Sitzung Nr.	69/2015
Rat Nr.	**6/2015**

An die Mitglieder
des **Rates**
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 13.10.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Rates** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.
Die Sitzung findet am **Donnerstag, 05.11.2015, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2,** statt.

Die Tagesordnung habe ich wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Einwohnerfragestunde	
3	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 57/2015 vom 10.09.2015	
4	Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Bornheim	412/2015-1
5	Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 mit allen Anlagen (HFA 01.10.2015)	508/2015-2
6	Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf (StEA 04.11.2015)	571/2015-7
7	2. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage (StEA 17.06.2015, Rat 18.06.2015, StEA 04.11.2015)	173/2015-7
8	Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage (StEA 17.06.2015, Rat 18.06.2015, StEA 04.11.2015)	174/2015-7
9	Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (StEA 21.10.2015)	549/2015-7
10	Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss Städtebaulicher Vertrag (StEA 21.10.2015)	298/2015-7
11	3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 in der Ortschaft Hemmerich; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Offenlage (StEA 21.10.2015)	384/2015-7
12	Bebauungsplan Me 07 in der Ortschaft Merten, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung (StEA 21.10.2015)	454/2015-7

13	ÖPNV-Bedarfsplan - Anmeldung der Maßnahmen im Bereich der Stadt Bornheim (StEA 04.11.2015)	579/2015-7
14	Entwurf des Gesamtabschlusses 2013	397/2015-2
15	Feststellung des Jahresabschlusses des Wasserwerkes der Stadt Bornheim für das Wirtschaftsjahr 2014 und Verwendung des Jahres-gewinns (BA 27.10.2015)	542/2015-2
16	Mittelbare Beteiligung der Stadt Bornheim über eine Beteiligung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG	433/2015-2
17	Allgemeine Vertretung des Bürgermeisters	524/2015-11
18	Unterbringung von Flüchtlingen - aktuelle Information	581/2015-5
19	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Interkommunale Voll-streckung	558/2015-2
20	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Mittelstandsfreundliche Kommune Bornheim	559/2015-11
21	Antrag der SPD-Fraktion vom 06.10.2015 betr. Forcierung des öffent-lich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus in der Stadt Bornheim	573/2015-5
22	Große Anfrage der FDP-Fraktion vom 08.09.2015 betr. Aktualisierung der Kindergarten- und Schulplanung	520/2015-4
23	Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.10.2015 betr. Kommunales Investitionspaket	570/2015-2
24	Mitteilung betr. Prognosebericht zum 31.07.2015 zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen (HFA 01.10.2015)	517/2015-2
25	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
26	Anfragen mündlich	
	Nicht öffentliche Sitzung	
27	Vergabe des Auftrages zur Lieferung eines Einsatzleitwagens für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bornheim	367/2015-1
28	Vergaben im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen	582/2015-5
29	Mitteilung über Vergaben zwischen 25.000 € und 50.000 € vom 11.08. bis 01.10.2015	467/2015-1
30	Ehrung eines ausgeschiedenen Ratsmitgliedes (HFA 01.10.2015)	518/2015-1
31	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
32	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

(Wolfgang Henseler)
Bürgermeister

Niederschrift

Sitzung des **Rates** der Stadt Bornheim am Donnerstag, **10.09.2015**, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

X	**Öffentliche Sitzung**
	Nicht-öffentliche Sitzung

Sitzung Nr.	57/2015
Rat Nr.	**5/2015**

Anwesende

Bürgermeister

Henseler, Wolfgang	SPD	

Mitglieder

Aharchi, Loubna	SPD-Fraktion	
Bandel, Helga	CDU-Fraktion	
Borodichin, Jewgenia	CDU-Fraktion	
Breuer, Paul	ABB-Fraktion	
Engels, Hans-Günther	CDU-Fraktion	ab TOP 4
Feldenkirchen, Else	UWG/Forum-Fraktion	
Feldenkirchen, Hans Gerd	UWG/Forum-Fraktion	
Freynick, Jörn	FDP-Fraktion	
Gesell, Andrea	Bündnis 90/Grüne-Fraktion	
Günther, Jann	SPD-Fraktion	
Hanft, Wilfried	SPD-Fraktion	
Hayer, Sebastian	CDU-Fraktion	
Heller, Petra	CDU-Fraktion	
Heßling, Günter	CDU-Fraktion	
Hochgartz, Markus	Bündnis 90/Grüne-Fraktion	
Jaritz, Karin	SPD-Fraktion	
Kabon, Matthias	FDP-Fraktion	
Keils, Ewald	CDU-Fraktion	
Kleinekathöfer, Ute	SPD-Fraktion	
Koch, Christian	FDP-Fraktion	
Koch, Maria - Charlotte	Bündnis 90/Grüne-Fraktion	
Kretschmer, Gabriele	CDU-Fraktion	
Krüger, Frank W.	SPD-Fraktion	
Krüger, Ute	SPD-Fraktion	
Kuhn, Arnd Jürgen Dr.	Bündnis 90/Grüne-Fraktion	ab TOP 5
Lamprichs, Holger	CDU-Fraktion	
Lehmann, Michael	Fraktion-DIE LINKE	
Marx, Bernd	CDU-Fraktion	
Montenarh, Stefan	UWG/Forum-Fraktion	
Müller, Heinz	UWG/Forum-Fraktion	
Müller, Marc	CDU-Fraktion	
Oster, Thomas	CDU-Fraktion	
Quadt-Herte, Manfred	Bündnis 90/Grüne-Fraktion	
Roitzheim, Frank	SPD-Fraktion	
Schmitz, Heinz Joachim	UWG/Forum-Fraktion	
Schulz, Heinz-Peter	Fraktion-DIE LINKE	
Schwarz, Wolfgang	CDU-Fraktion	
Söllheim, Michael	CDU-Fraktion	

Stadler, Harald	SPD-Fraktion
Strauff, Bernhard	CDU-Fraktion
Tourné, Peter Dr.	SPD-Fraktion
Velten, Konrad	CDU-Fraktion
Voigt, Philipp	SPD-Fraktion
Wehrend, Lutz	CDU-Fraktion
Weiler, Jürgen	ABB-Fraktion
Wirtz, Hans-Dieter	CDU-Fraktion
Züge, Rainer	SPD-Fraktion

Verwaltungsvertreter
Cugaly, Ralf Kämmerer
Pilger, Christiane
Schier, Manfred Erster Beigeordneter
Schnapka, Markus Beigeordneter
Schumann, Rainer

Schriftführerin
Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)

Prinz, Rüdiger	CDU-Fraktion
Stüsser, Peter	CDU-Fraktion

T a g e s o r d n u n g

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Einwohnerfragestunde	
3	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 35/2015 vom 07.05.2015 und Nr. 44/2015 vom 18.06.2015	
4	Einführung und Verpflichtung eines Ratsmitgliedes	491/2015-1
5	Bebauungsplan Me 15.2 - 1. Änderung in der Ortschaft Merten; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss	390/2015-7
6	Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur Aufstellung	471/2015-7
7	Sachstand bei der Aufnahme und der Unterbringung von Flüchtlingen	478/2015-5
8	3. Änderung der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bornheim	378/2015-1
9	Beendigung eines Ehrenbeamtenverhältnisses als Ortsvorsteher	492/2015-1
10	Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Kardorf	493/2015-1
11	Gemeinsamer Eilantrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 03.09.2015 betr. Resolution zur Erhaltung der Attraktivität des Roisdorfer Bahnhofs	514/2015-7
12	Eilantrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 02.09.2015 betr. Einführung Gesundheitskarte für Flüchtlinge	509/2015-5
13	Wahl zur Vertretung der Stadt Bornheim in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Kommunale Informationsverarbeitung "civitec"	413/2015-1
14	Aufhebung kw-Vermerk im Stellenplan	458/2015-11
15	Beteiligungsbericht 2014	409/2015-2
16	Feststellung des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2014, Beschluss über die Behandlung des Jahresfehlbetrages und Entlastung des Bürgermeisters	411/2015-2

17	Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung 2015/2016 einschließlich der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) bis 2024	421/2015-2
18	Ergänzungswahlen zum Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	479/2015-1
19	Antrag der FDP-Fraktion vom 10.07.2015 betr. Vorbereitung und Durchführung von Einwohnerversammlungen	404/2015-1
20	Antrag der SPD-Fraktion vom 14.07.2015 (Eingang 15.07.2015) betr, Einrichtung einer Stelle zur Eruierung von Förderprojekten und Fördermaßnahmen	416/2015-11
21	Antrag der FDP-Fraktion vom 15.07.2015 betr. Bauhof-Kooperation mit der Gemeinde Alfter	417/2015-1
22	Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	
23	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

Bürgermeister Wolfgang Henseler eröffnet die Sitzung des Rates der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Rat beschlussfähig ist.

Der Rat beschließt auf Vorschlag des Bürgermeisters,

1. die Tagesordnung um die Tagesordnungspunkte

   11 „Gemeinsamer Eilantrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 03.09.2015 betr. Resolution zur Erhaltung der Attraktivität des Roisdorfer Bahnhofs“, Vorlage-Nr. 514/2015-7 und

   12 „Eilantrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 02.09.2015 betr. Einführung Gesundheitskarte für Flüchtlinge“, Vorlage-Nr. 509/2015-5

   zu erweitern und

2. den neuen Tagesordnungspunkt 11 nach Tagesordnungspunkt 10 und den neuen Tagesordnungspunkt 12 nach Tagesordnungspunkt 11 zu behandeln.

Stimmenverhältnis:
- Einstimmig -

Durch diese Änderung der Tagesordnung werden die bisherigen

TOP 11 - 27 zu neuen TOP 13 - 29.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 23.

	Öffentliche Sitzung	
1	**Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin**	

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	**Einwohnerfragestunde**	

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

3	**Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 35/2015 vom 07.05.2015 und Nr. 44/2015 vom 18.06.2015**	

Der Rat erhebt gegen den Inhalt der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 35/2015 vom 07.05.2015 und Nr. 44/2015 vom 18.06.2015 keine Einwände.

4	**Einführung und Verpflichtung eines Ratsmitgliedes**	**491/2015-1**

Der Bürgermeister führt das neue Ratsmitglied, Herrn Hans-Günther- Engels, Kardorf, gem. § 67 Abs. 3 GO in sein Mandat ein und verpflichtet ihn in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben.

5	**Bebauungsplan Me 15.2 - 1. Änderung in der Ortschaft Merten; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss**	**390/2015-7**

Beschluss:

Der Rat beschließt

1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,

2. die vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten gemäß § 10 BauGB als Satzung.

- Einstimmig -
(ohne Mitwirkung des RM Voigt gem. § 31 GO)

6	**Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur Aufstellung**	**471/2015-7**

Beschluss:

Der Rat

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt zwischen Mertensgasse, Rheinstraße, Vorgebirgsstraße und Gartenstraße.
   Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, innerhalb der nächsten 6 Monate, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt,

2. beauftragt den Bürgermeister, die Unterlagen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

- Einstimmig -

7	Sachstand bei der Aufnahme und der Unterbringung von Flüchtlingen	478/2015-5

Beschluss:
Der Rat nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

- Einstimmig -

8	3. Änderung der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bornheim	378/2015-1

Beschluss:
Der Rat beschließt folgende 3. Änderung der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bornheim – GeschO- vom 30.04.2008

1. § 1 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

   "Zur Ratssitzung werden alle Ratsmitglieder sowie die Beigeordneten eingeladen.
   Die Einladung erfolgt grundsätzlich auf elektronischem Weg über das Ratsinformationssystem.
   Auf schriftlichen Antrag eines Ratsmitgliedes erhält dieses die Einladung weiterhin in Papierform."

2. § 2 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

   „Die Einladung muss den Ratsmitgliedern spätestens am 12. Kalendertag vor dem Sitzungstag im Ratsinformationssystem zur Verfügung stehen bzw. per Post zugehen.
   Gleichzeitig sollen den Ratsmitgliedern auch die Erläuterungen (Sitzungsvorlagen) zur Verfügung stehen. Der Zugang der Erläuterungen (Sitzungsvorlagen) erfolgt in der jeweiligen Form der Übersendung nach § 1 Absatz 2.
   Das Ratsmitglied hat dafür zu sorgen, dass Erläuterungen und Unterlagen, die ihm zur Verfügung gestellt wurden und die der Verschwiegenheit unterliegen, unbefugten Dritten nicht zugänglich sind."

3. § 3 Abs.1 erhält folgende neue Fassung:

   „Der Bürgermeister/ Die Bürgermeisterin setzt die Tagesordnung fest.
   Er/Sie hat dabei Vorschläge aufzunehmen, die ihm/ihr von mindestens einem Fünftel der gewählten Ratsmitglieder oder einer Fraktion in schriftlicher Form spätestens am 28. Kalendertag vor dem Sitzungstag vorgelegen haben."

4. § 19 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

   „Jedes Ratsmitglied ist berechtigt jederzeit schriftliche Anfragen, die bis zu fünf Unterfragen enthalten dürfen und sich auf Angelegenheiten der Stadt beziehen, an den Bürgermeister zu richten (kleine Anfragen).
   Die kleinen Anfragen müssen binnen 14 Kalendertagen beantwortet werden. Die Anfragen und Antworten werden den anderen Ratsmitgliedern sowie der Öffentlichkeit wöchentlich gesammelt auf der Internetseite der Stadt Bornheim bekannt gegeben.
   Im Amtsblatt wird regelmäßig der Hinweis auf die Internetseite veröffentlicht.
   Abweichend davon erfolgt bei kleinen Anfragen, die sich auf Angelegenheiten beziehen, die der Verschwiegenheit unterliegen, die Bekanntgabe nur an die Ratsmitglieder.
   Jede Fraktion hat darüber hinaus die Möglichkeit, große Anfragen zu stellen, die bis zu fünf Unterfragen enthalten dürfen. Diese sind mindestens 28 Kalendertage vor ei-

ner Sitzung einzureichen und werden von dem Bürgermeister/ der Bürgermeisterin schriftlich per Vorlage beantwortet. Zu diesen Anfragen kann in der Sitzung eine Aussprache stattfinden. Eine Beschlussfassung findet nicht statt."

5. § 28 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

„Die Niederschrift wird vom/von der Vorsitzenden und dem Schriftführer/der Schriftführerin unterzeichnet. Verweigert einer/eine der Genannten die Unterschrift, ist dies in der Niederschrift zu vermerken. Die Niederschrift soll innerhalb von 20 Arbeitstagen nach der Sitzung allen Ratsmitgliedern in der jeweiligen Form des § 1 Absatz 2 Satz 2 und Satz 3 zugeleitet werden."

6. Diese Änderung der Geschäftsordnung tritt am 01.10.2015 in Kraft.

- Einstimmig -

9	**Beendigung eines Ehrenbeamtenverhältnisses als Ortsvorsteher**	**492/2015-1**

Beschluss:
Der Rat entlässt Herrn Peter Stüsser aufgrund seines Antrages aus dem Beamtenverhältnis als Ehrenbeamter in seiner Eigenschaft als Ortsvorsteher von Kardorf mit Wirkung zum 31.08.2015.

- Einstimmig -

10	**Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Kardorf**	**493/2015-1**

Die Sitzung wird von 18.58 Uhr – 19.05 Uhr unterbrochen.

Beschluss:
Der Rat wählt mit sofortiger Wirkung für den Rest seiner Wahlzeit zum Ortsvorsteher für die Ortschaft Kardorf – unter Berufung in das Beamtenverhältnis als Ehrenbeamter- Herrn Herbert Gatz.

- Einstimmig -

11	**Gemeinsamer Eilantrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 03.09.2015 betr. Resolution zur Erhaltung der Attraktivität des Roisdorfer Bahnhofs**	**514/2015-7**

Beschluss:
Der Rat der Stadt Bornheim beschließt, den in der Sitzung vorgelegten Entwurf der „Resolution des Rates der Stadt Bornheim zum Erhalt der Attraktivität und Bedeutung des Roisdorfer Bahnhofs".

- Einstimmig -

12	**Eilantrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 02.09.2015 betr. Einführung Gesundheitskarte für Flüchtlinge**	**509/2015-5**

Beschluss:
Die Stadt Bornheim tritt der Rahmenvereinbarung zwischen dem Land NRW und den in der Vereinbarung genannten Krankenkassen zur Übernahme der Gesundheitsversorgung für nicht Versicherungspflichtige gegen Kostenerstattung nach §264 Absatz 1 SGB V in Verbindung mit §§1,1a Asylbewerberleistungsgesetz in Nordrhein-Westfalen bei.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte zur Einführung der Gesundheitskarte für Flüchtlinge einzuleiten.

- Einstimmig -

13	**Wahl zur Vertretung der Stadt Bornheim in der Verbandsversammlung des Zweckverbands Kommunale Informationsverarbeitung "civitec"**	**413/2015-1**

Beschluss:
Der Rat bestellt zur Vertretung der Stadt Bornheim in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Kommunale Informationsverarbeitung (civitec)" für die Dauer der Wahlperiode des Rates als stellvertretenden Vertreter Herrn Stadtverwaltungsrat Joachim Brandt.

- Einstimmig -

14	**Aufhebung kw-Vermerk im Stellenplan**	**458/2015-11**

Beschluss:
Der Rat beschließt, den an Stelle Nr. 0876 im Stellenplan 2015/2016 angebrachten kw-Vermerk aufzuheben.

- Einstimmig -

15	**Beteiligungsbericht 2014**	**409/2015-2**

Beschluss:
Der Rat nimmt den Beteiligungsbericht 2014 zur Kenntnis.

- Einstimmig -

16	**Feststellung des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2014, Beschluss über die Behandlung des Jahresfehlbetrages und Entlastung des Bürgermeisters**	**411/2015-2**

Beschluss:
Der Rat

1. stellt den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2014 der Stadt Bornheim gemäß § 96 Absatz 1 Satz 1 GO NRW fest,
2. beschließt, den Jahresfehlbetrag des Haushaltsjahres 2014 in Höhe von 10.814.377,08 Euro durch Inanspruchnahme der Allgemeinen Rücklage zu decken,
3. erteilt dem Bürgermeister gemäß § 96 Absatz 1 Satz 4 GO NRW die Entlastung.

- Einstimmig -

17	**Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung 2015/2016 einschließlich der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) bis 2024**	**421/2015-2**

Beschluss:
Der Rat verweist den Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung 2015/2016 mit allen Anlagen zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss.

- Einstimmig -

18	Ergänzungswahlen zum Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	479/2015-1

Die Ratsmitglieder

1. wählen aufgrund eines einheitlichen Wahlvorschlages

1.1 in den **Haupt-und Finanzausschuss**
zum Mitglied RM **Gabriele Kretschmer**, Roisdorf, CDU-Fraktion, anstelle des als Mitglied ausgeschiedenen RM Peter Stüsser,

1.2 in den **Stadtentwicklungsausschuss**

1.2.1 zum Mitglied RM **Ewald Keils**, Dersdorf, CDU-Fraktion, anstelle des als Mitglied ausgeschiedenen RM Peter Stüsser,

1.2.2 zum Mitglied Herrn **Theo Geuer**, Sechtem, CDU-Fraktion, als sachkundigen Bürger anstelle des als Mitglied ausgeschiedenen sachkundigen Bürgers Elmar Dalitz,

1.2.3 zum stv. Mitglied den als Mitglied ausgeschiedenen sachkundigen Bürger **Elmar Dalitz**, Bornheim, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.2.4 zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.3 in den **Sport- und Kulturausschuss**
zum Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, anstelle des als Mitglied ausgeschiedenen RM Peter Stüsser,

1.4 in den **Umweltausschuss**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.5 in den **Fachausschuss Volkshochschule**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.6 in den **Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion, und zur Vertretung der städtischen Schulen gem. § 85 des Schulgesetzes NRW (Gymnasium, Gesamtschule, Hauptschule, Grundschule, Bornheimer Verbundschule)

für den Bereich Gymnasium Herrn **Christian Dubois**, Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, anstelle der zum Ende des letzen Schuljahres in den Ruhestand versetzten Schulleiterin Brigitte Engelhardt.

1.7 in den **Betriebsausschuss**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.8 in den **Rechnungsprüfungsausschuss**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.9 in den **Haupt-und Finanzausschuss**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.10 in den **Ausschuss für Bürgerangelegenheiten**
zum stv. Mitglied RM **Hans-Günther Engels**, Kardorf, CDU-Fraktion, einrückend in die alphabetische Reihenfolge der stv. Mitglieder der CDU-Fraktion,

1.11 in den **Umlegungsausschuss**
zum 2 stv. Mitglied RM **Hans-Dieter Wirtz**, Walberberg, CDU-Fraktion, anstelle des als Mitglied ausgeschiedenen RM Peter Stüsser.

2. nehmen zur Kenntnis, dass das RM Ewald Keils von der CDU-Fraktion anstelle des aus dem Rat ausgeschiedenen Peter Stüsser als Vorsitzender des Sport- und Kulturausschusses benannt wurde,

3. nehmen zur Kenntnis, dass das RM Sebastian Hayer von der CDU-Fraktion anstelle des RM Ewald Keils als 2. stv. Vorsitzender des Sport-und Kulturausschusses benannt wurde,

4. nehmen zur Kenntnis, dass das RM Wolfgang Schwarz von der CDU-Fraktion anstelle des aus dem Rat ausgeschiedenen Peter Stüsser als 2. Stv. Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses benannt wurde,

5. wählen auf Vorschlag des Seniorenbeirates in den Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel als 2. stv. beratendes Mitglied Frau Renate Bures,

6. wählen auf Vorschlag des Seniorenbeirates in den Ausschuss für Stadtentwicklung als 2. stv. beratendes Mitglied Herrn Harald Schimmelpfennig.

- Einstimmig -

19	**Antrag der FDP-Fraktion vom 10.07.2015 betr. Vorbereitung und Durchführung von Einwohnerversammlungen**	**404/2015-1**

Auf Antrag der FDP-Fraktion werden die einzelnen Punkte getrennt abgestimmt.

Die Anträge der FDP-Fraktion,

1. der Rat beauftragt den Bürgermeister, dem zuständigen Gremium eine schriftliche Mitteilung zu machen, wenn zu einer Bürgerversammlung nicht fristgerecht eingeladen wurde und in der Mitteilung darzulegen, welche zwingenden Gründe eine fristgerechte Einladung verhindert haben,

2. der Rat beauftragt den Bürgermeister, eine Änderung der Hauptsatzung vorzubereiten, die bei Einwohnerversammlungen den Einsatz eines externen Moderators ermöglicht, wenn eine besonders intensiv besuchte oder besonders strittige Versammlung bereits im Vorfeld zu erwarten ist,

3. der Rat weist den Bürgermeister darauf hin, dass gemäß Hauptsatzung der Stadt Bornheim auch die zuständigen Ausschussvorsitzenden mit der Leitung einer Einwohnerversammlung beauftragt werden können und regt an, von dieser Mög-

lichkeit häufiger Gebrauch zu machen,

4. der Rat regt an, dass Mitarbeiter der Stadt und des Stadtbetriebs, die häufiger Versammlungen moderieren, für die Durchführung von Einwohnerversammlungen regelmäßig geschult werden und bei einzelnen Veranstaltungen auch ein Coaching erhalten,

werden abgelehnt.

Abstimmungsergebnis zu Ziffer 1.:
05 Stimmen für den Antrag (FDP, ABB)
42 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, UWG, B90/Die Grünen tw., LINKE, BM)
01 Stimmenthaltung (B90/Grüne tw.)

Abstimmungsergebnis zu Ziffer 2.-4.:
05 Stimmen für den Antrag (FDP, ABB)
43 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, UWG, B90/Die Grünen, LINKE, BM)

Beschluss:
Der Rat
1. beauftragt den Bürgermeister auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Vorschläge zu erarbeiten, wie Bürgerversammlungen durch eine sichtbare Trennung von Moderation und Fachvertretern geleitet und durchgeführt werden können und

2. weist den Bürgermeister darauf hin, dass gemäß Hauptsatzung der Stadt Bornheim für Einwohnerversammlungen die gleichen Ladungsfristen wie für Sitzungen des Rates und seiner Ausschüsse gelten. Der Rat fordert den Bürgermeister auf, diese Fristen einzuhalten, damit die Bürger ausreichend Zeit zur Vorbereitung für eine solche Versammlung haben.

Abstimmungsergebnis zu Ziffer1.:
-Einstimmig-

Abstimmungsergebnis zu Ziffer 2.:
26 Stimmen für den Beschluss (CDU, B90/Grüne tw., FDP, LINKE, ABB)
21 Stimmen gegen den Beschluss (SPD, B90/Grüne tw., UWG, BM)
1 Stimmenthaltung (B90/Grüne tw.)

20	**Antrag der SPD-Fraktion vom 14.07.2015 (Eingang 15.07.2015) betr, Einrichtung einer Stelle zur Eruierung von Förderprojekten und Fördermaßnahmen**	**416/2015-11**

Beschluss:
Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung,
1. ob die Einrichtung einer Stelle zur Eruierung von Förderprojekten/Fördermaßnahmen (auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als interkommunales Projekt) für die Stadt eine lohnende Perspektive darstellt und

2. ob dazu eine Stelle neu eingerichtet werden kann, oder das Ziel auch durch eine Umschichtung von Personalkapazitäten erreicht werden kann.

Abstimmungsergebnis
26 Stimmen für den Beschluss (SPD, B90/Grüne, FDP, UWG tw., LINKE, ABB, BM)
4 Stimmen gegen den Beschluss (UWG tw.)
17 Stimmenthaltungen (CDU)

21	**Antrag der FDP-Fraktion vom 15.07.2015 betr. Bauhof-Kooperation mit der Gemeinde Alfter**	**417/2015-1**

Beschluss:

Der Rat beschließt, den Antrag an den Verwaltungsrat des Stadtbetriebs Bornheim zur Beratung in eigener Zuständigkeit zu verweisen.

- Einstimmig -

22	**Mitteilungen mündlich und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen**	

Keine.

23	**Anfragen mündlich**	

RM Söllheim

Kann bis zur nächsten Sitzung sichergestellt werden, dass die störenden Geräusche, die durch die Aufzeichnungsanlage verursacht werden, behoben sind?

Antwort:

Dies wird geprüft.

Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

gez. Wolfgang Henseler
Bürgermeister

gez. Petra Altaner
Schriftführung

TOP
Ö 4

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	412/2015-1
Stand	12.10.2015

Betreff Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Bornheim

Beschlussentwurf

Der Rat wählt mit Wirkung zum 06.11.2015 für den Rest seiner Wahlzeit Herrn Franz Gerihsen zum Ortsvorsteher für die Ortschaft Bornheim unter Berufung in das Beamtenverhältnis als Ehrenbeamter.

Sachverhalt

Zur Kandidatenfindung war eine Findungskommission unter der Leitung von Herrn Pfarrer Jörg Stockem eingerichtet worden.

Die Findungskommission schlägt einmütig Herrn Franz Gerihsen als Ortsvorsteher der Ortschaft Bornheim vor.

Nach § 39 Abs. 2 und 6 GO i.V.m. § 10 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bornheim wählt der Rat für die Dauer seiner Wahlzeit für jeden Bezirk (Ortschaft) einen Ortsvorsteher.

Herr Elmar Dalitz hat sein Amt als Ortsvorsteher der Ortschaft Bornheim zum 31.01.2015 niedergelegt. Daher wählt der Rat für den Rest seiner Wahlzeit einen neuen Ortsvorsteher für die Ortschaft Bornheim.

Ortsvorsteher müssen in dem Bezirk, für den sie bestellt werden, wohnen und dem Rat angehören oder angehören können.

Das bei der Wahl des Rates **im jeweiligen Bezirk** erzielte Stimmenverhältnis ist wie folgt zu berücksichtigen:

1. Hat eine Partei in der betreffenden Ortschaft die **absolute Mehrheit** der Stimmen erzielt, so muss der/die Kandidat/in dieser Partei zum/zur Ortsvorsteher/in gewählt werden.

2. Verfügt **keine** Partei über die **absolute Mehrheit** in der Ortschaft,

2.1 entspricht die Wahl des/der Kandidaten/Kandidatin der Partei mit der **relativen Mehrheit** in der betreffenden Ortschaft dem Gebot der Berücksichtigung des Stimmenverhältnisses in der Ortschaft,

2.2 sind **Abweichungen** jedoch möglich, solange das Wählervotum und die in der betreffenden Ortschaft bestehenden Mehrheitsverhältnisse im Ergebnis der Wahl noch Ausdruck finden. So dürfte beispielsweise die Wahl des/der Kandidaten/Kandidatin der Partei oder Wählergruppe, die in der betreffenden Ortschaft nicht die Stimmenmehrheit erhalten hat, von dem Gebot der Berücksichtigung des Stimmenverhältnisses in der Ort-

schaft dann gedeckt sein, **wenn der Vorsprung der besser platzierten Partei so gering ist, dass dies bei der Gewichtung der Mehrheitsverhältnisse vernachlässigt werden kann** (Held/Becker/Decker/Kirchhof/Krämer/Wansleben, RdNr. 14 zu § 39 GO / OVG Münster, Urt. V. 14.06.1994).

3. In seinen Urteilen vom 14. Oktober 1986 (Az. 15 A 1004/86) sowie 14. Juni 1994 (Az. 15 A 1389/91) hat sich das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen unter anderem mit der Frage der Listenverbindung im Falle der Wahl von Ortsvorstehern gem. § 39 Abs. 6 GO befasst.

   Das OVG hat festgestellt, dass nach der Kommunalwahl getroffenen Vereinbarungen der Ratsfraktionen anlässlich der Wahlen der Ortsvorsteher in aller Regel keine Bedeutung zukommt. Es hält zwar angesichts des weiten Entscheidungsspielraumes des Rates in besonders gelagerten Fällen eine Wahl auf Grund einer Listenverbindung für zulässig. Jedoch sei eine derartige Listenverbindung nicht mit der Folge rechtlich vorgezeichnet, dass eine andere Entscheidung des Rates rechtswidrig wäre.
   Koalitionsabsprachen über die Kandidaten für die Wahlen der Ortsvorsteher, die vor der Kommunalwahl erfolgt sind, dürften vom Entscheidungsspielraum des Rates gedeckt sein, da dieser Fall für den Wähler bei der Stimmabgabe offensichtlich erkennbar war (Kommentierung Held u.a., Rd.Nr. 14 zu § 39 GO).
   Zu der Frage, wie derartige Koalitionsabsprachen dem Wähler zur Kenntnis zu bringen sind, hat sich das Oberverwaltungsgericht nicht geäußert.
   Es ist von Seiten der Listenverbindung bzw. der Koalition sicherzustellen, dass die Wählerinnen und Wähler - wie bei Wahlprogrammen und Koalitionsaussagen allgemein üblich - vor der Stimmabgabe über die Absichten der Listenverbindung bzw. der Koalition tatsächlich und ausreichend informiert sind.

   Sofern aus der Öffentlichkeitsarbeit aller, der Listenverbindung angehörenden Parteien und Wählergruppen eindeutig erkennbar ist, dass sie beabsichtigen, die Institution der Ortsvorsteher beizubehalten und nach der Kommunalwahl im neu gewählten Rat der Stadt Bornheim gemeinsam die - möglichst namentlich benannten - Ortsvorsteher zu wählen, dürfte dies vom Entscheidungsspielraum des Rates gedeckt sein (siehe Held a.a.O und § 39 Abs. 6 GO - Voraussetzungen für die Wählbarkeit der Ortsvorsteher).

Bei den Wahlen ist das amtliche Ergebnis der Kommunalwahl vom 25.05.2014 in der Ortschaft Bornheim zu berücksichtigen. Dieses betrug:

Ortschaft	**CDU** %	**SPD** %	**UWG/ Forum** %	**B90/GRÜNE** %	**FDP** %	**ABB** %	**Die Linke** %
Bornheim	38,24	23,58	9,84	10,27	7,19	4,76	4,83

Vor der Kommunalwahl haben die Parteien von CDU und FDP sowie von SPD, UWG/Forum und Bündnis 90/Die Grünen jeweils erklärt, dass sie nach der Kommunalwahl je nach Wahlergebnis in den einzelnen Ortschaften je einen gemeinsamen Kandidaten für das Amt des Ortsvorstehers benennen werden.
Bei der Wahl des Rates am 25.05.2014 haben CDU und FDP in der Ortschaft Bornheim 45,49% der Stimmen erhalten; SPD, UWG/Forum und Bündnis 90/Die Grünen erhielten 43,69 % der Stimmen.

Das Wahlverfahren richtet sich nach § 50 Abs. 2 GO.

- Nach dieser Vorschrift werden Wahlen, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt oder **wenn niemand widerspricht, durch offene Abstimmung**, sonst durch Abgabe von Stimmzetteln, vollzogen.
-

- Gewählt ist die vorgeschlagene Person, die mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen erhalten hat. Nein - Stimmen gelten als gültige Stimmen.

- Erreicht niemand mehr als die Hälfte der Stimmen, so findet zwischen den Personen, welche die beiden höchsten Stimmenzahlen erreicht haben, eine engere Wahl statt. Gewählt ist, wer in dieser engeren Wahl die meisten Stimmen auf sich vereinigt.

- Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

TOP
Ö 5

Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	508/2015-2
Stand	02.09.2015

Betreff Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 mit allen Anlagen

Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
Siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

1. beschließt, den Entwurf der 1. Nachtragssatzung 2015/2016 wie folgt zu ändern:

2. beschließt die 1. Nachtragssatzung 2015/2016 mit allen Anlagen sowie das fortgeschriebene Haushaltssicherungskonzept bis zum Jahre 2024 unter Berücksichtigung der beschlossenen und redaktionellen Änderungen.

Sachverhalt

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 10.09.2015 den Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung 2015/2016 einschließlich der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) bis 2024 zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

Die zur Beratung des Nachtragshaushaltes erforderlichen Unterlagen sind dem Rat mit der Einbringung am 10.09.2015 zur Kenntnis gegeben worden. Hierbei handelt es sich um die folgenden Teilergebnis- und Teilfinanzpläne, die nachtragsverändernde Bedarfe umfassen:

1.01.09 Personalmanagement und 1.01.15 Gebäudewirtschaft

1.05.01 Grundversorgung und 1.05.02 Soziale Einrichtungen und Leistungen

1.06.01 Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen

1.11.01 Elektrizitätsversorgung, 1.11.02 Gasversorgung, 1.11.03 Wasserversorgung

1.15.03 Anteile an Unternehmen

1.16.03 Allgemeine Finanzwirtschaft.

Sofern sich während des Beratungsverfahrens weitere Änderungsbedarfe zum Entwurf des Nachtragshaushaltes 2015/2016 zeigen, werden diese durch Ergänzungsvorlagen dargestellt.

Auf die Vorlagen Nr. 382/2015-2, Nr. 385/2015-2, Nr. 453/2015-2 sowie Nr. 421/2015-2 wird ergänzend hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem vorliegenden Entwurf des Nachtragshaushaltsplans.

Entwurf
1. Nachtragssatzung

2015 / 2016

Entwurf der 1. Nachtragssatzung zur Haushaltssatzung der Stadt Bornheim für die Jahre 2015 und 2016

Aufgrund des § 81 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 495) hat der Rat der Stadt Bornheim mit Beschluss vom xx.xx.2015 folgende 1. Nachtragssatzung zur Haushaltssatzung vom 31.03.2015 Haushaltssatzung erlassen:

§ 1

Mit dem Nachtragshaushaltsplan werden

	2015				2016			
	die bisherigen festgesetzten Gesamtbeträge	erhöht um	vermindert um	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. Nachtrag festgesetzt auf	die bisherigen festgesetzten Gesamtbeträge	erhöht um	vermindert um	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. Nachtrag festgesetzt auf
	EUR			EUR	EUR			EUR
Ergebnisplan								
Erträge	82.156.496	1.729.000	388.800	83.496.696	84.686.434	991.000	1.068.000	84.609.434
Aufwendungen	95.625.593	1.147.480		96.773.073	95.651.781	2.348.702		98.000.483
Finanzplan								
aus laufender Verwaltungstätigkeit								
Einzahlungen	77.067.574	1.729.000	388.800	78.407.774	79.581.601	991.000	1.068.000	79.504.601
Auszahlungen	84.959.083	952.180		85.911.263	85.240.589	1.975.602		87.216.191
aus Investitionstätigkeit								
Einzahlungen	4.469.720			4.469.720	5.127.700			5.127.700
Auszahlungen	12.347.358	14.239.900		26.587.258	12.014.781	9.090.000		21.104.781
aus Finanzierungstätigkeit								
Einzahlungen	11.578.197	14.239.900		25.818.097	7.457.281	9.090.000		16.547.281
Auszahlungen	6.460.372	21.000		6.481.372	6.124.237	45.000		6.169.237

§ 2

Der Gesamtbetrag der **Kredite, deren Aufnahme für Investitionen** erforderlich ist, wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in

2015 von 9.094.838 EUR **um 14.239.900 EUR erhöht** auf 23.334.738 EUR

2016 von 7.457.281 EUR **um 9.090.000 EUR erhöht** auf 16.547.281 EUR.

§ 3

Der Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen**, der zur Leistung von Investitionsauszahlungen in künftigen Jahren erforderlich ist, wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in

2016 von 8.756.000 EUR **um 170.000 EUR erhöht** auf 8.926.000 EUR

festgesetzt. Der Wert für 2015 bleibt unverändert.

§ 4

Die Inanspruchnahme der allgemeinen Rücklage auf Grund des voraussichtlichen Jahresergebnisses im Ergebnisplan wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in

2015 in Höhe von 13.469.097 EUR **um 192.720 EUR gemindert** und damit auf 13.276.377 EUR

2016 in Höhe von 10.965.347 EUR **um 2.425.702 EUR erhöht** und damit auf 13.391.049 EUR

festgesetzt.

Entwurf der 1. Nachtragssatzung zur Haushaltssatzung der Stadt Bornheim für die Jahre 2015 und 2016

§ 5

Der bisher festgesetzte **Höchstbetrag der Kredite zur Liquiditätssicherung** wird nicht geändert.

§ 6

Die **Steuersätze** werden nicht geändert.

§ 7

Die Regelungen werden nicht geändert.

§ 8

Die Regelungen werden nicht geändert. .

aufgestellt:

Bornheim, den 07.09.2015

(Ralf Cugaly)
Stadtkämmerer

bestätigt:

Bornheim, den 07.09.2015

(Wolfgang Henseler)
Bürgermeister

Vorbericht (Erläuterungen) zum Entwurf des 1. Nachtragshaushaltsplans für die Haushaltsjahre 2015 / 2016

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Entwurf eines 1. Nachtragshaushaltes stellt die nach der Verabschiedung des Doppelhaushalts für die Jahre 2015/2016 durch den Rat am 04.02.2015 aufgetretenen wesentlichen Entwicklungen dar, deren Umsetzung nur durch Änderung der bestehenden Haushaltssatzung sichergestellt werden kann.

Die Änderungsbedarfe beziehen sich sowohl auf die Investitions- und Finanzierungstätigkeit (Finanzplan) als auch auf das Ressourcenaufkommen und den Ressourcenverbrauch (Ergebnisplan).

Die Darstellung der Änderungsbedarfe erfolgt im Entwurf der 1. Nachtragssatzung sowie im Ergebnis- und Finanzplan und darüber hinaus - produktgruppenbezogen - in den tangierten Teilergebnis- und Teilfinanzplänen.

2. Ergebnisplanung

2.1. Übersicht

Der dargestellte Planungszeitraum erstreckt sich in seiner Gesamtentwicklung zur besseren Übersichtlichkeit auf den Haushaltsplanungs- (2015 – 2019) und auf den Haushaltssicherungszeitraum (2020 bis 2024). Er weist neben den bisher vom Rat der Stadt Bornheim beschlossenen Planwerten, die Veränderungen und die neuen Planwerte aus. Somit sind die auf ein Jahr bezogenen Daten der Ergebnisplanung und Finanzplanung in drei Spalten unterteilt.

Insgesamt führt der vorgelegte Entwurf des 1. Nachtragshaushaltes in der Ergebnisplanung ab 2016 zu einem weiteren Anstieg der bisherigen Defizite.

Eckpunkte – Ergebnisplanung 2015 – 2019

Ergebnisplan 2015-2019	D5 2015	Nachtrag 2015	D5 + Nachtrag 2015	D5 2016	Nachtrag 2016	D5 + Nachtrag 2016	D5 2017	Nachtrag 2017	D5 + Nachtrag 2017	D5 2018	Nachtrag 2018	D5 + Nachtrag 2018	D5 2019	Nachtrag 2019	D5 + Nachtrag 2019
* Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-19.094.634	-710.000	-19.804.634	-18.999.198	1.047.000	-17.952.198	-19.907.230	1.136.000	-18.771.230	-20.219.381	1.221.000	-18.998.381	-20.469.150	1.192.000	-19.277.150
* Sonstige Transfererträge	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.590.622	0	-4.590.622	-4.676.599	0	-4.676.599	-4.622.526	0	-4.622.526	-4.653.992	0	-4.653.992	-4.684.755	0	-4.684.755
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	-555.478	-559.098	0	-559.098	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
* Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.316.050	0	-1.316.050	-1.298.140	0	-1.298.140	-1.343.150	0	-1.343.150	-1.301.180	0	-1.301.180	-1.325.231	0	-1.325.231
* Sonstige ordentliche Erträge	-3.250.051	300.000	-2.950.051	-3.279.494	21.000	-3.258.494	-8.686.308	-69.000	-8.755.308	-5.115.914	-69.000	-5.184.914	-4.624.501	-69.000	-4.693.501
* Aktivierte Eigenleistungen	-252.156	0	-252.156	-225.888	0	-225.888	-184.800	0	-184.800	-194.880	0	-194.880	-211.128	0	-211.128
** Ordentliche Erträge	**-78.674.191**	**-1.429.000**	**-80.103.191**	**-80.580.617**	**224.000**	**-80.356.617**	**-89.890.412**	**-836.000**	**-90.726.412**	**-88.619.745**	**-388.000**	**-89.007.745**	**-91.331.163**	**-1.510.000**	**-92.841.163**
* Personalaufwendungen	20.301.213	159.200	20.460.413	20.556.503	423.300	20.979.803	20.748.278	526.500	21.274.778	20.924.011	530.400	21.454.411	21.169.690	537.000	21.706.690
* Versorgungsaufwendungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
* Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	17.468.915	332.000	17.800.915	16.955.628	217.000	17.172.628	16.993.901	259.000	17.252.901	16.308.601	276.000	16.584.601	15.793.798	293.000	16.086.798
* Bilanzielle Abschreibungen	6.620.473	178.000	6.798.473	6.825.441	339.000	7.164.441	6.899.041	288.000	7.187.041	6.974.266	313.000	7.287.266	7.108.250	363.000	7.471.250
* Transferaufwendungen	38.508.777	165.880	38.674.657	39.381.627	1.026.402	40.408.029	40.208.129	936.124	41.144.253	40.779.152	901.044	41.680.196	41.707.390	683.205	42.390.595
* Sonstige ordentliche Aufwendungen	4.799.847	75.000	4.874.847	4.211.723	58.000	4.269.723	4.112.861	58.000	4.170.861	3.997.489	58.000	4.055.489	3.961.644	-30.000	3.931.644
** Ordentliche Aufwendungen	**89.420.648**	**910.080**	**90.330.728**	**89.667.566**	**2.063.702**	**91.731.268**	**90.714.215**	**2.067.624**	**92.781.839**	**90.751.041**	**2.078.444**	**92.829.485**	**91.523.971**	**1.846.205**	**93.370.176**
*** Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	**10.746.457**	**-518.920**	**10.227.537**	**9.086.949**	**2.287.702**	**11.374.651**	**823.803**	**1.231.624**	**2.055.427**	**2.131.296**	**1.690.444**	**3.821.740**	**192.808**	**336.205**	**529.013**
* Finanzerträge	-3.482.305	88.800	-3.393.505	-4.105.817	-147.000	-4.252.817	-3.954.173	-419.000	-4.373.173	-3.835.352	-390.000	-4.225.352	-3.710.629	-320.000	-4.030.629
* Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.204.945	237.400	6.442.345	5.984.215	285.000	6.269.215	5.765.180	295.000	6.060.180	5.565.690	298.000	5.863.690	5.365.805	301.000	5.666.805
** Finanzergebnis	**2.722.640**	**326.200**	**3.048.840**	**1.878.398**	**138.000**	**2.016.398**	**1.811.007**	**-124.000**	**1.687.007**	**1.730.338**	**-92.000**	**1.638.338**	**1.655.176**	**-19.000**	**1.636.176**
**** Ordentliches Jahresergebnis	**13.469.097**	**-192.720**	**13.276.377**	**10.965.347**	**2.425.702**	**13.391.049**	**2.634.810**	**1.107.624**	**3.742.434**	**3.861.634**	**1.598.444**	**5.460.078**	**1.847.984**	**317.205**	**2.165.189**

Eckpunkte – Ergebnisplanung 2020 – 2024

Ergebnisplan HSK 2020-2024	D5 2020	Nachtrag 2020	D5 + Nachtrag 2020	D5 2021	Nachtrag 2021	D5 + Nachtrag 2021	D5 2022	Nachtrag 2022	D5 + Nachtrag 2022	D5 2023	Nachtrag 2023	D5 + Nachtrag 2023	D5 2024	Nachtrag 2024	D5 + Nachtrag 2024
* Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-20.819.769	1.242.000	-19.577.769	-21.259.871	1.476.000	-19.783.871	-21.597.750	1.541.000	-20.056.750	-21.908.220	1.607.000	-20.301.220	-22.166.747	1.675.000	-20.491.747
* Sonstige Transfererträge	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.713.169	0	-4.713.169	-4.761.503	0	-4.761.503	-4.801.847	0	-4.801.847	-4.844.291	0	-4.844.291	-4.888.128	0	-4.888.128
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
* Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.314.450	0	-1.314.450	-1.317.450	0	-1.317.450	-1.320.450	0	-1.320.450	-1.323.450	0	-1.323.450	-1.326.450	0	-1.326.450
* Sonstige ordentliche Erträge	-3.324.498	-69.000	-3.393.498	-3.324.385	-69.000	-3.393.385	-3.324.358	-69.000	-3.393.358	-3.319.629	-69.000	-3.388.629	-3.318.997	-69.000	-3.387.997
* Aktivierte Eigenleistungen	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000
** Ordentliche Erträge	**-92.279.284**	**-1.515.000**	**-93.794.284**	**-96.444.607**	**-1.626.000**	**-98.070.607**	**-98.997.803**	**-1.627.000**	**-100.624.803**	**-101.610.988**	**-1.627.000**	**-103.237.988**	**-104.270.720**	**-1.628.000**	**-105.898.720**
* Personalaufwendungen	21.400.099	517.200	21.917.299	21.588.087	518.600	22.106.687	21.722.620	518.200	22.240.820	21.931.331	542.100	22.473.431	22.142.129	555.000	22.697.129
* Versorgungsaufwendungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
* Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	15.972.063	51.000	16.023.063	16.103.675	51.000	16.154.675	16.236.603	51.000	16.287.603	16.370.861	51.000	16.421.861	16.506.460	51.000	16.557.460
* Bilanzielle Abschreibungen	7.094.731	388.000	7.482.731	7.094.680	388.000	7.482.680	7.097.675	388.000	7.485.675	7.100.679	380.000	7.480.679	7.119.999	380.000	7.499.999
* Transferaufwendungen	43.118.935	967.107	44.086.042	44.135.751	959.133	45.094.884	45.166.256	943.233	46.109.489	46.190.823	929.444	47.120.267	47.238.958	914.660	48.153.618
* Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.979.280	-37.000	3.942.280	3.990.461	-37.000	3.953.461	4.001.811	-37.000	3.964.811	4.013.333	-37.000	3.976.333	4.025.029	-37.000	3.988.029
** Ordentliche Aufwendungen	**93.366.138**	**1.886.307**	**95.252.445**	**94.731.695**	**1.879.733**	**96.611.428**	**96.062.198**	**1.863.433**	**97.925.631**	**97.462.631**	**1.865.544**	**99.328.175**	**98.906.735**	**1.863.660**	**100.770.395**
** Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	**1.086.854**	**371.307**	**1.458.161**	**-1.712.912**	**253.733**	**-1.459.179**	**-2.935.605**	**236.433**	**-2.699.172**	**-4.148.357**	**238.544**	**-3.909.813**	**-5.363.985**	**235.660**	**-5.128.325**
* Finanzerträge	-3.593.096	-301.000	-3.894.096	-3.480.608	-281.000	-3.761.608	-3.363.368	-261.000	-3.624.368	-3.245.945	-240.000	-3.485.945	-3.146.597	-219.000	-3.365.597
* Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.158.196	304.000	5.462.196	4.926.188	289.000	5.215.188	4.666.034	273.000	4.939.034	4.411.416	258.000	4.669.416	4.161.171	242.000	4.403.171
** Finanzergebnis	**1.565.100**	**3.000**	**1.568.100**	**1.445.580**	**8.000**	**1.453.580**	**1.302.666**	**12.000**	**1.314.666**	**1.165.471**	**18.000**	**1.183.471**	**1.014.574**	**23.000**	**1.037.574**
**** Ordentliches Jahresergebnis	**2.651.954**	**374.307**	**3.026.261**	**-267.332**	**261.733**	**-5.599**	**-1.632.939**	**248.433**	**-1.384.506**	**-2.982.886**	**256.544**	**-2.726.342**	**-4.349.411**	**258.660**	**-4.090.751**

2.2. Produktgruppenbezogene Darstellung der Anpassungsbedarfe

• Produktgruppe 1.01.09 Personalmanagement

Die Gewinnung von Fachpersonal erfordert eine deutlich intensivere Stellenausschreibungstätigkeit, auch in Fachzeitschriften und als Volltextanzeige. Zur angemessenen Sicherstellung der erforderlichen Personalrekrutierung sind unter den Sonstigen ordentlichen Aufwendungen zusätzlich 75 T EUR in 2015 und 58 T EUR in 2016 ff. für Personaleinstellungen vorgesehen.

• Produktgruppe 1.01.15 Gebäudewirtschaft

Die Anmietung und Bewirtschaftung von Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen führt zu einem zusätzlichen Bedarf in Höhe von 150 T EUR in 2015 und 180 T EUR in 2016. Die Reinigung in Schulen und Kindertageseinrichtungen wird aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse um 40 T EUR in 2015 und 2016 T EUR erhöht. Für die Gebäudeunterhaltung und -instandsetzung (Toilettensanierung) sind weitere 142 T EUR in 2015 notwendig. Insgesamt ergibt sich dadurch ein Anpassungsbedarf bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 332 T EUR in 2015 und 217 T EUR in 2016.

Die Intensivierung der Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen führt zu höheren Abschreibungsaufwendungen, die dem wirtschaftlichen Eigentümer "Gebäudewirtschaft" zuzuordnen sind. Aufgrund größerer Investitionsvolumina in 2016 ergeben sich ab 2016 auch höhere Abschreibungsaufwendungen.

- **Produktgruppe 1.05.01 Grundversorgung**

Im Personalaufwand ist der von den Gremien beschlossene Stellenbesetzungsbedarf für die Bearbeitung von Sozialangelegenheiten berücksichtigt.

- **Produktgruppe 1.05.02 Soziale Einrichtungen und Leistungen**

Die stark ansteigenden Flüchtlingszahlen machen eine Nachsteuerung der Haushaltsansätze der Jahre 2015 ff. erforderlich.

Die Flüchtlingszahlen haben sich entgegen den Prognosen in 2014 noch stärker entwickelt. Nach der vorliegenden Mitteilung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) vom 07.05.2015 ist mit einem unerwartet hohen Migrationsdruck aus den Westbalkanstaaten, einer verstärkten Nutzung der Mittelmeerrouten und weiterhin hohen Anreizfaktoren in Deutschland zu rechnen. Der Bund hat seine finanziellen Hilfen im Zusammenhang mit der Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes um 500 Mio. EUR auf insgesamt 1 Mrd. EUR verdoppelt. Von dem Aufstockungsbetrag entfallen auf das Land Nordrhein-Westfalen 108 Mio. EUR. Der NRW-Landtag hat beschlossen, diesen Anteil vollumfänglich an die Kommunen weiterzugeben. Auch das Land stockt seine Zuweisungen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz auf.

Die bisher für 2015 veranschlagte Zuwendung in Höhe von 290 T EUR wird sich gemäß der diesjährigen Entwicklung um rd. 710 T EUR auf 1,0 Mio. EUR erhöhen. Darin enthalten sind 285 T EUR als Soforthilfe des Bundes. Die Planwerte ab 2015 ff. sind mangels vorliegender Informationen bzw. Erkenntnisse geschätzt.

Im Personalaufwand ist der von den Gremien beschlossene Stellenbesetzungsbedarf für die Betreuung von Asylunterkünften berücksichtigt.

Im Transferaufwand sind die höheren Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz auf der Basis der aktuellen und zu erwartenden Aufnahmequoten berücksichtigt. In 2016 ff. werden zusätzliche Belastungen im Umfang von 1,44 Mio. EUR erwartet. In 2015 ist der zusätzliche Bedarf bereits überplanmäßig bereitgestellt worden, so dass sich hier lediglich ein geringfügiger Anpassungsbedarf ergibt.

- **Produktgruppe 1.06.01 Förderung von Kindern in Tagesbetreuung**

Aus den noch nicht abgeschlossenen Tarifverhandlungen im Sozial- und Erziehungsdienst werden auf der Basis der Einigungsempfehlung der Schlichtungskommission Mehrbedarfe im Personalaufwand erwartet. Diese betragen in 2015 rd. 117 T EUR und in 2016 rd. 263 T EUR. Im Zuge der weiteren Tarifverhandlungen sind die Beträge ggf. anzupassen.

- **Produktgruppe 1.11.01 Elektrizitätsversorgung**

Die vorliegenden Bescheide über die zu erwartenden Erträge aus Konzessionsabgaben lassen unter Einbeziehung von Abrechnungszeiträumen aus

Vorjahren einen Minderertrag von rd. 300 T EUR für 2015 erkennen. Für die Folgejahre wurden gegenüber den bisherigen Planwerten 2016 – 2024 auf Basis des aktuellen Geschäftsplanes (Business Case) der Stromnetz Bornheim GmbH & Co. KG jährliche Mindererträge von 50.000 EUR berücksichtigt.

Weitere Ertragsveränderungen ergeben sich aus den Gewinnanteilen. Aufgrund der Übernahme des Stromversorgungsnetzes zum 01.01.2016 wird die erstmalige Ausschüttung an die Gesellschafter mit der Feststellung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2016 in 2017 erfolgen. Der bisherige Ansatz für 2016 ist daher zurückzunehmen. Zusätzliche Gewinnanteile werden gemäß der aktuellen Planung der Stromnetzgesellschaft für 2017 und 2018 von je 90 T EUR und ab 2017 von je 40 T EUR veranschlagt.

Ergebnisverbessernd werden in dieser Produktgruppe erstmals Sonstige Finanzerträge ausgewiesen. Diese resultieren aus den beabsichtigten städtischen Kreditaufnahmen zwecks Weiterleitung an das mehrheitsbeteiligte Unternehmen „Stromnetz Bornheim GmbH & Co. KG". Der Finanzertrag umfasst den jährlichen Zinsaufwand (ergebnisneutrale Darstellung) und darüber hinaus die gegenüber der Stromnetzgesellschaft jährlich zu erhebende Avalprovision (siehe Vorlage Haupt- und Finanzausschuss Nr. 399/2015-2). Die Umsetzung erfordert noch einen entsprechenden Beschluss der Gremien der Stromnetzgesellschaft.

Hier gilt die Budgetregelung, dass Zinsmehrerträge zu Zinsmehraufwendungen berechtigen.

- **Produktgruppe 1.11.02 Gasversorgung**

Die Gewinnverwendung aus der Beteiligung an der Gasnetz Bornheim GmbH & Co. KG ist erstmalig mit dem festgestellten Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2015 zu erwarten. Der Feststellungsbeschluss und die damit einhergehende Ausschüttungsentscheidung werden in 2016 erfolgen. Die Ausschüttungshöhe orientiert sich an der aktuellen Planung der Gasnetzgesellschaft. In 2015 wird daher lediglich der Gewinnanteil aus der Beteiligung an der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG in Höhe von rd. 290 T EUR realisiert.

- **Produktgruppe 1.11.03 Wasserversorgung**

Die Konzessionsabgaben erhöhen sich im Jahre 2016 um 29 T EUR und danach um jeweils 119 T EUR. Dies ist durch die zu erwartenden höheren Entgelte aus den Wasserlieferungen begründet, da die Verbrauchsgebühr für Trink- und Brauchwasser durch Änderung der Wasserversorgungssatzung mit Wirkung vom 01.04.2015 angehoben wurde.

Auch bei den Finanzerträgen sind jährliche Verbesserungen einzubeziehen. In 2015 werden Ausschüttungen an die Stadt auf der Basis der festgestellten Jahresabschlüsse für die Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 von insgesamt 730 T EUR erwartet, so dass sich der Planwert um 380 T EUR erhöht. Dies setzt allerdings zwingend voraus, dass der Rat noch in 2015 die Feststellung des Jahresabschlusses 2014 des Wasserwerkes beschließt. Für 2016 sind Erhöhungen um 90 T EUR eingeplant, für die Folgejahre wurden jeweils jährlich 200 T EUR einkalkuliert.

- **Produktgruppe 1.15.03 Anteile an Unternehmen (SBB u.a.)**

Die Änderungen umfassen periodenfremde Finanzerträge in 2015, sonstige Finanzerträge und Erträge aus Überschussbeteiligungen jeweils ab 2016 bis 2024. Die ausgewiesenen Zinserstattungen des SBB stehen in einem engen Zusammenhang zu den entstandenen Zinsaufwendungen für die Jahre 2008 –

2010, die im Rahmen einer Umsatzsteuerberichtigung aus Vorjahren bedingt durch die Aufgabe des Hallenfreizeitbades als Betrieb gewerblicher Art entstehen.

Zwischenzeitlich liegt der festgestellte Jahresabschluss 2013 des Stadtbetriebes Bornheim (SBB) vor. Der an die Stadt abzuführende Überschuss beträgt 55 T EUR. Die Feststellung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2014 wird erst in 2016 erfolgen.

Ergebnisverbessernd werden auch in dieser Produktgruppe erstmals Sonstige Finanzerträge ausgewiesen. Diese resultieren aus den beabsichtigten städtischen Kreditaufnahmen zwecks Weiterleitung an das mehrheitsbeteiligte Unternehmen „Stadtbetrieb Bornheim AöR". Der Finanzertrag umfasst den jährlichen Zinsaufwand (ergebnisneutrale Darstellung) und darüber hinaus die gegenüber der Stromnetzgesellschaft jährlich zu erhebende Avalprovision (siehe Vorlage Haupt- und Finanzausschuss Nr. 399/2015-2).

Auch hier gilt die Budgetregelung, dass Zinsmehrerträge zu Zinsmehraufwendungen berechtigen.

- **Produktgruppe 1.16.01 Allgemeine Finanzwirtschaft**

Bei der Ermittlung der nachfolgenden Steuererträge sind die aktuellen Orientierungsdaten des Landes 2016 – 2019 (OD NRW) eingeflossen.

Bei der Grundsteuer B wird eine positive Ertragsentwicklung mit 50 T EUR p.a. berücksichtigt.

Die positiven Abweichungen der bisherigen Gewerbesteueransätze basieren auf der verbesserten aktuellen Entwicklung. Für das Jahr 2015 wird ein Ertrag von rd. 12,2 Mio. EUR (bisher rd. 11,7 Mio. EUR) erwartet. In den Folgejahren sind die bisherigen Hebesätze und Wachstumsraten sowie die aktuellen OD NRW zugrunde gelegt worden.

Ein höheres Gewerbesteueraufkommen hat zwangsläufig eine höhere Abführung der Gewerbesteuerumlage zur Folge.

Die positiven Veränderungen beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und an der Umsatzsteuer sind auf die Anwendung der aktuellen OD NRW zurückzuführen.

Die bisherigen Planwerte für Kompensationsleistungen berücksichtigen ertragsmindernd die jährlichen Abrechnungsbeträge für Verluste durch die Neuregelung des Familienleistungsausgleichs für Vorjahre.

Eine deutliche Ertragsminderung lässt die vorliegende „Arbeitskreis-Rechnung GFG 2016" (AK-Rechnung GFG 2016) bei den Schlüsselzuweisungen ab 2016 ff. erwarten. Erstmals hat in diesem Jahr eine sogenannte "AK-Rechnung" zum Gemeindefinanzierungsgesetz 2016 (GFG 2016) stattgefunden. Diese AK-Rechnung ersetzt die bisherigen Modellrechnungen. Diesbezüglich wird auf die Vorlage-Nr. 382/2015-2 verwiesen.

Bei der Ermittlung der allgemeinen Kreisumlage sind die aktualisierten Umlagegrundlagen und die vom Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises am 26.03.2015 beschlossenen Hebesätze eingeflossen:
2015 36,59% / 2016 36,59% / 2017 36,17% / 2018 35,57 % / 2019 35,36 %.

Abschließend wurden in dieser Produktgruppe Zinsaufwendungen für künftige Kreditaufnahmen zur Finanzierung der im Nachtrags-Entwurf aufgeführten Investitionsmaßnahmen berücksichtigt.

3. Finanzplanung

Eckpunkte 2015 2016

Finanzplan 2015-2019	D5 2015	Nachtrag 2015	D5 + Nachtrag 2015	D5 2016	Nachtrag 2016	D5 + Nachtrag 2016
* Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-17.615.780	-710.000	-18.325.780	-17.409.612	1.047.000	-16.362.612
* Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-3.931.653	0	-3.931.653	-3.997.458	0	-3.997.458
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	-555.478	-559.098	0	-559.098
* Kostenerstattung und Kostenumlagen	-1.316.050	0	-1.316.050	-1.298.140	0	-1.298.140
* Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	300.000	-2.410.240	-2.711.920	21.000	-2.690.920
* Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-1.323.173	88.800	-1.234.373	-2.063.173	-147.000	-2.210.173
** Einzahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-77.067.574**	**-1.340.200**	**-78.407.774**	**-79.581.601**	**77.000**	**-79.504.601**
* Personalauszahlungen	19.345.281	141.900	19.487.181	19.664.451	389.200	20.053.651
* Versorgungsauszahlungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644
* Auszahl. für Sach- und Dienstleistungen	16.919.186	332.000	17.251.186	16.624.997	217.000	16.841.997
* Zinsen und ähnliche Auszahlungen	4.045.813	237.400	4.283.213	3.941.571	285.000	4.226.571
* Transferauszahlungen	38.486.277	165.880	38.652.157	39.359.127	1.026.402	40.385.529
* Sonstige Auszahlungen	4.441.103	75.000	4.516.103	3.913.799	58.000	3.971.799
** Auszahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**84.959.083**	**952.180**	**85.911.263**	**85.240.589**	**1.975.602**	**87.216.191**
*** Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	**7.891.509**	**-388.020**	**7.503.489**	**5.658.988**	**2.052.602**	**7.711.590**
* Investitionszuwendungen	-3.252.520	0	-3.252.520	-3.033.500	0	-3.033.500
* Einzahlungen aus Veräußerung Sachanlagen	-1.217.200	0	-1.217.200	-570.200	0	-570.200
* Einzahlungen Beiträgen + ähnl. Entgelte	0	0	0	-1.524.000	0	-1.524.000
* Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0
** Einzahlung. a. Investitionstätigkeit	-4.469.720	0	-4.469.720	-5.127.700	0	-5.127.700
* Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	660.000	0	660.000	695.000	0	695.000
* Auszahlungen für Baumaßnahmen	9.285.500	1.307.500	10.593.000	8.294.000	3.160.000	11.454.000
* Auszahlungen für bewegl. Anlagevermögen	2.044.838	179.000	2.223.838	1.056.781	180.000	1.236.781
* Auszahlungen für Finanzanlagen	0	12.753.400	12.753.400	1.700.000	5.750.000	7.450.000
* Sonstige Investitionsauszahlungen	357.020	0	357.020	269.000	0	269.000
** Auszahlung. a. Investitionstätigkeit	12.347.358	14.239.900	26.587.258	12.014.781	9.090.000	21.104.781
*** Saldo aus Investitionstätigkeit	**7.877.638**	**14.239.900**	**22.117.538**	**6.887.081**	**9.090.000**	**15.977.081**
**** Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	**15.769.147**	**13.851.880**	**29.621.027**	**12.546.069**	**11.142.602**	**23.688.671**
* Aufnahme und Rückflüsse von Krediten für Investitionen	-11.578.197	-14.239.900	-25.818.097	-7.457.281	-9.090.000	-16.547.281
* Tilgung und Gewährung von Krediten für Investitionen	6.460.372	21.000	6.481.372	6.124.237	45.000	6.169.237
** Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**-5.117.825**	**-14.218.900**	**-19.336.725**	**-1.333.044**	**-9.045.000**	**-10.378.044**
***** Änderung Finanzmittelbestand	**10.651.322**	**-367.020**	**10.284.302**	**11.213.025**	**2.097.602**	**13.310.627**

Finanzplan 2015-2019	2017 D5 2017	2017 Nachtrag 2017	2017 D5 + Nachtrag 2017	2018 D5 2018	2018 Nachtrag 2018	2018 D5 + Nachtrag 2018	2019 D5 2019	2019 Nachtrag 2019	2019 D5 + Nachtrag 2019
* Steuern und ähnliche Abgaben	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-18.227.088	1.136.000	-17.091.088	-18.443.150	1.221.000	-17.222.150	-18.612.592	1.192.000	-17.420.592
* Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-3.936.436	0	-3.936.436	-3.967.440	0	-3.967.440	-3.998.207	0	-3.998.207
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
* Kostenerstattung und Kostenumlagen	-1.343.150	0	-1.343.150	-1.301.180	0	-1.301.180	-1.325.231	0	-1.325.231
* Sonstige Einzahlungen	-8.110.240	-69.000	-8.179.240	-4.511.920	-69.000	-4.580.920	-4.010.240	-69.000	-4.079.240
* Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-2.033.173	-419.000	-2.452.173	-2.033.173	-390.000	-2.423.173	-2.033.164	-320.000	-2.353.164
** Einzahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-88.796.485**	**-1.255.000**	**-90.051.485**	**-87.391.261**	**-778.000**	**-88.169.261**	**-89.995.832**	**-1.830.000**	**-91.825.832**
* Personalauszahlungen	19.861.840	490.600	20.352.440	20.058.557	495.400	20.553.957	20.257.235	536.800	20.794.035
* Versorgungsauszahlungen	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
* Auszahl. für Sach- und Dienstleistungen	16.669.454	259.000	16.928.454	15.983.559	276.000	16.259.559	15.468.895	293.000	15.761.895
* Zinsen und ähnliche Auszahlungen	3.844.180	295.000	4.139.180	3.763.511	298.000	4.061.511	3.688.340	301.000	3.989.340
* Transferauszahlungen	40.185.629	936.124	41.121.753	40.756.652	901.044	41.657.696	41.684.890	683.205	42.368.095
* Sonstige Auszahlungen	3.841.446	58.000	3.899.446	3.789.868	58.000	3.847.868	3.793.789	-30.000	3.763.789
** Auszahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**86.154.554**	**2.038.724**	**88.193.278**	**86.119.669**	**2.028.444**	**88.148.113**	**86.676.348**	**1.784.005**	**88.460.353**
*** Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	**-2.641.931**	**783.724**	**-1.858.207**	**-1.271.592**	**1.250.444**	**-21.148**	**-3.319.484**	**-45.995**	**-3.365.479**
* Investitionszuwendungen	-3.151.800	0	-3.151.800	-3.309.300	0	-3.309.300	-3.867.800	0	-3.867.800
* Einzahlungen aus Veräußerung Sachanlagen	-530.200	0	-530.200	-360.200	0	-360.200	-367.200	0	-367.200
* Einzahlungen Beiträgen + ähnl. Entgelte	-2.689.000	0	-2.689.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000
* Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Einzahlung. a. Investitionstätigkeit	-6.371.000	0	-6.371.000	-4.769.500	0	-4.769.500	-5.335.000	0	-5.335.000
* Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	645.000	0	645.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000
* Auszahlungen für Baumaßnahmen	6.752.000	0	6.752.000	7.075.000	2.500.000	9.575.000	7.685.000	0	7.685.000
* Auszahlungen für bewegl. Anlagevermögen	818.722	0	818.722	920.617	-110.000	810.617	1.095.178	-170.000	925.178
* Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Sonstige Investitionsauszahlungen	242.300	0	242.300	178.300	0	178.300	138.300	0	138.300
** Auszahlung. a. Investitionstätigkeit	8.458.022	0	8.458.022	8.683.917	2.390.000	11.073.917	9.428.478	-170.000	9.258.478
*** Saldo aus Investitionstätigkeit	**2.087.022**	**0**	**2.087.022**	**3.914.417**	**2.390.000**	**6.304.417**	**4.093.478**	**-170.000**	**3.923.478**
**** Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	**-554.909**	**783.724**	**228.815**	**2.642.825**	**3.640.444**	**6.283.269**	**773.994**	**-215.995**	**557.999**
* Aufnahme und Rückflüsse von Krediten für Investitionen	-2.617.222	0	-2.617.222	-4.274.617	-2.390.000	-6.664.617	-4.460.678	170.000	-4.290.678
* Tilgung und Gewährung von Krediten für Investitionen	3.252.500	49.000	3.301.500	3.386.168	63.000	3.449.168	3.571.338	76.000	3.647.338
** Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**635.278**	**49.000**	**684.278**	**-888.449**	**-2.327.000**	**-3.215.449**	**-889.340**	**246.000**	**-643.340**
***** Änderung Finanzmittelbestand	**80.369**	**832.724**	**913.093**	**1.754.376**	**1.313.444**	**3.067.820**	**-115.346**	**30.005**	**-85.341**

Finanzplan HSK 2020-2024	2020 D5 2020	2020 Nachtrag 2020	2020 D5 + Nachtrag 2020	2021 D5 2021	2021 Nachtrag 2021	2021 D5 + Nachtrag 2021	2022 D5 2022	2022 Nachtrag 2022	2022 D5 + Nachtrag 2022
* Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-18.867.592	1.242.000	-17.625.592	-19.242.592	1.476.000	-17.766.592	-19.520.592	1.541.000	-17.979.592
* Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.009.820	0	-4.009.820	-4.039.820	0	-4.039.820	-4.069.820	0	-4.069.820
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
* Kostenerstattung und Kostenumlagen	-1.314.450	0	-1.314.450	-1.317.450	0	-1.317.450	-1.320.450	0	-1.320.450
* Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240
* Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-2.033.164	-301.000	-2.334.164	-2.033.164	-281.000	-2.314.164	-2.033.164	-261.000	-2.294.164
** Einzahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-90.892.664**	**-1.816.000**	**-92.708.664**	**-94.974.664**	**-1.907.000**	**-96.881.664**	**-97.457.664**	**-1.888.000**	**-99.345.664**
* Personalauszahlungen	20.459.809	517.000	20.976.809	20.664.406	518.400	21.182.806	20.871.050	518.000	21.389.050
* Versorgungsauszahlungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232
* Auszahl. für Sach- und Dienstleistungen	15.643.911	51.000	15.694.911	15.772.241	51.000	15.823.241	15.901.855	51.000	15.952.855
* Zinsen und ähnliche Auszahlungen	3.598.264	304.000	3.902.264	3.478.744	289.000	3.767.744	3.335.830	273.000	3.608.830
* Transferauszahlungen	43.096.435	967.107	44.063.542	44.113.251	959.133	45.072.384	45.143.756	943.233	46.086.989
* Sonstige Auszahlungen	3.811.374	-37.000	3.774.374	3.822.504	-37.000	3.785.504	3.833.803	-37.000	3.796.803
** Auszahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**88.410.824**	**1.802.107**	**90.212.931**	**89.670.187**	**1.780.533**	**91.450.720**	**90.923.526**	**1.748.233**	**92.671.759**
*** Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	**-2.481.840**	**-13.893**	**-2.495.733**	**-5.304.477**	**-126.467**	**-5.430.944**	**-6.534.138**	**-139.767**	**-6.673.905**
* Investitionszuwendungen	-3.313.000	0	-3.313.000	-3.313.000	0	-3.313.000	-3.043.000	0	-3.043.000
* Einzahlungen aus Veräußerung Sachanlagen	-360.200	0	-360.200	-360.200	0	-360.200	-360.200	0	-360.200
* Einzahlungen Beiträgen + ähnl. Entgelte	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000
* Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Einzahlung. a. Investitionstätigkeit	-4.773.200	0	-4.773.200	-4.773.200	0	-4.773.200	-4.503.200	0	-4.503.200
* Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000
* Auszahlungen für Baumaßnahmen	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000
* Auszahlungen für bewegl. Anlagevermögen	1.028.152	0	1.028.152	1.031.434	0	1.031.434	1.034.748	0	1.034.748
* Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Sonstige Investitionsauszahlungen	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300
** Auszahlung. a. Investitionstätigkeit	7.566.452	0	7.566.452	7.569.734	0	7.569.734	7.573.048	0	7.573.048
*** Saldo aus Investitionstätigkeit	**2.793.252**	**0**	**2.793.252**	**2.796.534**	**0**	**2.796.534**	**3.069.848**	**0**	**3.069.848**
**** Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	**311.412**	**-13.893**	**297.519**	**-2.507.943**	**-126.467**	**-2.634.410**	**-3.464.290**	**-139.767**	**-3.604.057**
* Aufnahme und Rückflüsse von Krediten für Investitionen	-3.153.452		-3.153.452	-3.156.734		-3.156.734	-3.430.048		-3.430.048
* Tilgung und Gewährung von Krediten für Investitionen	3.646.857	88.000	3.734.857	3.775.399	90.000	3.865.399	3.978.314	92.000	4.070.314
** Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**493.405**	**88.000**	**581.405**	**618.665**	**90.000**	**708.665**	**548.266**	**92.000**	**640.266**
***** Änderung Finanzmittelbestand	**804.817**	**74.107**	**878.924**	**-1.889.278**	**-36.467**	**-1.925.745**	**-2.916.024**	**-47.767**	**-2.963.791**

	2023			2024		
Finanzplan HSK 2020-2024	**D5 2023**	**Nachtrag 2023**	**D5 + Nachtrag 2023**	**D5 2024**	**Nachtrag 2024**	**D5 + Nachtrag 2024**
* Steuern und ähnliche Abgaben	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
* Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-19.747.592	1.607.000	-18.140.592	-19.950.592	1.675.000	-18.275.592
* Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
* Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.099.820	0	-4.099.820	-4.129.820	0	-4.129.820
* Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
* Kostenerstattung und Kostenumlagen	-1.323.450	0	-1.323.450	-1.326.450	0	-1.326.450
* Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240
* Zinsen und ähnliche Einzahlungen	-2.033.164	-240.000	-2.273.164	-2.033.164	-219.000	-2.252.164
** Einzahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-99.979.664**	**-1.867.000**	**-101.846.664**	**-102.570.664**	**-1.847.000**	**-104.417.664**
* Personalauszahlungen	21.079.761	541.900	21.621.661	21.290.559	554.800	21.845.359
* Versorgungsauszahlungen	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
* Auszahl. für Sach- und Dienstleistungen	16.032.765	51.000	16.083.765	16.164.984	51.000	16.215.984
* Zinsen und ähnliche Auszahlungen	3.198.635	258.000	3.456.635	3.047.738	242.000	3.289.738
* Transferauszahlungen	46.168.323	929.444	47.097.767	47.216.458	914.660	48.131.118
* Sonstige Auszahlungen	3.845.272	-37.000	3.808.272	3.856.916	-37.000	3.819.916
** Auszahlung. a. lfd. Verwaltungstätigkeit	**92.180.361**	**1.743.344**	**93.923.705**	**93.450.814**	**1.725.460**	**95.176.274**
*** Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	**-7.799.303**	**-123.656**	**-7.922.959**	**-9.119.850**	**-121.540**	**-9.241.390**
* Investitionszuwendungen	-3.043.000	0	-3.043.000	-3.043.000	0	-3.043.000
* Einzahlungen aus Veräußerung Sachanlagen	-367.200	0	-367.200	-360.200	0	-360.200
* Einzahlungen Beiträgen + ähnl. Entgelte	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000
* Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0
** Einzahlung. a. Investitionstätigkeit	-4.510.200	0	-4.510.200	-4.503.200	0	-4.503.200
* Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000
* Auszahlungen für Baumaßnahmen	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000
* Auszahlungen für bewegl. Anlagevermögen	1.038.096	0	1.038.096	1.041.477	0	1.041.477
* Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
* Sonstige Investitionsauszahlungen	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300
** Auszahlung. a. Investitionstätigkeit	7.576.396	0	7.576.396	7.579.777	0	7.579.777
*** Saldo aus Investitionstätigkeit	**3.066.196**	**0**	**3.066.196**	**3.076.577**	**0**	**3.076.577**
**** Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	**-4.733.108**	**-123.656**	**-4.856.764**	**-6.043.273**	**-121.540**	**-6.164.813**
* Aufnahme und Rückflüsse von Krediten für Investitionen	-3.433.396		-3.433.396	-3.436.777		-3.436.777
* Tilgung und Gewährung von Krediten für Investitionen	4.191.509	95.000	4.286.509	4.412.405	97.000	4.509.405
** Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**758.113**	**95.000**	**853.113**	**975.628**	**97.000**	**1.072.628**
***** Änderung Finanzmittelbestand	**-3.974.995**	**-28.656**	**-4.003.651**	**-5.067.645**	**-24.540**	**-5.092.185**

Der Finanzplan weist wie bisher die Einzahlungen und Auszahlungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit aus.

Bei den geplanten Zahlungsströmen der laufenden Verwaltungstätigkeit beziehen sich die Veränderungsbedarfe auf die zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen der Ergebnisplanung (ohne Abschreibungen und Zuführungsbeträge zu Pensionsrückstellungen).

Die Veränderungsbedarfe im Zuge der Investitionstätigkeit wirken sich in den Jahren 2015, 2016, 2018 und 2019 aus. Die Werte der übrigen Jahre bleiben unverändert.
In den Jahren 2015 und 2016 ist der Erwerb von Finanzanlagen in Form der Gewährung von Ausleihungen an mehrheitsbeteiligte Unternehmen dominierend. Zweck dieser Veranschlagungen ist die zinsmarktgünstigere Aufnahme von Investitionskrediten durch die Stadt und deren Weiterleitung an die betreffenden Unternehmen. Hierzu wird ergänzend auf die Vorlage Nr. 399/2015-2 „Weitergabe von Krediten an beteiligte Unternehmen" hingewiesen.

Die übrige Investitionstätigkeit erstreckt sich auf die in der beiliegenden „Übersicht über die geplanten Investitionen" aufgeführten weiteren Projekte.

4. Auswirkungen auf die Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) und Handlungsempfehlungen

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 das Haushaltssicherungskonzept (HSK) beschlossen. Das HSK weist in dem fünfjährigen Haushaltssicherungszeitraum im Jahr 2019 ein Defizit von rd. 1,8 Mio. EUR und im Jahr einen Fehlbedarf von rd. 2,7 Mio. EUR aus. Der geforderte Haushaltsausgleich ist danach ab dem Haushaltsjahr 2021 möglich.

Diese Haushaltssituation wird durch die dargelegten nachtragsverändernden Bedarfe erheblich verschlechtert. Die Gründe liegen zum einen an den jährlich zu erwartenden Ertragsminderungen bei den Schlüsselzuweisungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR bis 1,8 Mio. EUR (siehe auch Vorlage Nr. 453/2015-2). Auch die zusätzlichen unabdingbaren Ressourcenverbräuche im Sozialbereich und in der Gebäudewirtschaft tragen ebenfalls zu Defizitsteigerungen in den kommenden Jahren bei. Ferner beeinflussen die gesetzlichen Besoldungserhöhungen und beschlossenen Tarifsteigerungen das Ergebnis langfristig negativ.

Hiervon unabhängig besteht weiterhin die Pflicht und Notwendigkeit, im Rahmen der Haushaltssicherung nicht nur den geforderten Haushaltsausgleich innerhalb des HSK-Zeitraumes darzustellen; Ziel muss ebenso der Erhalt des Eigenkapitals sein, der nur durch eine Beschränkung der Haushaltsdefizite erreicht werden kann. Die negative Ergebnisentwicklung führt daher zwingend dazu, geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Der vorliegende Nachtrags-Entwurf lässt aufgrund der aktuellen Veränderungsbedarfe keine Einsparmöglichkeiten auf der Aufwandsseite der Haushaltsplanung erkennen. Somit wird die notwendige Haushaltsverbesserung durch Anhebung der Realsteuern unausweichlich.

Das geplante Aufkommen der Grundsteuer B berücksichtigt die positive Entwicklung (siehe Produktgruppe 1.16.01). Dieses Volumen reicht jedoch nicht aus, um den notwendigen Haushaltsausgleich ab 2021 wiederherzustellen. Daher liegt dem Nachtrags-Entwurf folgende Vorgehensweise zugrunde: Steigerungen des Grundsteuer B Hebesatzes in den Jahren 2017 auf 580 v.H. (bisher 530 v.H.), 2019 auf 660 v.H. (bisher 560 v.H.) und auf 710 v.H. 2021 (bisher 594 v.H.)

Entwicklung Grundsteuer B	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Werte **Haushaltsplan 2015/2016** Hebesätze 2015: 500 %, **2017: 530 %, 2019: 560 %, 2021: 594 %**	-7.735	-7.861	-8.476	-8.586	-9.236	-9.404	-10.156	-10.341	-10.529	-10.720
Werte **Entwurf Nachtrag 2015/2016** Hebesätze 2015: 500 %, **2017: 580 %, 2019: 660 %, 2021: 710 %**	-7.785	-7.911	-9.328	-9.448	-10.933	-11.132	-12.193	-12.414	-12.639	-12.869
Vergleich HPL 2015/2016 - Nachtrags-Entwurf	-50	-50	-852	-862	-1.697	-1.728	-2.037	-2.073	-2.110	-2.149

Ohne diese Maßnahme wäre das Ziel des Haushaltsausgleiches ab 2021 nicht erreicht.

Eine weitere wichtige Steuerungsmaßnahme stellt die Fortsetzung des in 2014 implementierten und in 2015 umgesetzten und bzw. noch andauernden Haushaltskonsolidierungsprozesses mit oberster Priorität dar. Dieser Prozess ist als permanentes, dynamisches und unverzichtbares Vorgehen in allen Ebenen der Verwaltung weiter zu verfolgen.

Ö 5

Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015-2016

Ergebnisplan 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-19.094.634	-710.000	-19.804.634	-18.999.198	1.047.000	-17.952.198	-19.907.230	1.136.000	-18.771.230	-20.219.381	1.221.000	-18.998.381	-20.469.150	1.192.000	-19.277.150
3 Sonstige Transfererträge	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
4 Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.590.622	0	-4.590.622	-4.676.599	0	-4.676.599	-4.622.526	0	-4.622.526	-4.653.992	0	-4.653.992	-4.684.755	0	-4.684.755
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	-555.478	-559.098	0	-559.098	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
6 Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.316.050	0	-1.316.050	-1.298.140	0	-1.298.140	-1.343.150	0	-1.343.150	-1.301.180	0	-1.301.180	-1.325.231	0	-1.325.231
7 Sonstige ordentliche Erträge	-3.250.051	300.000	-2.950.051	-3.279.494	21.000	-3.258.494	-8.686.308	-69.000	-8.755.308	-5.115.914	-69.000	-5.184.914	-4.624.501	-69.000	-4.693.501
8 Aktivierte Eigenleistungen	-252.156	0	-252.156	-225.888	0	-225.888	-184.800	0	-184.800	-194.880	0	-194.880	-211.128	0	-211.128
9 Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 = Ordentliche Erträge	**-78.674.191**	**-1.429.000**	**-80.103.191**	**-80.580.617**	**224.000**	**-80.356.617**	**-89.890.412**	**-836.000**	**-90.726.412**	**-88.619.745**	**-388.000**	**-89.007.745**	**-91.331.163**	**-1.510.000**	**-92.841.163**
11 Personalaufwendungen	20.301.213	159.200	20.460.413	20.556.503	423.300	20.979.803	20.748.278	526.500	21.274.778	20.924.011	530.400	21.454.411	21.169.690	537.000	21.706.690
12 Versorgungsaufwendungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	17.468.915	332.000	17.800.915	16.955.628	217.000	17.172.628	16.993.901	259.000	17.252.901	16.308.601	276.000	16.584.601	15.793.798	293.000	16.086.798
14 Bilanzielle Abschreibungen	6.620.473	178.000	6.798.473	6.825.441	339.000	7.164.441	6.899.041	288.000	7.187.041	6.974.266	313.000	7.287.266	7.108.250	363.000	7.471.250
15 Transferaufwendungen	38.508.777	165.880	38.674.657	39.381.627	1.026.402	40.408.029	40.208.129	936.124	41.144.253	40.779.152	901.044	41.680.196	41.707.390	683.205	42.390.595
16 Sonstige ordentliche Aufwendungen	4.799.847	75.000	4.874.847	4.211.723	58.000	4.269.723	4.112.861	58.000	4.170.861	3.997.489	58.000	4.055.489	3.961.644	-30.000	3.931.644
17 = Ordentliche Aufwendungen	**89.420.648**	**910.080**	**90.330.728**	**89.667.566**	**2.063.702**	**91.731.268**	**90.714.215**	**2.067.624**	**92.781.839**	**90.751.041**	**2.078.444**	**92.829.485**	**91.523.971**	**1.846.205**	**93.370.176**
18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 10 und 17)	**10.746.457**	**-518.920**	**10.227.537**	**9.086.949**	**2.287.702**	**11.374.651**	**823.803**	**1.231.624**	**2.055.427**	**2.131.296**	**1.690.444**	**3.821.740**	**192.808**	**336.205**	**529.013**
19 Finanzerträge	-3.482.305	88.800	-3.393.505	-4.105.817	-147.000	-4.252.817	-3.954.173	-419.000	-4.373.173	-3.835.352	-390.000	-4.225.352	-3.710.629	-320.000	-4.030.629
20 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.204.945	237.400	6.442.345	5.984.215	285.000	6.269.215	5.765.180	295.000	6.060.180	5.565.690	298.000	5.863.690	5.365.805	301.000	5.666.805
21 = Finanzergebnis	**2.722.640**	**326.200**	**3.048.840**	**1.878.398**	**138.000**	**2.016.398**	**1.811.007**	**-124.000**	**1.687.007**	**1.730.338**	**-92.000**	**1.638.338**	**1.655.176**	**-19.000**	**1.636.176**
22 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (Zeile 18 und 21)	**13.469.097**	**-192.720**	**13.276.377**	**10.965.347**	**2.425.702**	**13.391.049**	**2.634.810**	**1.107.624**	**3.742.434**	**3.861.634**	**1.598.444**	**5.460.078**	**1.847.984**	**317.205**	**2.165.189**

* Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ergebnisplan HSK 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-20.819.769	1.242.000	-19.577.769	-21.259.871	1.476.000	-19.783.871	-21.597.750	1.541.000	-20.056.750	-21.908.220	1.607.000	-20.301.220	-22.166.747	1.675.000	-20.491.747
3 Sonstige Transfererträge	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
4 Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.713.169	0	-4.713.169	-4.761.503	0	-4.761.503	-4.801.847	0	-4.801.847	-4.844.291	0	-4.844.291	-4.888.128	0	-4.888.128
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
6 Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.314.450	0	-1.314.450	-1.317.450	0	-1.317.450	-1.320.450	0	-1.320.450	-1.323.450	0	-1.323.450	-1.326.450	0	-1.326.450
7 Sonstige ordentliche Erträge	-3.324.498	-69.000	-3.393.498	-3.324.385	-69.000	-3.393.385	-3.324.358	-69.000	-3.393.358	-3.319.629	-69.000	-3.388.629	-3.318.997	-69.000	-3.387.997
8 Aktivierte Eigenleistungen	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000	-150.000	0	-150.000
9 Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 = Ordentliche Erträge	**-92.279.284**	**-1.515.000**	**-93.794.284**	**-96.444.607**	**-1.626.000**	**-98.070.607**	**-98.997.803**	**-1.627.000**	**-100.624.803**	**-101.610.988**	**-1.627.000**	**-103.237.988**	**-104.270.720**	**-1.628.000**	**-105.898.720**
11 Personalaufwendungen	21.400.099	517.200	21.917.299	21.588.087	518.600	22.106.687	21.722.620	518.200	22.240.820	21.931.331	542.100	22.473.431	22.142.129	555.000	22.697.129
12 Versorgungsaufwendungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	15.972.063	51.000	16.023.063	16.103.675	51.000	16.154.675	16.236.603	51.000	16.287.603	16.370.861	51.000	16.421.861	16.506.460	51.000	16.557.460
14 Bilanzielle Abschreibungen	7.094.731	388.000	7.482.731	7.094.680	388.000	7.482.680	7.097.675	388.000	7.485.675	7.100.679	380.000	7.480.679	7.119.999	380.000	7.499.999
15 Transferaufwendungen	43.118.935	967.107	44.086.042	44.135.751	959.133	45.094.884	45.166.256	943.233	46.109.489	46.190.823	929.444	47.120.267	47.238.958	914.660	48.153.618
16 Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.979.280	-37.000	3.942.280	3.990.461	-37.000	3.953.461	4.001.811	-37.000	3.964.811	4.013.333	-37.000	3.976.333	4.025.029	-37.000	3.988.029
17 = Ordentliche Aufwendungen	**93.366.138**	**1.886.307**	**95.252.445**	**94.731.695**	**1.879.733**	**96.611.428**	**96.062.198**	**1.863.433**	**97.925.631**	**97.462.631**	**1.865.544**	**99.328.175**	**98.906.735**	**1.863.660**	**100.770.395**
18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 10 und 17)	**1.086.854**	**371.307**	**1.458.161**	**-1.712.912**	**253.733**	**-1.459.179**	**-2.935.605**	**236.433**	**-2.699.172**	**-4.148.357**	**238.544**	**-3.909.813**	**-5.363.985**	**235.660**	**-5.128.325**
19 Finanzerträge	-3.593.096	-301.000	-3.894.096	-3.480.608	-281.000	-3.761.608	-3.363.368	-261.000	-3.624.368	-3.245.945	-240.000	-3.485.945	-3.146.597	-219.000	-3.365.597
20 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.158.196	304.000	5.462.196	4.926.188	289.000	5.215.188	4.666.034	273.000	4.939.034	4.411.416	258.000	4.669.416	4.161.171	242.000	4.403.171
21 = Finanzergebnis	**1.565.100**	**3.000**	**1.568.100**	**1.445.580**	**8.000**	**1.453.580**	**1.302.666**	**12.000**	**1.314.666**	**1.165.471**	**18.000**	**1.183.471**	**1.014.574**	**23.000**	**1.037.574**
22 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (Zeile 18 und 21)	**2.651.954**	**374.307**	**3.026.261**	**-267.332**	**261.733**	**-5.599**	**-1.632.939**	**248.433**	**-1.384.506**	**-2.982.886**	**256.544**	**-2.726.342**	**-4.349.411**	**258.660**	**-4.090.751**

Ö 5

Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushalt 2015-2016

Teilergebnisplan
Produktgruppe 10109 Personalmanagement

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-261.841	0	-261.841	-263.831	0	-263.831	-265.841	0	-265.841	-267.871	0	-267.871	-269.922	0	-269.922
** Sonstige ordentliche Erträge	-481.764	0	-481.764	-510.776	0	-510.776	-520.289	0	-520.289	-541.502	0	-541.502	-551.616	0	-551.616
*** **Ordentliche Erträge**	**-743.605**	**0**	**-743.605**	**-774.607**	**0**	**-774.607**	**-786.130**	**0**	**-786.130**	**-809.373**	**0**	**-809.373**	**-821.538**	**0**	**-821.538**
** Personalaufwendungen	1.302.249	17.300	1.319.549	1.317.073	34.100	1.351.173	1.281.454	35.900	1.317.354	1.296.581	35.000	1.331.581	1.312.503	36.900	1.349.403
** Versorgungsaufwendungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500
** Bilanzielle Abschreibungen	61	0	61	62	0	62	9	0	9	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	271.398	75.000	346.398	274.178	58.000	332.178	273.769	58.000	331.769	273.675	58.000	331.675	276.209	58.000	334.209
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**3.336.631**	**92.300**	**3.428.931**	**3.369.457**	**92.100**	**3.461.557**	**3.348.737**	**93.900**	**3.442.637**	**3.379.278**	**93.000**	**3.472.278**	**3.413.411**	**94.900**	**3.508.311**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**2.593.026**	**92.300**	**2.685.326**	**2.594.850**	**92.100**	**2.686.950**	**2.562.607**	**93.900**	**2.656.507**	**2.569.905**	**93.000**	**2.662.905**	**2.591.873**	**94.900**	**2.686.773**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**2.593.026**	**92.300**	**2.685.326**	**2.594.850**	**92.100**	**2.686.950**	**2.562.607**	**93.900**	**2.656.507**	**2.569.905**	**93.000**	**2.662.905**	**2.591.873**	**94.900**	**2.686.773**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-270.800	0	-270.800	-273.800	0	-273.800	-276.800	0	-276.800	-279.800	0	-279.800	-282.800	0	-282.800
** Sonstige ordentliche Erträge	-551.616	0	-551.616	-551.616	0	-551.616	-551.616	0	-551.616	-551.616	0	-551.616	-551.616	0	-551.616
*** **Ordentliche Erträge**	**-822.416**	**0**	**-822.416**	**-825.416**	**0**	**-825.416**	**-828.416**	**0**	**-828.416**	**-831.416**	**0**	**-831.416**	**-834.416**	**0**	**-834.416**
** Personalaufwendungen	1.328.084	11.100	1.339.184	1.337.919	7.500	1.345.419	1.340.621	2.100	1.342.721	1.352.910	18.900	1.371.810	1.365.321	27.600	1.392.921
** Versorgungsaufwendungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	41.915	0	41.915	42.334	0	42.334	42.757	0	42.757	43.185	0	43.185	43.617	0	43.617
** Bilanzielle Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	278.280	58.000	336.280	279.503	58.000	337.503	280.737	58.000	338.737	281.985	58.000	339.985	283.245	58.000	341.245
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**3.449.310**	**69.100**	**3.518.410**	**3.478.797**	**65.500**	**3.544.297**	**3.501.347**	**60.100**	**3.561.447**	**3.533.684**	**76.900**	**3.610.584**	**3.566.343**	**85.600**	**3.651.943**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**2.626.894**	**69.100**	**2.695.994**	**2.653.381**	**65.500**	**2.718.881**	**2.672.931**	**60.100**	**2.733.031**	**2.702.268**	**76.900**	**2.779.168**	**2.731.927**	**85.600**	**2.817.527**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**2.626.894**	**69.100**	**2.695.994**	**2.653.381**	**65.500**	**2.718.881**	**2.672.931**	**60.100**	**2.733.031**	**2.702.268**	**76.900**	**2.779.168**	**2.731.927**	**85.600**	**2.817.527**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 10115 Gebäudewirtschaft

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-680.260	0	-680.260	-680.263	0	-680.263	-680.261	0	-680.261	-680.265	0	-680.265	-669.020	0	-669.020
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469
** Privatrechtliche Leistungsentgelte	-74.913	0	-74.913	-74.913	0	-74.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Erträge	-1.625	0	-1.625	-1.625	0	-1.625	-1.625	0	-1.625	-1.625	0	-1.625	-1.625	0	-1.625
** Aktivierte Eigenleistungen	-197.856	0	-197.856	-150.216	0	-150.216	-120.000	0	-120.000	-120.000	0	-120.000	-120.000	0	-120.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-961.123**	**0**	**-961.123**	**-913.486**	**0**	**-913.486**	**-882.268**	**0**	**-882.268**	**-882.272**	**0**	**-882.272**	**-871.027**	**0**	**-871.027**
** Personalaufwendungen	711.066	0	711.066	718.542	0	718.542	726.124	0	726.124	733.827	0	733.827	741.604	0	741.604
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	4.791.592	332.000	5.123.592	3.999.330	217.000	4.216.330	3.845.992	259.000	4.104.992	3.779.834	276.000	4.055.834	3.744.834	293.000	4.037.834
** Bilanzielle Abschreibungen	1.982.237	178.000	2.160.237	2.102.852	339.000	2.441.852	2.165.855	288.000	2.453.855	2.226.895	313.000	2.539.895	2.282.881	363.000	2.645.881
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	1.169.400	0	1.169.400	944.313	0	944.313	844.967	0	844.967	850.700	0	850.700	845.700	-88.000	757.700
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**8.654.295**	**510.000**	**9.164.295**	**7.765.037**	**556.000**	**8.321.037**	**7.582.938**	**547.000**	**8.129.938**	**7.591.256**	**589.000**	**8.180.256**	**7.615.019**	**568.000**	**8.183.019**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**7.693.172**	**510.000**	**8.203.172**	**6.851.551**	**556.000**	**7.407.551**	**6.700.670**	**547.000**	**7.247.670**	**6.708.984**	**589.000**	**7.297.984**	**6.743.992**	**568.000**	**7.311.992**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**7.693.172**	**510.000**	**8.203.172**	**6.851.551**	**556.000**	**7.407.551**	**6.700.670**	**547.000**	**7.247.670**	**6.708.984**	**589.000**	**7.297.984**	**6.743.992**	**568.000**	**7.311.992**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-672.747	0	-672.747	-671.524	0	-671.524	-671.530	0	-671.530	-671.742	0	-671.742	-671.258	0	-671.258
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000
** Privatrechtliche Leistungsentgelte	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Erträge	-1.624	0	-1.624	-1.625	0	-1.625	-1.624	0	-1.624	-1.625	0	-1.625	-1.624	0	-1.624
** Aktivierte Eigenleistungen	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-855.284**	**0**	**-855.284**	**-854.062**	**0**	**-854.062**	**-854.067**	**0**	**-854.067**	**-854.280**	**0**	**-854.280**	**-853.795**	**0**	**-853.795**
** Personalaufwendungen	749.274	0	749.274	756.414	0	756.414	762.874	0	762.874	770.387	0	770.387	777.975	0	777.975
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	3.778.133	51.000	3.829.133	3.811.764	51.000	3.862.764	3.845.732	51.000	3.896.732	3.880.040	51.000	3.931.040	3.914.690	51.000	3.965.690
** Bilanzielle Abschreibungen	2.309.066	388.000	2.697.066	2.341.929	388.000	2.729.929	2.377.753	388.000	2.765.753	2.412.987	380.000	2.792.987	2.453.714	380.000	2.833.714
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	847.061	-95.000	752.061	848.099	-95.000	753.099	849.147	-95.000	754.147	850.205	-95.000	755.205	851.274	-95.000	756.274
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**7.683.534**	**344.000**	**8.027.534**	**7.758.206**	**344.000**	**8.102.206**	**7.835.506**	**344.000**	**8.179.506**	**7.913.619**	**336.000**	**8.249.619**	**7.997.653**	**336.000**	**8.333.653**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**6.828.250**	**344.000**	**7.172.250**	**6.904.144**	**344.000**	**7.248.144**	**6.981.439**	**344.000**	**7.325.439**	**7.059.339**	**336.000**	**7.395.339**	**7.143.858**	**336.000**	**7.479.858**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**6.828.250**	**344.000**	**7.172.250**	**6.904.144**	**344.000**	**7.248.144**	**6.981.439**	**344.000**	**7.325.439**	**7.059.339**	**336.000**	**7.395.339**	**7.143.858**	**336.000**	**7.479.858**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 10501 Grundversorgung

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-13.600		-13.600	-4.200		-4.200	0		0	0		0	0		0
** Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-48.600**	**0**	**-48.600**	**-39.200**	**0**	**-39.200**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**
** Personalaufwendungen	219.844	25.000	244.844	210.247	120.000	330.247	212.616	121.200	333.816	215.016	122.600	337.616	217.452	123.800	341.252
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**229.908**	**25.000**	**254.908**	**220.311**	**120.000**	**340.311**	**222.680**	**121.200**	**343.880**	**225.080**	**122.600**	**347.680**	**227.516**	**123.800**	**351.316**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**181.308**	**25.000**	**206.308**	**181.111**	**120.000**	**301.111**	**187.680**	**121.200**	**308.880**	**190.080**	**122.600**	**312.680**	**192.516**	**123.800**	**316.316**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**181.308**	**25.000**	**206.308**	**181.111**	**120.000**	**301.111**	**187.680**	**121.200**	**308.880**	**190.080**	**122.600**	**312.680**	**192.516**	**123.800**	**316.316**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0
** Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**
** Personalaufwendungen	219.818	125.100	344.918	221.751	126.300	348.051	223.136	127.600	350.736	225.280	129.700	354.980	227.446	130.100	357.546
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**229.906**	**125.100**	**355.006**	**231.839**	**126.300**	**358.139**	**233.224**	**127.600**	**360.824**	**235.368**	**129.700**	**365.068**	**237.534**	**130.100**	**367.634**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**194.906**	**125.100**	**320.006**	**196.839**	**126.300**	**323.139**	**198.224**	**127.600**	**325.824**	**200.368**	**129.700**	**330.068**	**202.534**	**130.100**	**332.634**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**194.906**	**125.100**	**320.006**	**196.839**	**126.300**	**323.139**	**198.224**	**127.600**	**325.824**	**200.368**	**129.700**	**330.068**	**202.534**	**130.100**	**332.634**

Teilergebnisplan

Produktgruppe 10502 Soziale Einrichtungen und Leistungen

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-290.000	-710.000	-1.000.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000
** Sonstige Transfererträge	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000
** Sonstige ordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*** **Ordentliche Erträge**	**-385.000**	**-710.000**	**-1.095.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**
** Personalaufwendungen	214.208	17.000	231.208	205.990	40.000	245.990	208.245	137.600	345.845	210.536	138.900	349.436	212.866	140.200	353.066
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	91.000	0	91.000	91.000	0	91.000	79.000	0	79.000	14.000	0	14.000	14.000	0	14.000
** Bilanzielle Abschreibungen	2.493	0	2.493	2.885	0	2.885	3.084	0	3.084	3.265	0	3.265	3.416	0	3.416
** Transferaufwendungen	723.000	100.000	823.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**1.030.701**	**117.000**	**1.147.701**	**1.022.875**	**1.480.000**	**2.502.875**	**1.013.329**	**1.577.600**	**2.590.929**	**950.801**	**1.578.900**	**2.529.701**	**953.282**	**1.580.200**	**2.533.482**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**645.701**	**-593.000**	**52.701**	**637.875**	**765.000**	**1.402.875**	**628.329**	**862.600**	**1.490.929**	**565.801**	**863.900**	**1.429.701**	**568.282**	**865.200**	**1.433.482**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**645.701**	**-593.000**	**52.701**	**637.875**	**765.000**	**1.402.875**	**628.329**	**862.600**	**1.490.929**	**565.801**	**863.900**	**1.429.701**	**568.282**	**865.200**	**1.433.482**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000
** Sonstige Transfererträge	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000
** Sonstige ordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*** **Ordentliche Erträge**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**
** Personalaufwendungen	215.136	142.500	357.636	217.091	143.900	360.991	218.648	145.300	363.948	220.770	147.700	368.470	222.913	149.200	372.113
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	14.140	0	14.140	14.281	0	14.281	14.424	0	14.424	14.569	0	14.569	14.714	0	14.714
** Bilanzielle Abschreibungen	3.376	0	3.376	3.300	0	3.300	3.300	0	3.300	3.300	0	3.300	3.300	0	3.300
** Transferaufwendungen	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**955.652**	**1.582.500**	**2.538.152**	**957.673**	**1.583.900**	**2.541.573**	**959.372**	**1.585.300**	**2.544.672**	**961.638**	**1.587.700**	**2.549.338**	**963.927**	**1.589.200**	**2.553.127**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**570.652**	**867.500**	**1.438.152**	**572.673**	**868.900**	**1.441.573**	**574.372**	**870.300**	**1.444.672**	**576.638**	**872.700**	**1.449.338**	**578.927**	**874.200**	**1.453.127**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**570.652**	**867.500**	**1.438.152**	**572.673**	**868.900**	**1.441.573**	**574.372**	**870.300**	**1.444.672**	**576.638**	**872.700**	**1.449.338**	**578.927**	**874.200**	**1.453.127**

Teilergebnisplan

Produktgruppe 10601 Förderung von Kindern in Tagesbetreuung

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.678.823	0	-6.678.823	-6.660.184	0	-6.660.184	-6.644.512	0	-6.644.512	-6.731.436	0	-6.731.436	-6.819.157	0	-6.819.157
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-2.341.773	0	-2.341.773	-2.400.310	0	-2.400.310	-2.369.852	0	-2.369.852	-2.400.856	0	-2.400.856	-2.432.323	0	-2.432.323
** Privatrechtliche Leistungsentgelte	-368.165	0	-368.165	-376.785	0	-376.785	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Erträge	-1.085	0	-1.085	-454	0	-454	-383	0	-383	-193	0	-193	-100	0	-100
*** **Ordentliche Erträge**	**-9.389.846**	**0**	**-9.389.846**	**-9.437.733**	**0**	**-9.437.733**	**-9.385.732**	**0**	**-9.385.732**	**-9.503.470**	**0**	**-9.503.470**	**-9.622.565**	**0**	**-9.622.565**
** Personalaufwendungen	6.781.465	99.900	6.881.365	6.971.303	229.200	7.200.503	7.041.844	231.800	7.273.644	7.113.123	233.900	7.347.023	7.185.127	236.100	7.421.227
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	688.398	0	688.398	527.456	0	527.456	509.909	0	509.909	510.902	0	510.902	512.997	0	512.997
** Bilanzielle Abschreibungen	76.859	0	76.859	77.821	0	77.821	74.752	0	74.752	71.944	0	71.944	71.029	0	71.029
** Transferaufwendungen	7.737.360	0	7.737.360	7.673.952	0	7.673.952	7.927.936	0	7.927.936	8.026.621	0	8.026.621	8.124.760	0	8.124.760
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	59.760	0	59.760	58.172	0	58.172	56.635	0	56.635	57.455	0	57.455	57.999	0	57.999
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**15.343.842**	**99.900**	**15.443.742**	**15.308.704**	**229.200**	**15.537.904**	**15.611.076**	**231.800**	**15.842.876**	**15.780.045**	**233.900**	**16.013.945**	**15.951.912**	**236.100**	**16.188.012**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**5.953.996**	**99.900**	**6.053.896**	**5.870.971**	**229.200**	**6.100.171**	**6.225.344**	**231.800**	**6.457.144**	**6.276.575**	**233.900**	**6.510.475**	**6.329.347**	**236.100**	**6.565.447**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**5.953.996**	**99.900**	**6.053.896**	**5.870.971**	**229.200**	**6.100.171**	**6.225.344**	**231.800**	**6.457.144**	**6.276.575**	**233.900**	**6.510.475**	**6.329.347**	**236.100**	**6.565.447**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.821.099	0	-6.821.099	-6.815.396	0	-6.815.396	-6.812.926	0	-6.812.926	-6.810.994	0	-6.810.994	-6.807.076	0	-6.807.076
** Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-2.440.000	0	-2.440.000	-2.450.000	0	-2.450.000	-2.460.000	0	-2.460.000	-2.470.000	0	-2.470.000	-2.480.000	0	-2.480.000
** Privatrechtliche Leistungsentgelte	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
** Sonstige ordentliche Erträge	-101	0	-101	-100	0	-100	-101	0	-101	-100	0	-100	-101	0	-101
*** **Ordentliche Erträge**	**-9.632.185**	**0**	**-9.632.185**	**-9.636.481**	**0**	**-9.636.481**	**-9.644.012**	**0**	**-9.644.012**	**-9.652.079**	**0**	**-9.652.079**	**-9.658.162**	**0**	**-9.658.162**
** Personalaufwendungen	7.257.542	238.500	7.496.042	7.329.335	240.900	7.570.235	7.400.179	243.200	7.643.379	7.473.924	245.800	7.719.724	7.548.406	248.100	7.796.506
** Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	518.127	0	518.127	523.308	0	523.308	528.541	0	528.541	533.827	0	533.827	539.165	0	539.165
** Bilanzielle Abschreibungen	68.278	0	68.278	63.098	0	63.098	61.791	0	61.791	61.063	0	61.063	58.315	0	58.315
** Transferaufwendungen	8.206.008	0	8.206.008	8.288.068	0	8.288.068	8.370.948	0	8.370.948	8.454.658	0	8.454.658	8.539.204	0	8.539.204
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	58.781	0	58.781	58.962	0	58.962	59.145	0	59.145	59.330	0	59.330	59.517	0	59.517
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**16.108.736**	**238.500**	**16.347.236**	**16.262.771**	**240.900**	**16.503.671**	**16.420.604**	**243.200**	**16.663.804**	**16.582.801**	**245.800**	**16.828.601**	**16.744.608**	**248.100**	**16.992.708**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**6.476.551**	**238.500**	**6.715.051**	**6.626.290**	**240.900**	**6.867.190**	**6.776.592**	**243.200**	**7.019.792**	**6.930.722**	**245.800**	**7.176.522**	**7.086.446**	**248.100**	**7.334.546**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**6.476.551**	**238.500**	**6.715.051**	**6.626.290**	**240.900**	**6.867.190**	**6.776.592**	**243.200**	**7.019.792**	**6.930.722**	**245.800**	**7.176.522**	**7.086.446**	**248.100**	**7.334.546**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 11101 Elektrizitätsversorgung

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Sonstige ordentliche Erträge	-1.600.000	300.000	-1.300.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-1.600.000**	**300.000**	**-1.300.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**
** Personalaufwendungen	522	0	522	553	0	553	584	0	584	620	0	620	665	0	665
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	162.000	0	162.000	14.250	0	14.250	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**162.522**	**0**	**162.522**	**14.803**	**0**	**14.803**	**10.084**	**0**	**10.084**	**10.120**	**0**	**10.120**	**10.165**	**0**	**10.165**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-1.437.478**	**300.000**	**-1.137.478**	**-1.585.197**	**50.000**	**-1.535.197**	**-1.589.916**	**50.000**	**-1.539.916**	**-1.589.880**	**50.000**	**-1.539.880**	**-1.589.835**	**50.000**	**-1.539.835**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	0	0	0	-90.000	90.000	0	-60.000	-90.000	-150.000	-60.000	-90.000	-150.000	-60.000	-40.000	-100.000
** 469900 Sonstige Finanzerträge	0	-26.000	-26.000		-100.000	-100.000		-96.000	-96.000		-91.000	-91.000		-86.000	-86.000
*** **Finanzerträge**	**0**	**-26.000**	**-26.000**	**-90.000**	**-10.000**	**-100.000**	**-60.000**	**-186.000**	**-246.000**	**-60.000**	**-181.000**	**-241.000**	**-60.000**	**-126.000**	**-186.000**
** 551700 Zinsen SoRe	0	16.000	16.000		60.000	60.000		58.000	58.000		55.000	55.000		52.000	52.000
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**0**	**16.000**	**16.000**		**60.000**	**60.000**		**58.000**	**58.000**		**55.000**	**55.000**		**52.000**	**52.000**
**** **Finanzergebnis**	**0**	**-10.000**	**-10.000**	**-90.000**	**50.000**	**-40.000**	**-60.000**	**-128.000**	**-188.000**	**-60.000**	**-126.000**	**-186.000**	**-60.000**	**-74.000**	**-134.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-1.437.478**	**290.000**	**-1.147.478**	**-1.675.197**	**100.000**	**-1.575.197**	**-1.649.916**	**-78.000**	**-1.727.916**	**-1.649.880**	**-76.000**	**-1.725.880**	**-1.649.835**	**-24.000**	**-1.673.835**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Sonstige ordentliche Erträge	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**	**-1.600.000**	**50.000**	**-1.550.000**
** Personalaufwendungen	685	0	685	673	0	673	621	0	621	621	0	621	621	0	621
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**10.185**	**0**	**10.185**	**10.173**	**0**	**10.173**	**10.121**	**0**	**10.121**	**10.121**	**0**	**10.121**	**10.121**	**0**	**10.121**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-1.589.815**	**50.000**	**-1.539.815**	**-1.589.827**	**50.000**	**-1.539.827**	**-1.589.879**	**50.000**	**-1.539.879**	**-1.589.879**	**50.000**	**-1.539.879**	**-1.589.879**	**50.000**	**-1.539.879**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	-60.000	-40.000	-100.000	-60.000	-40.000	-100.000	-60.000	-40.000	-100.000	-60.000	-40.000	-100.000	-60.000	-40.000	-100.000
** 469900 Sonstige Finanzerträge		-81.000	-81.000		-76.000	-76.000		-72.000	-72.000		-67.000	-67.000		-62.000	-62.000
*** **Finanzerträge**	**-60.000**	**-121.000**	**-181.000**	**-60.000**	**-116.000**	**-176.000**	**-60.000**	**-112.000**	**-172.000**	**-60.000**	**-107.000**	**-167.000**	**-60.000**	**-102.000**	**-162.000**
** 551700 Zinsen SoRe		49.000	49.000		46.000	46.000		44.000	44.000		41.000	41.000		38.000	38.000
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		**49.000**	**49.000**		**46.000**	**46.000**		**44.000**	**44.000**		**41.000**	**41.000**		**38.000**	**38.000**
**** **Finanzergebnis**	**-60.000**	**-72.000**	**-132.000**	**-60.000**	**-70.000**	**-130.000**	**-60.000**	**-68.000**	**-128.000**	**-60.000**	**-66.000**	**-126.000**	**-60.000**	**-64.000**	**-124.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-1.649.815**	**-22.000**	**-1.671.815**	**-1.649.827**	**-20.000**	**-1.669.827**	**-1.649.879**	**-18.000**	**-1.667.879**	**-1.649.879**	**-16.000**	**-1.665.879**	**-1.649.879**	**-14.000**	**-1.663.879**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 11102 Gasversorgung

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Sonstige ordentliche Erträge	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**
** Personalaufwendungen	265	0	265	280	0	280	296	0	296	313	0	313	333	0	333
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	245.100	0	245.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**245.365**	**0**	**245.365**	**145.380**	**0**	**145.380**	**145.396**	**0**	**145.396**	**145.413**	**0**	**145.413**	**145.433**	**0**	**145.433**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**115.365**	**0**	**115.365**	**15.380**	**0**	**15.380**	**15.396**	**0**	**15.396**	**15.413**	**0**	**15.413**	**15.433**	**0**	**15.433**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	-520.000	230.000	-290.000	-520.000	10.000	-510.000	-520.000	10.000	-510.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000
*** **Finanzerträge**	**-520.000**	**230.000**	**-290.000**	**-520.000**	**10.000**	**-510.000**	**-520.000**	**10.000**	**-510.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**
**** **Finanzergebnis**	**-520.000**	**230.000**	**-290.000**	**-520.000**	**10.000**	**-510.000**	**-520.000**	**10.000**	**-510.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-404.635**	**230.000**	**-174.635**	**-504.620**	**10.000**	**-494.620**	**-504.604**	**10.000**	**-494.604**	**-504.587**	**20.000**	**-484.587**	**-504.567**	**20.000**	**-484.567**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Sonstige ordentliche Erträge	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**	**-130.000**	**0**	**-130.000**
** Personalaufwendungen	343	0	343	337	0	337	311	0	311	311	0	311	311	0	311
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**145.443**	**0**	**145.443**	**145.437**	**0**	**145.437**	**145.411**	**0**	**145.411**	**145.411**	**0**	**145.411**	**145.411**	**0**	**145.411**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**15.443**	**0**	**15.443**	**15.437**	**0**	**15.437**	**15.411**	**0**	**15.411**	**15.411**	**0**	**15.411**	**15.411**	**0**	**15.411**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000
*** **Finanzerträge**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**
**** **Finanzergebnis**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**	**-520.000**	**20.000**	**-500.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-504.557**	**20.000**	**-484.557**	**-504.563**	**20.000**	**-484.563**	**-504.589**	**20.000**	**-484.589**	**-504.589**	**20.000**	**-484.589**	**-504.589**	**20.000**	**-484.589**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 11103 Wasserversorgung

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
** Sonstige ordentliche Erträge	-546.000	0	-546.000	-546.000	-29.000	-575.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-568.000**	**0**	**-568.000**	**-568.000**	**-29.000**	**-597.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**
** Personalaufwendungen	530	0	530	561	0	561	592	0	592	626	0	626	666	0	666
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**58.530**	**0**	**58.530**	**58.561**	**0**	**58.561**	**58.592**	**0**	**58.592**	**58.626**	**0**	**58.626**	**58.666**	**0**	**58.666**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-509.470**	**0**	**-509.470**	**-509.439**	**-29.000**	**-538.439**	**-509.408**	**-119.000**	**-628.408**	**-509.374**	**-119.000**	**-628.374**	**-509.334**	**-119.000**	**-628.334**
** 461600 Zinserträge ver.U.	-350.000	-380.000	-730.000	-500.000	-90.000	-590.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000
*** **Finanzerträge**	**-350.000**	**-380.000**	**-730.000**	**-500.000**	**-90.000**	**-590.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**
**** **Finanzergebnis**	**-350.000**	**-380.000**	**-730.000**	**-500.000**	**-90.000**	**-590.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-859.470**	**-380.000**	**-1.239.470**	**-1.009.439**	**-119.000**	**-1.128.439**	**-1.009.408**	**-319.000**	**-1.328.408**	**-1.009.374**	**-319.000**	**-1.328.374**	**-1.009.334**	**-319.000**	**-1.328.334**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
** Sonstige ordentliche Erträge	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000
*** **Ordentliche Erträge**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**	**-568.000**	**-119.000**	**-687.000**
** Personalaufwendungen	686	0	686	674	0	674	622	0	622	622	0	622	622	0	622
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**58.686**	**0**	**58.686**	**58.674**	**0**	**58.674**	**58.622**	**0**	**58.622**	**58.622**	**0**	**58.622**	**58.622**	**0**	**58.622**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-509.314**	**-119.000**	**-628.314**	**-509.326**	**-119.000**	**-628.326**	**-509.378**	**-119.000**	**-628.378**	**-509.378**	**-119.000**	**-628.378**	**-509.378**	**-119.000**	**-628.378**
** 461600 Zinserträge ver.U.	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000
*** **Finanzerträge**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**
**** **Finanzergebnis**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**	**-500.000**	**-200.000**	**-700.000**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-1.009.314**	**-319.000**	**-1.328.314**	**-1.009.326**	**-319.000**	**-1.328.326**	**-1.009.378**	**-319.000**	**-1.328.378**	**-1.009.378**	**-319.000**	**-1.328.378**	**-1.009.378**	**-319.000**	**-1.328.378**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 11503 Anteile an Unternehmen (SBB u.a.)

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Personalaufwendungen	82.822		82.822	83.421		83.421	84.255		84.255	85.099		85.099	85.949		85.949
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**88.262**		**88.262**	**88.861**		**88.861**	**89.695**		**89.695**	**90.539**		**90.539**	**91.389**		**91.389**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**88.262**		**88.262**	**88.861**		**88.861**	**89.695**		**89.695**	**90.539**		**90.539**	**91.389**		**91.389**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**
** 469800 Periodenfremde Finanzerträge	0	-48.200	-48.200		0	0		0	0		0	0		0	0
** 469900 Sonstige Finanzerträge	0	-82.000	-82.000		-307.000	-307.000		-293.000	-293.000		-279.000	-279.000		-264.000	-264.000
** 469901 Erträge aus Überschussbeteiligunge	-450.000	395.000	-55.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000
*** **Finanzerträge**	**-452.764**	**264.800**	**-187.964**	**-952.764**	**-57.000**	**-1.009.764**	**-952.764**	**-43.000**	**-995.764**	**-952.764**	**-29.000**	**-981.764**	**-952.764**	**-14.000**	**-966.764**
** 551700 Zinsen SoRe	0	54.000	54.000		202.000	202.000		192.000	192.000		183.000	183.000		173.000	173.000
** 559800 Periodenfremde Finanzaufwendunge	0	167.400	167.400		0	0		0	0		0	0		0	0
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**0**	**221.400**	**221.400**		**202.000**	**202.000**		**192.000**	**192.000**		**183.000**	**183.000**		**173.000**	**173.000**
**** **Finanzergebnis**	**-452.764**	**486.200**	**33.436**	**-952.764**	**145.000**	**-807.764**	**-952.764**	**149.000**	**-803.764**	**-952.764**	**154.000**	**-798.764**	**-952.764**	**159.000**	**-793.764**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-364.502**	**486.200**	**121.698**	**-863.903**	**145.000**	**-718.903**	**-863.069**	**149.000**	**-714.069**	**-862.225**	**154.000**	**-708.225**	**-861.375**	**159.000**	**-702.375**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Personalaufwendungen	86.809		86.809	87.677		87.677	88.554		88.554	89.439		89.439	90.334		90.334
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**92.249**		**92.249**	**93.117**		**93.117**	**93.994**		**93.994**	**94.879**		**94.879**	**95.774**		**95.774**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**92.249**		**92.249**	**93.117**		**93.117**	**93.994**		**93.994**	**94.879**		**94.879**	**95.774**		**95.774**
** 469100 Erträge aus Gewinnanteilen aus Btl	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**	**-2.764**		**-2.764**
** 469800 Periodenfremde Finanzerträge		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
** 469900 Sonstige Finanzerträge		-250.000	-250.000		-235.000	-235.000		-219.000	-219.000		-203.000	-203.000		-187.000	-187.000
** 469901 Erträge aus Überschussbeteiligunge	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000	-950.000	250.000	-700.000
*** **Finanzerträge**	**-952.764**	**0**	**-952.764**	**-952.764**	**15.000**	**-937.764**	**-952.764**	**31.000**	**-921.764**	**-952.764**	**47.000**	**-905.764**	**-952.764**	**63.000**	**-889.764**
** 551700 Zinsen SoRe		164.000	164.000		154.000	154.000		143.000	143.000		133.000	133.000		122.000	122.000
** 559800 Periodenfremde Finanzaufwendungen		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		**164.000**	**164.000**		**154.000**	**154.000**		**143.000**	**143.000**		**133.000**	**133.000**		**122.000**	**122.000**
**** **Finanzergebnis**	**-952.764**	**164.000**	**-788.764**	**-952.764**	**169.000**	**-783.764**	**-952.764**	**174.000**	**-778.764**	**-952.764**	**180.000**	**-772.764**	**-952.764**	**185.000**	**-767.764**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-860.515**	**164.000**	**-696.515**	**-859.647**	**169.000**	**-690.647**	**-858.770**	**174.000**	**-684.770**	**-857.885**	**180.000**	**-677.885**	**-856.990**	**185.000**	**-671.990**

Teilergebnisplan
Produktgruppe 11601 Allgemeine Finanzwirtschaft

Darstellung ohne Interne Leistungsbeziehungen

Erträge und Aufwendungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
** Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-9.016.189	0	-9.016.189	-8.896.167	1.762.000	-7.134.167	-9.898.015	1.851.000	-8.047.015	-10.120.735	1.936.000	-8.184.735	-10.296.431	1.907.000	-8.389.431
** Sonstige ordentliche Erträge	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600
*** **Ordentliche Erträge**	**-58.488.789**	**-1.019.000**	**-59.507.789**	**-60.295.767**	**918.000**	**-59.377.767**	**-64.349.615**	**-52.000**	**-64.401.615**	**-66.560.335**	**396.000**	**-66.164.335**	**-69.618.031**	**-726.000**	**-70.344.031**
** Personalaufwendungen	74.843	0	74.843	77.336	0	77.336	79.195	0	79.195	81.222	0	81.222	83.668	0	83.668
** Transferaufwendungen	20.447.800	65.880	20.513.680	21.467.858	-413.598	21.054.260	22.127.926	-503.876	21.624.050	22.577.146	-538.956	22.038.190	23.382.045	-756.795	22.625.250
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**20.575.643**	**65.880**	**20.641.523**	**21.598.194**	**-413.598**	**21.184.596**	**22.260.121**	**-503.876**	**21.756.245**	**22.711.368**	**-538.956**	**22.172.412**	**23.518.713**	**-756.795**	**22.761.918**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-37.913.146**	**-953.120**	**-38.866.266**	**-38.697.573**	**504.402**	**-38.193.171**	**-42.089.494**	**-555.876**	**-42.645.370**	**-43.848.967**	**-142.956**	**-43.991.923**	**-46.099.318**	**-1.482.795**	**-47.582.113**
** 469900 Sonstige Finanzerträge	-2.159.132		-2.159.132	-2.042.644		-2.042.644	-1.921.000		-1.921.000	-1.802.179		-1.802.179	-1.677.465		-1.677.465
*** **Finanzerträge**	**-2.159.132**	**0**	**-2.159.132**	**-2.042.644**	**0**	**-2.042.644**	**-1.921.000**	**0**	**-1.921.000**	**-1.802.179**	**0**	**-1.802.179**	**-1.677.465**	**0**	**-1.677.465**
** 551700 Zinsen SoRe	2.756.588	0	2.756.588	2.774.284	23.000	2.797.284	2.753.542	45.000	2.798.542	2.636.590	60.000	2.696.590	2.539.519	76.000	2.615.519
** 551800 Zinsen Kred.	2.711.357	0	2.711.357	2.364.931	0	2.364.931	2.118.638	0	2.118.638	1.978.100	0	1.978.100	1.830.286	0	1.830.286
** 552700 Zinsen Liquiditätskredite SoRe	737.000	0	737.000	845.000	0	845.000	893.000	0	893.000	951.000	0	951.000	996.000	0	996.000
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**6.204.945**	**0**	**6.204.945**	**5.984.215**	**23.000**	**6.007.215**	**5.765.180**	**45.000**	**5.810.180**	**5.565.690**	**60.000**	**5.625.690**	**5.365.805**	**76.000**	**5.441.805**
**** **Finanzergebnis**	**4.045.813**	**0**	**4.045.813**	**3.941.571**	**23.000**	**3.964.571**	**3.844.180**	**45.000**	**3.889.180**	**3.763.511**	**60.000**	**3.823.511**	**3.688.340**	**76.000**	**3.764.340**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-33.867.333**	**-953.120**	**-34.820.453**	**-34.756.002**	**527.402**	**-34.228.600**	**-38.245.314**	**-510.876**	**-38.756.190**	**-40.085.456**	**-82.956**	**-40.168.412**	**-42.410.978**	**-1.406.795**	**-43.817.773**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Erträge und Aufwendungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
** Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
** Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-10.632.653	1.957.000	-8.675.653	-11.087.653	2.191.000	-8.896.653	-11.445.653	2.256.000	-9.189.653	-11.752.653	2.322.000	-9.430.653	-12.035.653	2.390.000	-9.645.653
** Sonstige ordentliche Erträge	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600
*** **Ordentliche Erträge**	**-71.895.253**	**-731.000**	**-72.626.253**	**-76.024.253**	**-842.000**	**-76.866.253**	**-78.554.253**	**-843.000**	**-79.397.253**	**-81.123.253**	**-843.000**	**-81.966.253**	**-83.761.253**	**-844.000**	**-84.605.253**
** Personalaufwendungen	85.102	0	85.102	85.124	0	85.124	83.379	0	83.379	83.940	0	83.940	84.508	0	84.508
** Transferaufwendungen	24.614.213	-472.893	24.141.320	25.449.927	-480.867	24.969.060	26.297.587	-496.767	25.800.820	27.137.546	-510.556	26.626.990	27.999.290	-525.340	27.473.950
** Sonstige ordentliche Aufwendungen	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000
*** **Ordentliche Aufwendungen**	**24.752.315**	**-472.893**	**24.279.422**	**25.588.051**	**-480.867**	**25.107.184**	**26.433.966**	**-496.767**	**25.937.199**	**27.274.486**	**-510.556**	**26.763.930**	**28.136.798**	**-525.340**	**27.611.458**
**** **Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit**	**-47.142.938**	**-1.203.893**	**-48.346.831**	**-50.436.202**	**-1.322.867**	**-51.759.069**	**-52.120.287**	**-1.339.767**	**-53.460.054**	**-53.848.767**	**-1.353.556**	**-55.202.323**	**-55.624.455**	**-1.369.340**	**-56.993.795**
** 469900 Sonstige Finanzerträge	-1.559.932		-1.559.932	-1.447.444		-1.447.444	-1.330.204		-1.330.204	-1.212.781		-1.212.781	-1.113.433		-1.113.433
*** **Finanzerträge**	**-1.559.932**	**0**	**-1.559.932**	**-1.447.444**	**0**	**-1.447.444**	**-1.330.204**	**0**	**-1.330.204**	**-1.212.781**	**0**	**-1.212.781**	**-1.113.433**	**0**	**-1.113.433**
** 551700 Zinsen SoRe	2.026.487	91.000	2.117.487	1.896.604	89.000	1.985.604	1.760.507	86.000	1.846.507	1.618.163	84.000	1.702.163	1.468.442	82.000	1.550.442
** 551800 Zinsen Kred.	2.102.709	0	2.102.709	1.995.584	0	1.995.584	1.885.527	0	1.885.527	1.778.253	0	1.778.253	1.681.729	0	1.681.729
** 552700 Zinsen Liquiditätskredite SoRe	1.029.000	0	1.029.000	1.034.000	0	1.034.000	1.020.000	0	1.020.000	1.015.000	0	1.015.000	1.011.000	0	1.011.000
*** **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**5.158.196**	**91.000**	**5.249.196**	**4.926.188**	**89.000**	**5.015.188**	**4.666.034**	**86.000**	**4.752.034**	**4.411.416**	**84.000**	**4.495.416**	**4.161.171**	**82.000**	**4.243.171**
**** **Finanzergebnis**	**3.598.264**	**91.000**	**3.689.264**	**3.478.744**	**89.000**	**3.567.744**	**3.335.830**	**86.000**	**3.421.830**	**3.198.635**	**84.000**	**3.282.635**	**3.047.738**	**82.000**	**3.129.738**
***** **Ergebnis vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen**	**-43.544.674**	**-1.112.893**	**-44.657.567**	**-46.957.458**	**-1.233.867**	**-48.191.325**	**-48.784.457**	**-1.253.767**	**-50.038.224**	**-50.650.132**	**-1.269.556**	**-51.919.688**	**-52.576.717**	**-1.287.340**	**-53.864.057**

Ö 5

Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015-2016

Finanzplan 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-17.615.780	-710.000	-18.325.780	-17.409.612	1.047.000	-16.362.612	-18.227.088	1.136.000	-17.091.088	-18.443.150	1.221.000	-17.222.150	-18.612.592	1.192.000	-17.420.592
3 Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-3.931.653	0	-3.931.653	-3.997.458	0	-3.997.458	-3.936.436	0	-3.936.436	-3.967.440	0	-3.967.440	-3.998.207	0	-3.998.207
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	-555.478	-559.098	0	-559.098	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
6 Kostenerstattung, Kostenumlagen	-1.316.050	0	-1.316.050	-1.298.140	0	-1.298.140	-1.343.150	0	-1.343.150	-1.301.180	0	-1.301.180	-1.325.231	0	-1.325.231
7 Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	300.000	-2.410.240	-2.711.920	21.000	-2.690.920	-8.110.240	-69.000	-8.179.240	-4.511.920	-69.000	-4.580.920	-4.010.240	-69.000	-4.079.240
8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-1.323.173	88.800	-1.234.373	-2.063.173	-147.000	-2.210.173	-2.033.173	-419.000	-2.452.173	-2.033.173	-390.000	-2.423.173	-2.033.164	-320.000	-2.353.164
9 Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**-77.067.574**	**-1.340.200**	**-78.407.774**	**-79.581.601**	**77.000**	**-79.504.601**	**-88.796.485**	**-1.255.000**	**-90.051.485**	**-87.391.261**	**-778.000**	**-88.169.261**	**-89.995.832**	**-1.830.000**	**-91.825.832**
10 Personalauszahlungen	19.345.281	141.900	19.487.181	19.664.451	389.200	20.053.651	19.861.840	490.600	20.352.440	20.058.557	495.400	20.553.957	20.257.235	536.800	20.794.035
11 Versorgungsauszahlungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
12 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	16.919.186	332.000	17.251.186	16.624.997	217.000	16.841.997	16.669.454	259.000	16.928.454	15.983.559	276.000	16.259.559	15.468.895	293.000	15.761.895
13 Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	4.045.813	237.400	4.283.213	3.941.571	285.000	4.226.571	3.844.180	295.000	4.139.180	3.763.511	298.000	4.061.511	3.688.340	301.000	3.989.340
14 Transferauszahlungen	38.486.277	165.880	38.652.157	39.359.127	1.026.402	40.385.529	40.185.629	936.124	41.121.753	40.756.652	901.044	41.657.696	41.684.890	683.205	42.368.095
15 Sonstige Auszahlungen	4.441.103	75.000	4.516.103	3.913.799	58.000	3.971.799	3.841.446	58.000	3.899.446	3.789.868	58.000	3.847.868	3.793.789	-30.000	3.763.789
16 Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**84.959.083**	**952.180**	**85.911.263**	**85.240.589**	**1.975.602**	**87.216.191**	**86.154.554**	**2.038.724**	**88.193.278**	**86.119.669**	**2.028.444**	**88.148.113**	**86.676.348**	**1.784.005**	**88.460.353**
17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeilen 9 und 16)	**7.891.509**	**-388.020**	**7.503.489**	**5.658.988**	**2.052.602**	**7.711.590**	**-2.641.931**	**783.724**	**-1.858.207**	**-1.271.592**	**1.250.444**	**-21.148**	**-3.319.484**	**-45.995**	**-3.365.479**
18 Investitionszuwendungen	-3.252.520	0	-3.252.520	-3.033.500	0	-3.033.500	-3.151.800	0	-3.151.800	-3.309.300	0	-3.309.300	-3.867.800	0	-3.867.800
19 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	-1.217.200	0	-1.217.200	-570.200	0	-570.200	-530.200	0	-530.200	-360.200	0	-360.200	-367.200	0	-367.200
20 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen															
21 Einzahlungen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	0	0	0	-1.524.000	0	-1.524.000	-2.689.000	0	-2.689.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000
22 Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**-4.469.720**	**0**	**-4.469.720**	**-5.127.700**	**0**	**-5.127.700**	**-6.371.000**	**0**	**-6.371.000**	**-4.769.500**	**0**	**-4.769.500**	**-5.335.000**	**0**	**-5.335.000**
24 Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	660.000	0	660.000	695.000	0	695.000	645.000	0	645.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000
25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	9.285.500	1.307.500	10.593.000	8.294.000	3.160.000	11.454.000	6.752.000	0	6.752.000	7.075.000	2.500.000	9.575.000	7.685.000	0	7.685.000
26 Auszahlungen für Erwerb bewegl. Anlagevermögen	2.044.838	179.000	2.223.838	1.056.781	180.000	1.236.781	818.722	0	818.722	920.617	-110.000	810.617	1.095.178	-170.000	925.178
27 Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	12.753.400	12.753.400	1.700.000	5.750.000	7.450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 Auszahlungen für Erwerb von aktivierbaren Zuwendungen															
29 Sonstige Investitionsauszahlungen	357.020	0	357.020	269.000	0	269.000	242.300	0	242.300	178.300	0	178.300	138.300	0	138.300
30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**12.347.358**	**14.239.900**	**26.587.258**	**12.014.781**	**9.090.000**	**21.104.781**	**8.458.022**	**0**	**8.458.022**	**8.683.917**	**2.390.000**	**11.073.917**	**9.428.478**	**-170.000**	**9.258.478**
31 Saldo aus Investitionstätigkeit (Zeilen 23 und 30)	**7.877.638**	**14.239.900**	**22.117.538**	**6.887.081**	**9.090.000**	**15.977.081**	**2.087.022**	**0**	**2.087.022**	**3.914.417**	**2.390.000**	**6.304.417**	**4.093.478**	**-170.000**	**3.923.478**
32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag (Zeilen 17 und 31)	**15.769.147**	**13.851.880**	**29.621.027**	**12.546.069**	**11.142.602**	**23.688.671**	**-554.909**	**783.724**	**228.815**	**2.642.825**	**3.640.444**	**6.283.269**	**773.994**	**-215.995**	**557.999**
33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	-11.578.197	-14.239.900	-25.818.097	-7.457.281	-9.090.000	-16.547.281	-2.617.222	0	-2.617.222	-4.274.617	-2.390.000	-6.664.617	-4.460.678	170.000	-4.290.678
34 Tilgung und Gewährung von Darlehen	6.460.372	21.000	6.481.372	6.124.237	45.000	6.169.237	3.252.500	49.000	3.301.500	3.386.168	63.000	3.449.168	3.571.338	76.000	3.647.338
35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**-5.117.825**	**-14.218.900**	**-19.336.725**	**-1.333.044**	**-9.045.000**	**-10.378.044**	**635.278**	**49.000**	**684.278**	**-888.449**	**-2.327.000**	**-3.215.449**	**-889.340**	**246.000**	**-643.340**
36 Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (Zeilen 32 und 35)	**10.651.322**	**-367.020**	**10.284.302**	**11.213.025**	**2.097.602**	**13.310.627**	**80.369**	**832.724**	**913.093**	**1.754.376**	**1.313.444**	**3.067.820**	**-115.346**	**30.005**	**-85.341**
37 + Anfangsbestand an Finanzmitteln															
38 = Liquide Mittel (Zeilen 36 und 37)	**10.651.322**	**-14.239.900**	**-3.588.578**	**11.213.025**	**-9.090.000**	**2.123.025**	**80.369**	**0**	**80.369**	**1.754.376**	**-2.390.000**	**-635.624**	**-115.346**	**170.000**	**54.654**

* Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Finanzplan HSK 2020-2024	**Plan* 2020**	**Nachtrag 2020**	**Plan + Nachtrag 2020**	**Plan 2021**	**Nachtrag 2021**	**Plan + Nachtrag 2021**	**Plan 2022**	**Nachtrag 2022**	**Plan + Nachtrag 2022**	**Plan 2023**	**Nachtrag 2023**	**Plan + Nachtrag 2023**	**Plan 2024**	**Nachtrag 2024**	**Plan + Nachtrag 2024**
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-18.867.592	1.242.000	-17.625.592	-19.242.592	1.476.000	-17.766.592	-19.520.592	1.541.000	-17.979.592	-19.747.592	1.607.000	-18.140.592	-19.950.592	1.675.000	-18.275.592
3 Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200	-243.200	0	-243.200
4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-4.009.820	0	-4.009.820	-4.039.820	0	-4.039.820	-4.069.820	0	-4.069.820	-4.099.820	0	-4.099.820	-4.129.820	0	-4.129.820
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198	-552.198	0	-552.198
6 Kostenerstattung, Kostenumlagen	-1.314.450	0	-1.314.450	-1.317.450	0	-1.317.450	-1.320.450	0	-1.320.450	-1.323.450	0	-1.323.450	-1.326.450	0	-1.326.450
7 Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	-2.779.240
8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-2.033.164	-301.000	-2.334.164	-2.033.164	-281.000	-2.314.164	-2.033.164	-261.000	-2.294.164	-2.033.164	-240.000	-2.273.164	-2.033.164	-219.000	-2.252.164
9 Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**-90.892.664**	**-1.816.000**	**-92.708.664**	**-94.974.664**	**-1.907.000**	**-96.881.664**	**-97.457.664**	**-1.888.000**	**-99.345.664**	**-99.979.664**	**-1.867.000**	**-101.846.664**	**-102.570.664**	**-1.847.000**	**-104.417.664**
10 Personalauszahlungen	20.459.809	517.000	20.976.809	20.664.406	518.400	21.182.806	20.871.050	518.000	21.389.050	21.079.761	541.900	21.621.661	21.290.559	554.800	21.845.359
11 Versorgungsauszahlungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
12 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	15.643.911	51.000	15.694.911	15.772.241	51.000	15.823.241	15.901.855	51.000	15.952.855	16.032.765	51.000	16.083.765	16.164.984	51.000	16.215.984
13 Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	3.598.264	304.000	3.902.264	3.478.744	289.000	3.767.744	3.335.830	273.000	3.608.830	3.198.635	258.000	3.456.635	3.047.738	242.000	3.289.738
14 Transferauszahlungen	43.096.435	967.107	44.063.542	44.113.251	959.133	45.072.384	45.143.756	943.233	46.086.989	46.168.323	929.444	47.097.767	47.216.458	914.660	48.131.118
15 Sonstige Auszahlungen	3.811.374	-37.000	3.774.374	3.822.504	-37.000	3.785.504	3.833.803	-37.000	3.796.803	3.845.272	-37.000	3.808.272	3.856.916	-37.000	3.819.916
16 Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**88.410.824**	**1.802.107**	**90.212.931**	**89.670.187**	**1.780.533**	**91.450.720**	**90.923.526**	**1.748.233**	**92.671.759**	**92.180.361**	**1.743.344**	**93.923.705**	**93.450.814**	**1.725.460**	**95.176.274**
17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeilen 9 und 16)	**-2.481.840**	**-13.893**	**-2.495.733**	**-5.304.477**	**-126.467**	**-5.430.944**	**-6.534.138**	**-139.767**	**-6.673.905**	**-7.799.303**	**-123.656**	**-7.922.959**	**-9.119.850**	**-121.540**	**-9.241.390**
18 Investitionszuwendungen	-3.313.000	0	-3.313.000	-3.313.000	0	-3.313.000	-3.043.000	0	-3.043.000	-3.043.000	0	-3.043.000	-3.043.000	0	-3.043.000
19 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	-360.200	0	-360.200	-360.200	0	-360.200	-360.200	0	-360.200	-367.200	0	-367.200	-360.200	0	-360.200
20 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen															
21 Einzahlungen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000	-1.100.000	0	-1.100.000
22 Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**-4.773.200**	**0**	**-4.773.200**	**-4.773.200**	**0**	**-4.773.200**	**-4.503.200**	**0**	**-4.503.200**	**-4.510.200**	**0**	**-4.510.200**	**-4.503.200**	**0**	**-4.503.200**
24 Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000	510.000	0	510.000
25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000	5.890.000	0	5.890.000
26 Auszahlungen für Erwerb bewegl. Anlagevermögen	1.028.152	0	1.028.152	1.031.434	0	1.031.434	1.034.748	0	1.034.748	1.038.096	0	1.038.096	1.041.477	0	1.041.477
27 Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 Auszahlungen für Erwerb von aktivierbaren Zuwendungen															
29 Sonstige Investitionsauszahlungen	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300	138.300	0	138.300
30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**7.566.452**	**0**	**7.566.452**	**7.569.734**	**0**	**7.569.734**	**7.573.048**	**0**	**7.573.048**	**7.576.396**	**0**	**7.576.396**	**7.579.777**	**0**	**7.579.777**
31 Saldo aus Investitionstätigkeit (Zeilen 23 und 30)	**2.793.252**	**0**	**2.793.252**	**2.796.534**	**0**	**2.796.534**	**3.069.848**	**0**	**3.069.848**	**3.066.196**	**0**	**3.066.196**	**3.076.577**	**0**	**3.076.577**
32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag (Zeilen 17 und 31)	**311.412**	**-13.893**	**297.519**	**-2.507.943**	**-126.467**	**-2.634.410**	**-3.464.290**	**-139.767**	**-3.604.057**	**-4.733.108**	**-123.656**	**-4.856.764**	**-6.043.273**	**-121.540**	**-6.164.813**
33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	-3.153.452		-3.153.452	-3.156.734		-3.156.734	-3.430.048		-3.430.048	-3.433.396		-3.433.396	-3.436.777		-3.436.777
34 Tilgung und Gewährung von Darlehen	3.646.857	88.000	3.734.857	3.775.399	90.000	3.865.399	3.978.314	92.000	4.070.314	4.191.509	95.000	4.286.509	4.412.405	97.000	4.509.405
35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**493.405**	**88.000**	**581.405**	**618.665**	**90.000**	**708.665**	**548.266**	**92.000**	**640.266**	**758.113**	**95.000**	**853.113**	**975.628**	**97.000**	**1.072.628**
36 Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (Zeilen 32 und 35)	**804.817**	**74.107**	**878.924**	**-1.889.278**	**-36.467**	**-1.925.745**	**-2.916.024**	**-47.767**	**-2.963.791**	**-3.974.995**	**-28.656**	**-4.003.651**	**-5.067.645**	**-24.540**	**-5.092.185**
37 + Anfangsbestand an Finanzmitteln															
38 = Liquide Mittel (Zeilen 36 und 37)	**804.817**	**74.107**	**878.924**	**-1.889.278**	**-36.467**	**-1.925.745**	**-2.916.024**	**-47.767**	**-2.963.791**	**-3.974.995**	**-28.656**	**-4.003.651**	**-5.067.645**	**-24.540**	**-5.092.185**

* Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ö 5

Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushalt 2015-2016

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10106 Zentrale Dienste

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-65.959	0	-65.959	-65.959	0	-65.959	-65.959	0	-65.959	-65.959	0	-65.959	-65.959	0	-65.959
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-600	0	-600	-2.280	0	-2.280	-600	0	-600	-2.280	0	-2.280	-600	0	-600
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-66.559**	**0**	**-66.559**	**-68.239**	**0**	**-68.239**	**-66.559**	**0**	**-66.559**	**-68.239**	**0**	**-68.239**	**-66.559**	**0**	**-66.559**
**** 10 Personalauszahlungen	294.712	0	294.712	297.660	0	297.660	300.636	0	300.636	303.641	0	303.641	306.679	0	306.679
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	14.820	0	14.820	16.500	0	16.500	14.820	0	14.820	16.500	0	16.500	14.820	0	14.820
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	380.352	0	380.352	380.352	0	380.352	380.352	0	380.352	380.352	0	380.352	380.352	0	380.352
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**689.884**	**0**	**689.884**	**694.512**	**0**	**694.512**	**695.808**	**0**	**695.808**	**700.493**	**0**	**700.493**	**701.851**	**0**	**701.851**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**623.325**	**0**	**623.325**	**626.273**	**0**	**626.273**	**629.249**	**0**	**629.249**	**632.254**	**0**	**632.254**	**635.292**	**0**	**635.292**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	86.500	60.000	146.500	53.500	0	53.500	53.500	0	53.500	53.500	0	53.500	53.500	0	53.500
**** 29 Sonstige Investitionsauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**86.500**	**60.000**	**146.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**86.500**	**60.000**	**146.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**	**53.500**	**0**	**53.500**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-65.000	0	-65.000	-65.000	0	-65.000	-65.000	0	-65.000	-65.000	0	-65.000	-65.000	0	-65.000
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-600	0	-600	-600	0	-600	-600	0	-600	-600	0	-600	-600	0	-600
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-65.600**	**0**	**-65.600**	**-65.600**	**0**	**-65.600**	**-65.600**	**0**	**-65.600**	**-65.600**	**0**	**-65.600**	**-65.600**	**0**	**-65.600**
**** 10 Personalauszahlungen	309.746	0	309.746	312.843	0	312.843	315.972	0	315.972	319.132	0	319.132	322.323	0	322.323
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	14.880	0	14.880	14.941	0	14.941	15.002	0	15.002	15.064	0	15.064	15.126	0	15.126
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	380.357	0	380.357	380.357	0	380.357	380.357	0	380.357	380.357	0	380.357	380.357	0	380.357
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**704.983**	**0**	**704.983**	**708.141**	**0**	**708.141**	**711.331**	**0**	**711.331**	**714.552**	**0**	**714.552**	**717.806**	**0**	**717.806**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**639.383**	**0**	**639.383**	**642.541**	**0**	**642.541**	**645.731**	**0**	**645.731**	**648.952**	**0**	**648.952**	**652.206**	**0**	**652.206**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	54.240	0	54.240	54.482	0	54.482	54.727	0	54.727	54.975	0	54.975	55.224	0	55.224
**** 29 Sonstige Investitionsauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**54.240**	**0**	**54.240**	**54.482**	**0**	**54.482**	**54.727**	**0**	**54.727**	**54.975**	**0**	**54.975**	**55.224**	**0**	**55.224**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**54.240**	**0**	**54.240**	**54.482**	**0**	**54.482**	**54.727**	**0**	**54.727**	**54.975**	**0**	**54.975**	**55.224**	**0**	**55.224**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10109 Personalmanagement

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-261.841	0	-261.841	-263.831	0	-263.831	-265.841	0	-265.841	-267.871	0	-267.871	-269.922	0	-269.922
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-261.841**	**0**	**-261.841**	**-263.831**	**0**	**-263.831**	**-265.841**	**0**	**-265.841**	**-267.871**	**0**	**-267.871**	**-269.922**	**0**	**-269.922**
**** 10 Personalauszahlungen	1.152.811	0	1.152.811	1.163.285	0	1.163.285	1.173.000	0	1.173.000	1.182.818	0	1.182.818	1.192.730	0	1.192.730
**** 11 Versorgungsauszahlungen	1.721.423	0	1.721.423	1.736.644	0	1.736.644	1.752.005	0	1.752.005	1.767.522	0	1.767.522	1.783.199	0	1.783.199
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500	41.500	0	41.500
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	267.154	75.000	342.154	269.754	58.000	327.754	269.154	58.000	327.154	268.854	58.000	326.854	271.154	58.000	329.154
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**3.182.888**	**75.000**	**3.257.888**	**3.211.183**	**58.000**	**3.269.183**	**3.235.659**	**58.000**	**3.293.659**	**3.260.694**	**58.000**	**3.318.694**	**3.288.583**	**58.000**	**3.346.583**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**2.921.047**	**75.000**	**2.996.047**	**2.947.352**	**58.000**	**3.005.352**	**2.969.818**	**58.000**	**3.027.818**	**2.992.823**	**58.000**	**3.050.823**	**3.018.661**	**58.000**	**3.076.661**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-270.800	0	-270.800	-273.800	0	-273.800	-276.800	0	-276.800	-279.800	0	-279.800	-282.800	0	-282.800
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-270.800**	**0**	**-270.800**	**-273.800**	**0**	**-273.800**	**-276.800**	**0**	**-276.800**	**-279.800**	**0**	**-279.800**	**-282.800**	**0**	**-282.800**
**** 10 Personalauszahlungen	1.204.657	0	1.204.657	1.216.704	0	1.216.704	1.228.871	0	1.228.871	1.241.160	0	1.241.160	1.253.571	0	1.253.571
**** 11 Versorgungsauszahlungen	1.801.031	0	1.801.031	1.819.041	0	1.819.041	1.837.232	0	1.837.232	1.855.604	0	1.855.604	1.874.160	0	1.874.160
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	41.915	0	41.915	42.334	0	42.334	42.757	0	42.757	43.185	0	43.185	43.617	0	43.617
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	273.174	58.000	331.174	274.346	58.000	332.346	275.529	58.000	333.529	276.724	58.000	334.724	277.931	58.000	335.931
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**3.320.777**	**58.000**	**3.378.777**	**3.352.425**	**58.000**	**3.410.425**	**3.384.389**	**58.000**	**3.442.389**	**3.416.673**	**58.000**	**3.474.673**	**3.449.279**	**58.000**	**3.507.279**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**3.049.977**	**58.000**	**3.107.977**	**3.078.625**	**58.000**	**3.136.625**	**3.107.589**	**58.000**	**3.165.589**	**3.136.873**	**58.000**	**3.194.873**	**3.166.479**	**58.000**	**3.224.479**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10115 Gebäudewirtschaft

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469	-6.469	0	-6.469
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-74.913	0	-74.913	-74.913	0	-74.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-81.382**	**0**	**-81.382**	**-81.382**	**0**	**-81.382**	**-80.382**	**0**	**-80.382**	**-80.382**	**0**	**-80.382**	**-80.382**	**0**	**-80.382**
**** 10 Personalauszahlungen	700.745	0	700.745	707.757	0	707.757	714.834	0	714.834	721.983	0	721.983	729.202	0	729.202
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	4.791.592	332.000	5.123.592	3.999.330	217.000	4.216.330	3.845.992	259.000	4.104.992	3.779.834	276.000	4.055.834	3.744.834	293.000	4.037.834
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	1.169.400	0	1.169.400	944.313	0	944.313	844.967	0	844.967	850.700	0	850.700	845.700	-88.000	757.700
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**6.661.737**	**332.000**	**6.993.737**	**5.651.400**	**217.000**	**5.868.400**	**5.405.793**	**259.000**	**5.664.793**	**5.352.517**	**276.000**	**5.628.517**	**5.319.736**	**205.000**	**5.524.736**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**6.580.355**	**332.000**	**6.912.355**	**5.570.018**	**217.000**	**5.787.018**	**5.325.411**	**259.000**	**5.584.411**	**5.272.135**	**276.000**	**5.548.135**	**5.239.354**	**205.000**	**5.444.354**
**** 24 Auszahlungen Erwerb Grundst./Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	6.615.000	930.000	7.545.000	5.007.000	3.160.000	8.167.000	4.000.000	0	4.000.000	4.000.000	2.500.000	6.500.000	4.000.000	0	4.000.000
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	40.000	0	40.000	40.000	0	40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**6.655.000**	**930.000**	**7.585.000**	**5.047.000**	**3.160.000**	**8.207.000**	**4.000.000**	**0**	**4.000.000**	**4.000.000**	**2.500.000**	**6.500.000**	**4.000.000**	**0**	**4.000.000**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**6.655.000**	**930.000**	**7.585.000**	**5.047.000**	**3.160.000**	**8.207.000**	**4.000.000**	**0**	**4.000.000**	**4.000.000**	**2.500.000**	**6.500.000**	**4.000.000**	**0**	**4.000.000**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000	-7.000	0	-7.000
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913	-73.913	0	-73.913
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-80.913**	**0**	**-80.913**	**-80.913**	**0**	**-80.913**	**-80.913**	**0**	**-80.913**	**-80.913**	**0**	**-80.913**	**-80.913**	**0**	**-80.913**
**** 10 Personalauszahlungen	736.494	0	736.494	743.859	0	743.859	751.298	0	751.298	758.811	0	758.811	766.399	0	766.399
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	3.778.133	51.000	3.829.133	3.811.764	51.000	3.862.764	3.845.732	51.000	3.896.732	3.880.040	51.000	3.931.040	3.914.690	51.000	3.965.690
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	847.061	-95.000	752.061	848.099	-95.000	753.099	849.147	-95.000	754.147	850.205	-95.000	755.205	851.274	-95.000	756.274
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**5.361.688**	**-44.000**	**5.317.688**	**5.403.722**	**-44.000**	**5.359.722**	**5.446.177**	**-44.000**	**5.402.177**	**5.489.056**	**-44.000**	**5.445.056**	**5.532.363**	**-44.000**	**5.488.363**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**5.280.775**	**-44.000**	**5.236.775**	**5.322.809**	**-44.000**	**5.278.809**	**5.365.264**	**-44.000**	**5.321.264**	**5.408.143**	**-44.000**	**5.364.143**	**5.451.450**	**-44.000**	**5.407.450**
**** 24 Auszahlungen Erwerb Grundst./Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	3.270.000	0	3.270.000	3.270.000	0	3.270.000	3.270.000	0	3.270.000	3.270.000	0	3.270.000	3.270.000	0	3.270.000
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**	**3.270.000**	**0**	**3.270.000**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10207 Feuer- und Bevölkerungsschutz

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-11.500	0	-11.500	-11.500	0	-11.500	-11.500	0	-11.500	-11.500	0	-11.500	-11.500	0	-11.500
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-22.000**	**0**	**-22.000**	**-22.000**	**0**	**-22.000**	**-22.000**	**0**	**-22.000**	**-22.000**	**0**	**-22.000**	**-22.000**	**0**	**-22.000**
**** 10 Personalauszahlungen	155.128	0	155.128	157.394	0	157.394	159.739	0	159.739	161.337	0	161.337	162.951	0	162.951
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	89.900	0	89.900	85.400	0	85.400	74.900	0	74.900	86.400	0	86.400	85.900	0	85.900
**** 14 Transferauszahlungen	5.100	0	5.100	5.100	0	5.100	5.100	0	5.100	5.100	0	5.100	5.100	0	5.100
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	171.320	0	171.320	146.020	0	146.020	144.720	0	144.720	145.420	0	145.420	146.120	0	146.120
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**421.448**	**0**	**421.448**	**393.914**	**0**	**393.914**	**384.459**	**0**	**384.459**	**398.257**	**0**	**398.257**	**400.071**	**0**	**400.071**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**399.448**	**0**	**399.448**	**371.914**	**0**	**371.914**	**362.459**	**0**	**362.459**	**376.257**	**0**	**376.257**	**378.071**	**0**	**378.071**
**** 18 Investitionszuwendungen	-94.000	0	-94.000	-94.000	0	-94.000	-94.000	0	-94.000	-94.000	0	-94.000	-94.000	0	-94.000
**** 19 Einz. aus Veräußerung Sachanlagen	-7.000	0	-7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.000	0	-7.000
***** **23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**-101.000**	**0**	**-101.000**	**-94.000**	**0**	**-94.000**	**-94.000**	**0**	**-94.000**	**-94.000**	**0**	**-94.000**	**-101.000**	**0**	**-101.000**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	208.600	119.000	327.600	101.600	180.000	281.600	94.600	0	94.600	199.600	-110.000	89.600	374.600	-170.000	204.600
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**208.600**	**119.000**	**327.600**	**101.600**	**180.000**	**281.600**	**94.600**	**0**	**94.600**	**199.600**	**-110.000**	**89.600**	**374.600**	**-170.000**	**204.600**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**107.600**	**119.000**	**226.600**	**7.600**	**180.000**	**187.600**	**600**	**0**	**600**	**105.600**	**-110.000**	**-4.400**	**273.600**	**-170.000**	**103.600**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000	-10.000	0	-10.000
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-10.500	0	-10.500	-10.500	0	-10.500	-10.500	0	-10.500	-10.500	0	-10.500	-10.500	0	-10.500
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500	-500	0	-500
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-21.000**	**0**	**-21.000**	**-21.000**	**0**	**-21.000**	**-21.000**	**0**	**-21.000**	**-21.000**	**0**	**-21.000**	**-21.000**	**0**	**-21.000**
**** 10 Personalauszahlungen	164.581	0	164.581	166.226	0	166.226	167.889	0	167.889	169.568	0	169.568	171.263	0	171.263
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	86.759	0	86.759	87.627	0	87.627	88.503	0	88.503	89.388	0	89.388	90.282	0	90.282
**** 14 Transferauszahlungen	5.151	0	5.151	5.202	0	5.202	5.255	0	5.255	5.307	0	5.307	5.360	0	5.360
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	147.111	0	147.111	147.506	0	147.506	147.905	0	147.905	148.308	0	148.308	148.715	0	148.715
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**403.602**	**0**	**403.602**	**406.562**	**0**	**406.562**	**409.551**	**0**	**409.551**	**412.571**	**0**	**412.571**	**415.620**	**0**	**415.620**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**382.602**	**0**	**382.602**	**385.562**	**0**	**385.562**	**388.551**	**0**	**388.551**	**391.571**	**0**	**391.571**	**394.620**	**0**	**394.620**
**** 18 Investitionszuwendungen	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000	-100.000	0	-100.000
**** 19 Einz. aus Veräußerung Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.000	0	-7.000	0	0	0
***** **23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**-100.000**	**0**	**-100.000**	**-100.000**	**0**	**-100.000**	**-100.000**	**0**	**-100.000**	**-107.000**	**0**	**-107.000**	**-100.000**	**0**	**-100.000**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	227.775	0	227.775	228.053	0	228.053	228.333	0	228.333	228.617	0	228.617	228.903	0	228.903
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**227.775**	**0**	**227.775**	**228.053**	**0**	**228.053**	**228.333**	**0**	**228.333**	**228.617**	**0**	**228.617**	**228.903**	**0**	**228.903**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**127.775**	**0**	**127.775**	**128.053**	**0**	**128.053**	**128.333**	**0**	**128.333**	**121.617**	**0**	**121.617**	**128.903**	**0**	**128.903**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10501 Grundversorgung

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-13.600		**-13.600**	-4.200		**-4.200**	0		**0**	0		**0**	0		**0**
**** 3 Sonstige Transfereinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-48.600**	**0**	**-48.600**	**-39.200**	**0**	**-39.200**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**
**** 10 Personalauszahlungen	199.990	25.000	224.990	201.990	120.000	321.990	204.010	121.200	325.210	206.049	122.600	328.649	208.110	123.800	331.910
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**210.054**	**25.000**	**235.054**	**212.054**	**120.000**	**332.054**	**214.074**	**121.200**	**335.274**	**216.113**	**122.600**	**338.713**	**218.174**	**123.800**	**341.974**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**161.454**	**25.000**	**186.454**	**172.854**	**120.000**	**292.854**	**179.074**	**121.200**	**300.274**	**181.113**	**122.600**	**303.713**	**183.174**	**123.800**	**306.974**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0		**0**	0		**0**	0		**0**	0		**0**	0		**0**
**** 3 Sonstige Transfereinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000	-35.000	0	-35.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**	**-35.000**	**0**	**-35.000**
**** 10 Personalauszahlungen	210.191	125.100	335.291	212.293	126.300	338.593	214.416	127.600	342.016	216.560	129.700	346.260	218.726	130.100	348.826
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064	5.064	0	5.064
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024	5.024	0	5.024
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**220.279**	**125.100**	**345.379**	**222.381**	**126.300**	**348.681**	**224.504**	**127.600**	**352.104**	**226.648**	**129.700**	**356.348**	**228.814**	**130.100**	**358.914**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**185.279**	**125.100**	**310.379**	**187.381**	**126.300**	**313.681**	**189.504**	**127.600**	**317.104**	**191.648**	**129.700**	**321.348**	**193.814**	**130.100**	**323.914**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10502 Soziale Einrichtungen und Leistung

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-290.000	-710.000	-1.000.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000
**** 3 Sonstige Transfereinzahlungen	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-385.000**	**-710.000**	**-1.095.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**
**** 10 Personalauszahlungen	197.932	17.000	214.932	199.911	40.000	239.911	201.910	137.600	339.510	203.928	138.900	342.828	205.969	140.200	346.169
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	89.000	0	89.000	89.000	0	89.000	77.000	0	77.000	12.000	0	12.000	12.000	0	12.000
**** 14 Transferauszahlungen	723.000	100.000	823.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**1.009.932**	**117.000**	**1.126.932**	**1.011.911**	**1.480.000**	**2.491.911**	**1.001.910**	**1.577.600**	**2.579.510**	**938.928**	**1.578.900**	**2.517.828**	**940.969**	**1.580.200**	**2.521.169**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**624.932**	**-593.000**	**31.932**	**626.911**	**765.000**	**1.391.911**	**616.910**	**862.600**	**1.479.510**	**553.928**	**863.900**	**1.417.828**	**555.969**	**865.200**	**1.421.169**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	27.000	0	27.000	4.000	0	4.000	4.000	0	4.000	4.000	0	4.000	4.000	0	4.000
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**27.000**	**0**	**27.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**27.000**	**0**	**27.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**	**4.000**	**0**	**4.000**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000	-290.000	-715.000	-1.005.000
**** 3 Sonstige Transfereinzahlungen	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000	-25.000	0	-25.000
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000	-70.000	0	-70.000
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**	**-385.000**	**-715.000**	**-1.100.000**
**** 10 Personalauszahlungen	208.029	142.500	350.529	210.109	143.900	354.009	212.210	145.300	357.510	214.332	147.700	362.032	216.475	149.200	365.675
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	12.120	0	12.120	12.241	0	12.241	12.364	0	12.364	12.487	0	12.487	12.612	0	12.612
**** 14 Transferauszahlungen	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000	723.000	1.440.000	2.163.000
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**943.149**	**1.582.500**	**2.525.649**	**945.350**	**1.583.900**	**2.529.250**	**947.574**	**1.585.300**	**2.532.874**	**949.820**	**1.587.700**	**2.537.520**	**952.088**	**1.589.200**	**2.541.288**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**558.149**	**867.500**	**1.425.649**	**560.350**	**868.900**	**1.429.250**	**562.574**	**870.300**	**1.432.874**	**564.820**	**872.700**	**1.437.520**	**567.088**	**874.200**	**1.441.288**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	2.020	0	2.020	2.040	0	2.040	2.061	0	2.061	2.081	0	2.081	2.102	0	2.102
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**2.020**	**0**	**2.020**	**2.040**	**0**	**2.040**	**2.061**	**0**	**2.061**	**2.081**	**0**	**2.081**	**2.102**	**0**	**2.102**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**2.020**	**0**	**2.020**	**2.040**	**0**	**2.040**	**2.061**	**0**	**2.061**	**2.081**	**0**	**2.081**	**2.102**	**0**	**2.102**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10601 Förderung von Kindern in Tagesbetr

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.655.299	0	-6.655.299	-6.636.513	0	-6.636.513	-6.622.003	0	-6.622.003	-6.709.065	0	-6.709.065	-6.797.407	0	-6.797.407
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-2.341.773	0	-2.341.773	-2.400.310	0	-2.400.310	-2.369.852	0	-2.369.852	-2.400.856	0	-2.400.856	-2.432.323	0	-2.432.323
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-368.165	0	-368.165	-376.785	0	-376.785	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-9.365.237**	**0**	**-9.365.237**	**-9.413.608**	**0**	**-9.413.608**	**-9.362.840**	**0**	**-9.362.840**	**-9.480.906**	**0**	**-9.480.906**	**-9.600.715**	**0**	**-9.600.715**
**** 10 Personalauszahlungen	6.758.293	99.900	6.858.193	6.947.111	229.200	7.176.311	7.016.589	231.800	7.248.389	7.086.761	233.900	7.320.661	7.157.626	236.100	7.393.726
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	494.308	0	494.308	483.649	0	483.649	473.847	0	473.847	474.624	0	474.624	476.407	0	476.407
**** 14 Transferauszahlungen	7.737.360	0	7.737.360	7.673.952	0	7.673.952	7.927.936	0	7.927.936	8.026.621	0	8.026.621	8.124.760	0	8.124.760
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	59.760	0	59.760	58.172	0	58.172	56.635	0	56.635	57.455	0	57.455	57.999	0	57.999
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**15.049.721**	**99.900**	**15.149.621**	**15.162.884**	**229.200**	**15.392.084**	**15.475.007**	**231.800**	**15.706.807**	**15.645.461**	**233.900**	**15.879.361**	**15.816.792**	**236.100**	**16.052.892**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**5.684.484**	**99.900**	**5.784.384**	**5.749.276**	**229.200**	**5.978.476**	**6.112.167**	**231.800**	**6.343.967**	**6.164.555**	**233.900**	**6.398.455**	**6.216.077**	**236.100**	**6.452.177**
**** 18 Investitionszuwendungen	-3.500	0	-3.500	-2.000	0	-2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**-3.500**	**0**	**-3.500**	**-2.000**	**0**	**-2.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	605.240	0	605.240	55.007	0	55.007	36.062	0	36.062	36.278	0	36.278	36.590	0	36.590
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**605.240**	**0**	**605.240**	**55.007**	**0**	**55.007**	**36.062**	**0**	**36.062**	**36.278**	**0**	**36.278**	**36.590**	**0**	**36.590**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**601.740**	**0**	**601.740**	**53.007**	**0**	**53.007**	**36.062**	**0**	**36.062**	**36.278**	**0**	**36.278**	**36.590**	**0**	**36.590**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-6.797.407	0	-6.797.407	-6.797.407	0	-6.797.407	-6.797.407	0	-6.797.407	-6.797.407	0	-6.797.407	-6.797.407	0	-6.797.407
**** 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentg.	-2.440.000	0	-2.440.000	-2.450.000	0	-2.450.000	-2.460.000	0	-2.460.000	-2.470.000	0	-2.470.000	-2.480.000	0	-2.480.000
**** 5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985	-370.985	0	-370.985
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-9.608.392**	**0**	**-9.608.392**	**-9.618.392**	**0**	**-9.618.392**	**-9.628.392**	**0**	**-9.628.392**	**-9.638.392**	**0**	**-9.638.392**	**-9.648.392**	**0**	**-9.648.392**
**** 10 Personalauszahlungen	7.229.203	238.500	7.467.703	7.301.494	240.900	7.542.394	7.374.509	243.200	7.617.709	7.448.254	245.800	7.694.054	7.522.737	248.100	7.770.837
**** 12 Auszahlungen für Sach-und Dienstl.	481.171	0	481.171	485.983	0	485.983	490.843	0	490.843	495.751	0	495.751	500.708	0	500.708
**** 14 Transferauszahlungen	8.206.008	0	8.206.008	8.288.068	0	8.288.068	8.370.948	0	8.370.948	8.454.658	0	8.454.658	8.539.204	0	8.539.204
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	58.781	0	58.781	58.962	0	58.962	59.145	0	59.145	59.330	0	59.330	59.517	0	59.517
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**15.975.163**	**238.500**	**16.213.663**	**16.134.507**	**240.900**	**16.375.407**	**16.295.445**	**243.200**	**16.538.645**	**16.457.993**	**245.800**	**16.703.793**	**16.622.167**	**248.100**	**16.870.267**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**6.366.771**	**238.500**	**6.605.271**	**6.516.115**	**240.900**	**6.757.015**	**6.667.053**	**243.200**	**6.910.253**	**6.819.601**	**245.800**	**7.065.401**	**6.973.775**	**248.100**	**7.221.875**
**** 18 Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
**** 26 Auszahlungen Erwerb bewegl. AV	61.956	0	61.956	62.325	0	62.325	62.699	0	62.699	63.076	0	63.076	63.456	0	63.456
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**61.956**	**0**	**61.956**	**62.325**	**0**	**62.325**	**62.699**	**0**	**62.699**	**63.076**	**0**	**63.076**	**63.456**	**0**	**63.456**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**61.956**	**0**	**61.956**	**62.325**	**0**	**62.325**	**62.699**	**0**	**62.699**	**63.076**	**0**	**63.076**	**63.456**	**0**	**63.456**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 10802 Bäder

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 10 Personalauszahlungen															
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.															
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**															
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**															
**** 25 Auszahlungen für Baumaßnahmen		377.500,00	377.500,00												
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**		**377.500,00**	**377.500,00**												
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**		**377.500,00**	**377.500,00**												

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015
Kein Ausweis von Finanzplan-Daten im Zeitraum 2020-2024

Teilfinanzplan
Produktgruppe 11101 Elektrizitätsversorgung

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-1.600.000	300.000	-1.300.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	0	-26.000	-26.000	-90.000	-10.000	-100.000	-60.000	-186.000	-246.000	-60.000	-181.000	-241.000	-60.000	-126.000	-186.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-1.600.000**	**274.000**	**-1.326.000**	**-1.690.000**	**40.000**	**-1.650.000**	**-1.660.000**	**-136.000**	**-1.796.000**	**-1.660.000**	**-131.000**	**-1.791.000**	**-1.660.000**	**-76.000**	**-1.736.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.		16.000	16.000		60.000	60.000		58.000	58.000		55.000	55.000		52.000	52.000
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	162.000	0	162.000	14.250	0	14.250	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**162.000**	**16.000**	**178.000**	**14.250**	**60.000**	**74.250**	**9.500**	**58.000**	**67.500**	**9.500**	**55.000**	**64.500**	**9.500**	**52.000**	**61.500**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-1.438.000**	**290.000**	**-1.148.000**	**-1.675.750**	**100.000**	**-1.575.750**	**-1.650.500**	**-78.000**	**-1.728.500**	**-1.650.500**	**-76.000**	**-1.726.500**	**-1.650.500**	**-24.000**	**-1.674.500**
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen	0	0	0	1.700.000	5.750.000	7.450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**1.700.000**	**5.750.000**	**7.450.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**1.700.000**	**5.750.000**	**7.450.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000	-1.600.000	50.000	-1.550.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-60.000	-121.000	-181.000	-60.000	-116.000	-176.000	-60.000	-112.000	-172.000	-60.000	-107.000	-167.000	-60.000	-102.000	-162.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-1.660.000**	**-71.000**	**-1.731.000**	**-1.660.000**	**-66.000**	**-1.726.000**	**-1.660.000**	**-62.000**	**-1.722.000**	**-1.660.000**	**-57.000**	**-1.717.000**	**-1.660.000**	**-52.000**	**-1.712.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.		49.000	49.000		46.000	46.000		44.000	44.000		41.000	41.000		38.000	38.000
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500	9.500	0	9.500
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**9.500**	**49.000**	**58.500**	**9.500**	**46.000**	**55.500**	**9.500**	**44.000**	**53.500**	**9.500**	**41.000**	**50.500**	**9.500**	**38.000**	**47.500**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-1.650.500**	**-22.000**	**-1.672.500**	**-1.650.500**	**-20.000**	**-1.670.500**	**-1.650.500**	**-18.000**	**-1.668.500**	**-1.650.500**	**-16.000**	**-1.666.500**	**-1.650.500**	**-14.000**	**-1.664.500**
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 11102 Gasversorgung

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-520.000	230.000	-290.000	-520.000	10.000	-510.000	-520.000	10.000	-510.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-650.000**	**230.000**	**-420.000**	**-650.000**	**10.000**	**-640.000**	**-650.000**	**10.000**	**-640.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	245.100	0	245.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**245.100**	**0**	**245.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-404.900**	**230.000**	**-174.900**	**-504.900**	**10.000**	**-494.900**	**-504.900**	**10.000**	**-494.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000	-130.000	0	-130.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000	-520.000	20.000	-500.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**	**-650.000**	**20.000**	**-630.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100	145.100	0	145.100
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**	**145.100**	**0**	**145.100**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**	**-504.900**	**20.000**	**-484.900**
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 11103 Wasserversorgung

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-546.000	0	-546.000	-546.000	-29.000	-575.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-350.000	-380.000	-730.000	-500.000	-90.000	-590.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-918.000**	**-380.000**	**-1.298.000**	**-1.068.000**	**-119.000**	**-1.187.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-860.000**	**-380.000**	**-1.240.000**	**-1.010.000**	**-119.000**	**-1.129.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 6 Einzahlungen aus KErstattungen, KUml.	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000	-546.000	-119.000	-665.000
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000	-500.000	-200.000	-700.000
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**	**-1.068.000**	**-319.000**	**-1.387.000**
**** 10 Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000	58.000	0	58.000
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**	**58.000**	**0**	**58.000**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**	**-1.010.000**	**-319.000**	**-1.329.000**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 11503 Anteile an Unternehmen (SBB u.a.)

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-452.764	264.800	-187.964	-952.764	-57.000	-1.009.764	-952.764	-43.000	-995.764	-952.764	-29.000	-981.764	-952.764	-14.000	-966.764
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-452.764**	**264.800**	**-187.964**	**-952.764**	**-57.000**	**-1.009.764**	**-952.764**	**-43.000**	**-995.764**	**-952.764**	**-29.000**	**-981.764**	**-952.764**	**-14.000**	**-966.764**
**** 10 Personalauszahlungen	82.822		82.822	83.421		83.421	84.255		84.255	85.099		85.099	85.949		85.949
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.		221.400	221.400		202.000	202.000		192.000	192.000		183.000	183.000		173.000	173.000
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**88.262**	**221.400**	**309.662**	**88.861**	**202.000**	**290.861**	**89.695**	**192.000**	**281.695**	**90.539**	**183.000**	**273.539**	**91.389**	**173.000**	**264.389**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-364.502**	**486.200**	**121.698**	**-863.903**	**145.000**	**-718.903**	**-863.069**	**149.000**	**-714.069**	**-862.225**	**154.000**	**-708.225**	**-861.375**	**159.000**	**-702.375**
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen		12.753.400	12.753.400		0	0		0	0		0	0		0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**		**12.753.400**	**12.753.400**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**		**12.753.400**	**12.753.400**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-952.764	0	-952.764	-952.764	15.000	-937.764	-952.764	31.000	-921.764	-952.764	47.000	-905.764	-952.764	63.000	-889.764
***** **9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-952.764**	**0**	**-952.764**	**-952.764**	**15.000**	**-937.764**	**-952.764**	**31.000**	**-921.764**	**-952.764**	**47.000**	**-905.764**	**-952.764**	**63.000**	**-889.764**
**** 10 Personalauszahlungen	86.809		86.809	87.677		87.677	88.554		88.554	89.439		89.439	90.334		90.334
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.		164.000	164.000		154.000	154.000		143.000	143.000		133.000	133.000		122.000	122.000
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440	5.440		5.440
***** **16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**92.249**	**164.000**	**256.249**	**93.117**	**154.000**	**247.117**	**93.994**	**143.000**	**236.994**	**94.879**	**133.000**	**227.879**	**95.774**	**122.000**	**217.774**
****** **17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-860.515**	**164.000**	**-696.515**	**-859.647**	**169.000**	**-690.647**	**-858.770**	**174.000**	**-684.770**	**-857.885**	**180.000**	**-677.885**	**-856.990**	**185.000**	**-671.990**
**** 25 Auszahlungen für Baumaßnahmen		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
**** 27 Auszahlungen Erwerb Finanzanlagen		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
***** **30 Auszahlungen aus Investitionstätigk.**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**
****** **31 Saldo aus Investitionstätigkeit**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**

Teilfinanzplan
Produktgruppe 11601 Allgemeine Finanzwirtschaft

Ein- und Auszahlungen 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Plan + Nachtrag 2019
**** 1 Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-50.391.000	-51.299.000	-844.000	-52.143.000	-54.351.000	-1.903.000	-56.254.000	-56.339.000	-1.540.000	-57.879.000	-59.221.000	-2.633.000	-61.854.000
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-8.932.600	0	-8.932.600	-8.720.600	1.762.000	-6.958.600	-9.629.600	1.851.000	-7.778.600	-9.758.600	1.936.000	-7.822.600	-9.839.700	1.907.000	-7.932.700
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-2.159.132	0	-2.159.132	-2.042.644	0	-2.042.644	-1.921.000	0	-1.921.000	-1.802.179	0	-1.802.179	-1.677.465	0	-1.677.465
******* 9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-60.564.332**	**-1.019.000**	**-61.583.332**	**-62.162.844**	**918.000**	**-61.244.844**	**-66.002.200**	**-52.000**	**-66.054.200**	**-68.000.379**	**396.000**	**-67.604.379**	**-70.838.765**	**-726.000**	**-71.564.765**
**** 10 Personalauszahlungen	51.666	0	51.666	52.890	0	52.890	53.442	0	53.442	53.974	0	53.974	54.516	0	54.516
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.	6.204.945	0	6.204.945	5.984.215	23.000	6.007.215	5.765.180	45.000	5.810.180	5.565.690	60.000	5.625.690	5.365.805	76.000	5.441.805
**** 14 Transferauszahlungen	20.447.800	65.880	20.513.680	21.467.858	-413.598	21.054.260	22.127.926	-503.876	21.624.050	22.577.146	-538.956	22.038.190	23.382.045	-756.795	22.625.250
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000
******* 16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**26.757.411**	**65.880**	**26.823.291**	**27.557.963**	**-390.598**	**27.167.365**	**27.999.548**	**-458.876**	**27.540.672**	**28.249.810**	**-478.956**	**27.770.854**	**28.855.366**	**-680.795**	**28.174.571**
******** 17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-33.806.921**	**-953.120**	**-34.760.041**	**-34.604.881**	**527.402**	**-34.077.479**	**-38.002.652**	**-510.876**	**-38.513.528**	**-39.750.569**	**-82.956**	**-39.833.525**	**-41.983.399**	**-1.406.795**	**-43.390.194**
**** 18 Investitionszuwendungen	-2.530.200	0	-2.530.200	-2.554.500	0	-2.554.500	-2.578.800	0	-2.578.800	-2.603.300	0	-2.603.300	-2.627.800	0	-2.627.800
******* 23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**-2.530.200**	**0**	**-2.530.200**	**-2.554.500**	**0**	**-2.554.500**	**-2.578.800**	**0**	**-2.578.800**	**-2.603.300**	**0**	**-2.603.300**	**-2.627.800**	**0**	**-2.627.800**
******** 31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**-2.530.200**	**0**	**-2.530.200**	**-2.554.500**	**0**	**-2.554.500**	**-2.578.800**	**0**	**-2.578.800**	**-2.603.300**	**0**	**-2.603.300**	**-2.627.800**	**0**	**-2.627.800**

*Plan = vom Rat beschlossener Haushalt; Beschluss vom 04.02.2015

Ein- und Auszahlungen 2020-2024	Plan 2020	Nachtrag 2020	Plan + Nachtrag 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Plan + Nachtrag 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Plan + Nachtrag 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Plan + Nachtrag 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Plan + Nachtrag 2024
**** 1 Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-74.859.000
**** 2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-10.094.700	1.957.000	-8.137.700	-10.469.700	2.191.000	-8.278.700	-10.747.700	2.256.000	-8.491.700	-10.974.700	2.322.000	-8.652.700	-11.177.700	2.390.000	-8.787.700
**** 7 Sonstige Einzahlungen lauf. VTätigkeit	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600	-100.600	0	-100.600
**** 8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
******* 9 Einzahlungen aus laufender VTätigkeit**	**-71.357.300**	**-731.000**	**-72.088.300**	**-75.406.300**	**-842.000**	**-76.248.300**	**-77.856.300**	**-843.000**	**-78.699.300**	**-80.345.300**	**-843.000**	**-81.188.300**	**-82.903.300**	**-844.000**	**-83.747.300**
**** 10 Personalauszahlungen	55.061	0	55.061	55.612	0	55.612	56.168	0	56.168	56.730	0	56.730	57.297	0	57.297
**** 13 Zinsen und sonstige Finanzauszahl.	3.598.264	91.000	3.689.264	3.478.744	89.000	3.567.744	3.335.830	86.000	3.421.830	3.198.635	84.000	3.282.635	3.047.738	82.000	3.129.738
**** 14 Transferauszahlungen	24.614.213	-472.893	24.141.320	25.449.927	-480.867	24.969.060	26.297.587	-496.767	25.800.820	27.137.546	-510.556	26.626.990	27.999.290	-525.340	27.473.950
**** 15 Sonstige Auszahlungen lauf. VTätigk.	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000	53.000	0	53.000
******* 16 Auszahlungen aus lauf. VTätigkeit**	**28.320.538**	**-381.893**	**27.938.645**	**29.037.283**	**-391.867**	**28.645.416**	**29.742.585**	**-410.767**	**29.331.818**	**30.445.911**	**-426.556**	**30.019.355**	**31.157.325**	**-443.340**	**30.713.985**
******** 17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigk**	**-43.036.762**	**-1.112.893**	**-44.149.655**	**-46.369.017**	**-1.233.867**	**-47.602.884**	**-48.113.715**	**-1.253.767**	**-49.367.482**	**-49.899.389**	**-1.269.556**	**-51.168.945**	**-51.745.975**	**-1.287.340**	**-53.033.315**
**** 18 Investitionszuwendungen	-2.400.000	0	-2.400.000	-2.400.000	0	-2.400.000	-2.400.000	0	-2.400.000	-2.400.000	0	-2.400.000	-2.400.000	0	-2.400.000
******* 23 Einzahlungen aus Investitionstätigk.**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**
******** 31 Saldo aus Investitionstätigkeit**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**	**-2.400.000**	**0**	**-2.400.000**

Übersicht über die geplanten Investitionen

**(hier nur Veränderungen in den Jahren 2015-2019;
im HSK-Zeitraum 2020-2024 sind keine Veränderungen erfasst)**

Produkt-gruppe	Bezeich-nung	Finanzstelle / Finanzposition (Sachkonto)	D5 2015	Nachtrag 2015	SUMME D5 + Nachtrag 2015	D5 2016	Nachtrag 2016	SUMME D5 + Nachtrag 2016	D5 2017 kein Nachtrag	D5 2018	Nachtrag 2018	SUMME D5 + Nachtrag 2018	D5 2019	Nachtrag 2019	SUMME D5 + Nachtrag 2019
10106	**Zentrale Dienste**														
		5.000370 Kassenautomat													
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe		**60.000**	60.000										
10115	**Gebäudewirtschaft**														
		5000159 NU Errichtung von Übergangswohnheimen													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	500.000		500.000	250.000	**860.000**	1.110.000							
		5000251 Kita Ausbau U3 Umbau													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	825.000		825.000		**300.000**	300.000		2.200		2.200			
		5000326 Rathaus Sanierung Ratstrakt													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**250.000**	250.000										
		5000355 Unterkünfte Flüchtlinge													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	890.000	**200.000**	1.090.000		**2.000.000**	2.000.000			**2.500.000**	2.500.000			
		5000366 Schulcontainer Sekundarschule Merten													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**450.000**	450.000										
		5000422 JGR De Herstellung 2. Fluchtweg													
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**30.000**	30.000										
10207	**Feuer- und Bevölkerungsschutz**														
		5000014 Feuerwehrgeräte (BGA)													
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe	35.000	**9.000**	44.000	45.000	**10.000**	55.000	32.000	27.000			32.000		
		5000048 Feuerwehrfahrzeuge													
		682500 Veräußerungen bewegl. Sachen des Anlagevermögens	-7.000		-7.000								-7.000		-7.000
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe	60.100	**110.000**	170.100	100	**170.000**	170.100	100	110.100	**-110.000**	100	280.100	**-170.000**	110.100
10802	**Bäder**														
		5000363 Umwandlung Betriebsvermögen (Nachzahlung Ust)													
		783130 Baumaßnahmen - Sonstige		**377.500**	377.500										
11101	**Elektrizitätsversorgung**														
		1.11.01.01 Elektrizitätsversorgung													
		782400 Erwerb von Finanzanlagen					**5.400.000**	5.400.000							
		5000333 Beteiligung Strom Kooperationsgesellschaft													
		782400 Erwerb von Finanzanlagen				1.700.000	**350.000**	2.050.000							
11503	**Anteile an Unternehmen (SBB u.a.)**														
		1.15.03.01 Anteile an Unternehmen													
		782400 Erwerb von Finanzanlagen		**12.753.400**	12.753.400										
	SUMMEN Nachtrag			**14.239.900**			**9.090.000**				**2.390.000**			**-170.000**	

Stadt Bornheim

1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015-2016 - Entwurf -

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fälligen Zahlungen

Verpflichtungsermächtigungen - hier nur Veränderungen -			Eingehen der Verpflichtungen im Haushaltsjahr		Voraussichtlich fällige Zahlungen				
Projekt - Nr.	Projektbezeichnung	Gesamtbetrag EUR	2015 EUR	2016 EUR	2015 EUR	2016 EUR	2017 EUR	2018 EUR	2019 EUR
5.000048	**Feuerwehrfahrzeuge**	**170.000**		**170.000**			**170.000**		
Gesamtbetrag Nachtrag		**170.000**		**170.000**			**170.000**		
+ Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen aus beschlossenem Haushalt		**12.183.000**	**3.427.000**	**8.756.000**	**0**	**3.427.000**	**3.526.000**	**2.635.000**	**2.595.000**
Gesamtbetrag neu		**12.353.000**	**3.427.000**	**8.926.000**	**0**	**3.427.000**	**3.696.000**	**2.635.000**	**2.595.000**
nachrichtlich:									
in der Finanzplanung vorgesehene Kreditaufnahmen (2016-2019):									
- beschlossener Haushalt					11.578.197	7.457.281	2.617.222	4.274.617	4.460.678
- Nachtrag					14.239.900	9.090.000	0	2.390.000	-170.000
- SUMME					25.818.097	16.547.281	2.617.222	6.664.617	4.290.678
davon zur Umschuldung									

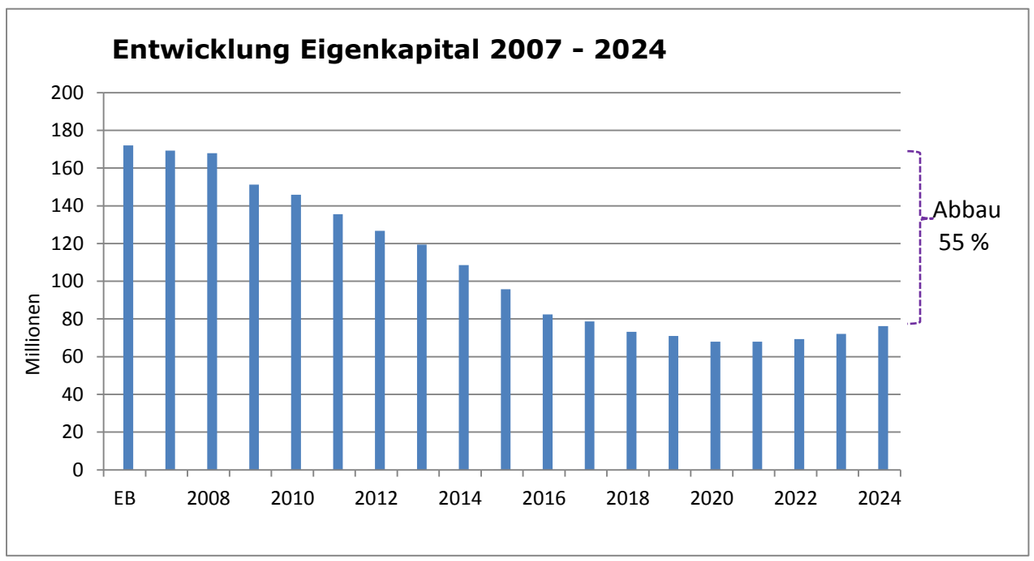
Ö 5

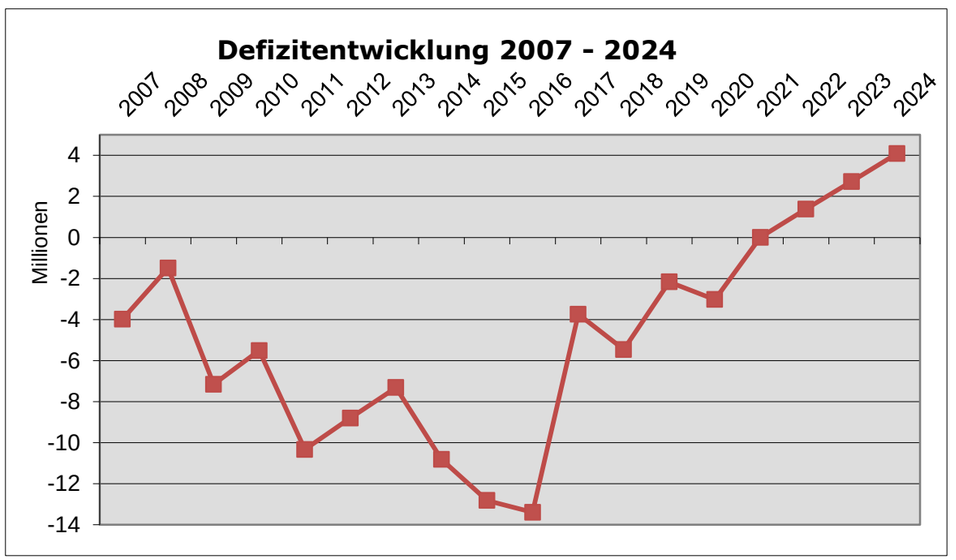
Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015/2016
- Entwurf -

Anlage "Entwicklung des Eigenkapitals "

		Ergebnisse							
	EB	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Ausgleichsrücklage	14.032.040	14.653.633	10.674.588	9.188.668	2.034.287	0	0	0	0
Allgemeine Rücklage	157.961.751	158.637.516	158.645.908	149.222.080	149.327.914	145.848.930	135.519.368	126.718.115	119.403.848
Eigenkapital	**171.993.791**	**173.291.149**	**169.320.497**	**158.410.748**	**151.362.201**	**145.848.930**	**135.519.368**	**126.718.115**	**119.403.848**
Jahresfehlbetrag		-3.979.045	-1.485.920	-7.154.381	-5.513.271	-10.329.562	-8.801.253	-7.314.267	-10.814.377
Fehlbetragsquote (Fehlbetrag / Eigenkapital)		**-2,3%**	**-0,9%**	**-4,5%**	**-3,6%**	**-7,1%**	**-6,5%**	**-5,8%**	**-9,1%**
Sonstige EK Auswirkungen		1.297.358	8.392	-9.423.828	105.835	0	0	0	0
Summe Eigenkapital	**171.993.791**	**169.312.105**	**167.834.576**	**151.256.367**	**145.848.930**	**135.519.368**	**126.718.115**	**119.403.848**	**108.589.471**
Kapitalverzehr - kumuliert -		-2.681.686	-4.159.215	-20.737.424	-26.144.861	-36.474.423	-45.275.676	-52.589.943	-63.404.320

	Ansatz (beschlossen + Nachtrag)		**Planwerte (beschlossen + Nachtrag)**			**Haushaltssicherungskonzept (beschlossen + Nachtrag)**				
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Ausgleichsrücklage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Allgemeine Rücklage	108.589.471	95.773.094	82.382.045	78.639.611	73.179.533	71.014.344	67.988.083	67.993.682	69.378.188	72.104.530
Eigenkapital	**108.589.471**	**95.773.094**	**82.382.045**	**78.639.611**	**73.179.533**	**71.014.344**	**67.988.083**	**67.993.682**	**69.378.188**	**72.104.530**
Jahresfehlbedarf	-12.816.377	-13.391.049	-3.742.434	-5.460.078	-2.165.189	-3.026.261	5.599	1.384.506	2.726.342	4.090.751
Fehlbedarfsquote (Fehlbedarf / Eigenkapital)	**-11,8%**	**-14,0%**	**-4,5%**	**-6,9%**	**-3,0%**	**-4,3%**	**0,0%**	**2,0%**	**3,9%**	**5,7%**
Sonstige EK Auswirkungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Eigenkapital	**95.773.094**	**82.382.045**	**78.639.611**	**73.179.533**	**71.014.344**	**67.988.083**	**67.993.682**	**69.378.188**	**72.104.530**	**76.195.281**
Kapitalverzehr - kumuliert -	-76.220.697	-89.611.746	-93.354.180	-98.814.258	-100.979.447	-104.005.708	-104.000.109	-102.615.603	-99.889.261	-95.798.510





Ö 5

Stadt Bornheim
1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015-2016
- Entwurf -

Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten incl. Bürgschaften

Art der Verbindlichkeiten	Stand am Ende des Vorvorjahres zum 31.12.2013	Voraussichtlicher Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 01.01.2015	Voraussichtlicher Stand am Ende des Haushaltsjahres 31.12.2015	Voraussichtlicher Stand am Ende des Haushaltsjahres 31.12.2016
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
1. Anleihen				
2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	**125.133**	**123.080**	**142.417**	**152.795**
2.4 vom öffentlichen Bereich				
2.4.6 von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen (Sparkassen)	62.362	63.550	85.634	98.874
2.5 vom privaten Kreditmarkt				
2.5.1 von Banken und Kreditinstituten	62.771	59.530	56.783	53.921
2.5.2 von übrigen Kreditgebern				
3. Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	**40.240**	**52.395**	**62.589**	**70.301**
3.1 vom öffentlichen Bereich	19.740	12.395	17.589	20.301
3.2 vom privaten Kreditmarkt	20.500	40.000	45.000	50.000
4. Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.565**	**2.502**	**3.500**	**3.500**
6. Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	**1**	**1**	**1**	**1**
7. Sonstige Verbindlichkeiten	**2.088**	**1.210**	**2.000**	**2.000**
8. Erhaltene Anzahlungen	**3.784**	**2.588**	**2.838**	**3.088**
9. Summe aller Verbindlichkeiten	**174.812**	**181.776**	**213.345**	**231.685**
Nachrichtlich: Ausfallbürgschaft zugunsten der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim in TEUR	**9.000**	**9.000**	**9.000**	**9.000**

Ö 5

1. Ergänzungsvorlage zur Vorlage Nr. 508/2015-2

Beschlussentwurf

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die nachstehenden Änderungen zum Entwurf der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat,
die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 mit allen Anlagen sowie das fortgeschriebene Haushaltssicherungskonzept bis zum Jahre 2024 unter Berücksichtigung der beschlossenen und redaktionellen Änderungen zu beschließen.

Sachverhalt

Mit Vorlage-Nr. 508/2015-2 hat die Verwaltung mitgeteilt, dass Änderungsbedarfe zum Entwurf des Nachtragshaushaltes 2015/2016 im Laufe des Beratungsverfahrens durch Ergänzungsvorlagen dargestellt werden.

Mit Stand vom 28.09.2015 ergeben sich folgende Änderungsbedarfe zum vorliegenden Entwurf:

1. Anpassung von Planwerten auf der Basis der vorliegenden Prognoseberichterstattung zum 31.12.2015

    - in der Produktgruppe "Erzieherische Hilfen"

        i. Mehrerträge aus Kostenerstattungen: 2015 + 500.000 € ; 2016 ff. + 150.000 Euro/p.a.

        ii. Minderaufwand Jugendhilfe an natürliche Personen: 2015 - 600.000 €; ab 2016 - 200.000 Euro/p.a.

    - in der Produktgruppe "Allgemeine Finanzwirtschaft"

        i. Mehrerträge aus Steuern (Gewerbesteuer): 2015 ff. + 200.000 €/p.a.

        ii. Mehraufwand aus Gewerbesteuerumlage: 2015 ff. + 28.500 €/p.a.

2. Anpassungsbedarf durch die Umsetzung der Verwaltungsorganisation ab 01.08.2015

    Mit der Einrichtung der Stelle "Inklusions-/Demographiebeauftragte/r" werden die Budgets in einer neuen Produktgruppe "Inklusions-/Demographiebeauftragte/r" zusammengeführt. Die Änderungen sind ergebnisneutral.

3. Erweiterungen Europaschule und Sekundarschule

   Die Investitionskosten gemäß Vorlage-Nrn. 437/2015-6 und 442/2015-6 werden im Haushaltsjahr 2017 planerisch berücksichtigt. Damit bereits in 2016 Aufträge vergeben werden können, werden Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2016 bereitgestellt.

   Die Folgekosten der Erweiterungsmaßnahmen in Form von Abschreibungsaufwendungen, Zinsaufwendungen und gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen (Energie, Reinigung, Instandsetzung) sind in 2017 mit rd. 250 T€ und ab 2018 mit rd. 0,5 Mio. €/p.a. berücksichtigt.

4. Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes

   Auf der Basis des Gesetzentwurfs der Landesregierung werden investive Zuwendungen in Höhe von rd. 1,45 Mio. € in 2016 eingeplant. Entsprechend der Abschreibungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände erfolgt eine ertragswirksame Auflösung der bilanziellen Sonderposten. Diese Erträge mindern die mit der Investitionstätigkeit verbundenen Belastungen aus den bilanziellen Abschreibungen um rd. 70.000 €/p.a.. Durch den verminderten Kreditbedarf sinken die Zinsaufwendungen um rd. 30.000 €/p.a..

5. Zuwendungen des Landes für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen

   Das Land hat angekündigt seine finanziellen Hilfen im Zusammenhang mit der Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen zu intensivieren. Konkrete Informationen zur künftigen Zuwendungspraxis stehen derzeit noch aus. Im Hinblick auf die Pflicht des Landes zur Gewährleistung der Konnexität sind die Zuwendungen in der Produktgruppe "Soziale Einrichtungen und Leistungen" an die Transferaufwendungen angepasst worden. Die höhere finanzielle Beteiligung des Bundes als Ergebnis des Flüchtlingsgipfels am 24.09.2015 wurde dabei berücksichtigt.

6. Korrekturbedarfe

   In der Produktgruppe "Soziale Einrichtungen und Leistungen" sind die Personalaufwendungen ab 2017 zu verringern. Diese waren irrtümlich zu hoch angesetzt.

Die Berücksichtigung der Änderungen und deren Fortschreibung bis 2024 lässt in 2021 einen Überschuss von rd. 1,3 Mio. € erwarten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die bekannten Risiken, die insbesondere in der konjunkturellen Entwicklung sowie in der Zinsentwicklung zu sehen sind, hinzuweisen.

Stadt Bornheim
Nachtragshaushalt 2015-2024

Stand 25.09.2015

1. Nachtrag (Entwurf) incl. Änderungen

Ergebnisplan 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Nachtrag weitere Änderungen 2015	Neuer Planansatz 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Nachtrag weitere Änderungen 2016	Neuer Planansatz 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Nachtrag weitere Änderungen 2017	Neuer Planansatz 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Nachtrag weitere Änderungen 2018	Neuer Planansatz 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Nachtrag weitere Änderungen 2019	Neuer Planansatz 2019
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-200.000	-50.591.000	-51.299.000	-844.000	-200.000	-52.343.000	-54.351.000	-1.903.000	-200.000	-56.454.000	-56.339.000	-1.540.000	-200.000	-58.079.000	-59.221.000	-2.633.000	-200.000	-62.054.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-19.094.634	-710.000	-700.000	-20.504.634	-18.999.198	1.047.000	-1.172.700	-19.124.898	-19.907.230	1.136.000	-1.172.700	-19.943.930	-20.219.381	1.221.000	-1.172.700	-20.171.081	-20.469.150	1.192.000	-1.172.700	-20.449.850
3 Sonstige Transfererträge	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200
4 Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.590.622	0	0	-4.590.622	-4.676.599	0	0	-4.676.599	-4.622.526	0	0	-4.622.526	-4.653.992	0	0	-4.653.992	-4.684.755	0	0	-4.684.755
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	0	-555.478	-559.098	0	0	-559.098	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198
6 Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.316.050	0	-500.000	-1.816.050	-1.298.140	0	-150.000	-1.448.140	-1.343.150	0	-150.000	-1.493.150	-1.301.180	0	-150.000	-1.451.180	-1.325.231	0	-150.000	-1.475.231
7 Sonstige ordentliche Erträge	-3.250.051	300.000	0	-2.950.051	-3.279.494	21.000	0	-3.258.494	-8.686.308	-69.000	0	-8.755.308	-5.115.914	-69.000	0	-5.184.914	-4.624.501	-69.000	0	-4.693.501
8 Aktivierte Eigenleistungen	-252.156	0	0	-252.156	-225.888	0	0	-225.888	-184.800	0	0	-184.800	-194.880	0	0	-194.880	-211.128	0	0	-211.128
9 Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 = Ordentliche Erträge	**-78.674.191**	**-1.429.000**	**-1.400.000**	**-81.503.191**	**-80.580.617**	**224.000**	**-1.522.700**	**-81.879.317**	**-89.890.412**	**-836.000**	**-1.522.700**	**-92.249.112**	**-88.619.745**	**-388.000**	**-1.522.700**	**-90.530.445**	**-91.331.163**	**-1.510.000**	**-1.522.700**	**-94.363.863**
11 Personalaufwendungen	20.301.213	159.200	0	20.460.413	20.556.503	423.300	0	20.979.803	20.748.278	526.500	-97.200	21.177.578	20.924.011	530.400	-98.096	21.356.315	21.169.690	537.000	-98.987	21.607.703
12 Versorgungsaufwendungen	1.721.423	0	0	1.721.423	1.736.644	0	0	1.736.644	1.752.005	0	0	1.752.005	1.767.522	0	0	1.767.522	1.783.199	0	0	1.783.199
13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	17.468.915	332.000	0	17.800.915	16.955.628	217.000	0	17.172.628	16.993.901	259.000	40.000	17.292.901	16.308.601	276.000	80.000	16.664.601	15.793.798	293.000	80.000	16.166.798
14 Bilanzielle Abschreibungen	6.620.473	178.000	0	6.798.473	6.825.441	339.000	0	7.164.441	6.899.041	288.000	64.812	7.251.853	6.974.266	313.000	129.625	7.416.891	7.108.250	363.000	129.625	7.600.875
15 Transferaufwendungen	38.508.777	165.880	-571.500	38.103.157	39.381.627	1.026.402	-171.500	40.236.529	40.208.129	936.124	-171.500	40.972.753	40.779.152	901.044	-171.500	41.508.696	41.707.390	683.205	-171.500	42.219.095
16 Sonstige ordentliche Aufwendungen	4.799.847	75.000	0	4.874.847	4.211.723	58.000	0	4.269.723	4.112.861	58.000	0	4.170.861	3.997.489	58.000	0	4.055.489	3.961.644	-30.000	0	3.931.644
17 = Ordentliche Aufwendungen	**89.420.648**	**910.080**	**-571.500**	**89.759.228**	**89.667.566**	**2.063.702**	**-171.500**	**91.559.768**	**90.714.215**	**2.067.624**	**-163.888**	**92.617.951**	**90.751.041**	**2.078.444**	**-59.971**	**92.769.514**	**91.523.971**	**1.846.205**	**-60.862**	**93.309.314**
18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 10 und 17)	**10.746.457**	**-518.920**	**-1.971.500**	**8.256.037**	**9.086.949**	**2.287.702**	**-1.694.200**	**9.680.451**	**823.803**	**1.231.624**	**-1.686.588**	**368.839**	**2.131.296**	**1.690.444**	**-1.582.671**	**2.239.069**	**192.808**	**336.205**	**-1.583.562**	**-1.054.549**
19 Finanzerträge	-3.482.305	88.800	0	-3.393.505	-4.105.817	-147.000	0	-4.252.817	-3.954.173	-419.000	0	-4.373.173	-3.835.352	-390.000	0	-4.225.352	-3.710.629	-320.000	0	-4.030.629
20 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.204.945	237.400	0	6.442.345	5.984.215	285.000	-17.000	6.252.215	5.765.180	295.000	103.000	6.163.180	5.565.690	298.000	240.000	6.103.690	5.365.805	301.000	240.000	5.906.805
21 = Finanzergebnis	**2.722.640**	**326.200**	**0**	**3.048.840**	**1.878.398**	**138.000**	**-17.000**	**1.999.398**	**1.811.007**	**-124.000**	**103.000**	**1.790.007**	**1.730.338**	**-92.000**	**240.000**	**1.878.338**	**1.655.176**	**-19.000**	**240.000**	**1.876.176**
22 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (Zeile 18 und 21)	**13.469.097**	**-192.720**	**-1.971.500**	**11.304.877**	**10.965.347**	**2.425.702**	**-1.711.200**	**11.679.849**	**2.634.810**	**1.107.624**	**-1.583.588**	**2.158.846**	**3.861.634**	**1.598.444**	**-1.342.671**	**4.117.407**	**1.847.984**	**317.205**	**-1.343.562**	**821.627**

*Plan = vom Rat am 04.02.2015 beschlossener Haushalt

Ergebnisplan 2015-2019	Plan 2020	Nachtrag 2020	Nachtrag weitere Änderungen 2020	Neuer Planansatz 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Nachtrag weitere Änderungen 2021	Neuer Planansatz 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Nachtrag weitere Änderungen 2022	Neuer Planansatz 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Nachtrag weitere Änderungen 2023	Neuer Planansatz 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Nachtrag weitere Änderungen 2024	Neuer Planansatz 2024
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-200.000	-64.050.000	-64.836.000	-3.033.000	-200.000	-68.069.000	-67.008.000	-3.099.000	-200.000	-70.307.000	-69.270.000	-3.165.000	-200.000	-72.635.000	-71.625.000	-3.234.000	-200.000	-75.059.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-20.819.769	1.242.000	-1.172.700	-20.750.469	-21.259.871	1.476.000	-1.172.700	-20.956.571	-21.597.750	1.541.000	-1.172.700	-21.229.450	-21.908.220	1.607.000	-1.172.700	-21.473.920	-22.166.747	1.675.000	-1.172.700	-21.664.447
3 Sonstige Transfererträge	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200
4 Öffentlich-Rechtliche Leistungsentgelte	-4.713.169	0	0	-4.713.169	-4.761.503	0	0	-4.761.503	-4.801.847	0	0	-4.801.847	-4.844.291	0	0	-4.844.291	-4.888.128	0	0	-4.888.128
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198
6 Erträge aus Kostenerstattung/-umlage	-1.314.450	0	-150.000	-1.464.450	-1.317.450	0	-150.000	-1.467.450	-1.320.450	0	-150.000	-1.470.450	-1.323.450	0	-150.000	-1.473.450	-1.326.450	0	-150.000	-1.476.450
7 Sonstige ordentliche Erträge	-3.324.498	-69.000	0	-3.393.498	-3.324.385	-69.000	0	-3.393.385	-3.324.358	-69.000	0	-3.393.358	-3.319.629	-69.000	0	-3.388.629	-3.318.997	-69.000	0	-3.387.997
8 Aktivierte Eigenleistungen	-150.000	0	0	-150.000	-150.000	0	0	-150.000	-150.000	0	0	-150.000	-150.000	0	0	-150.000	-150.000	0	0	-150.000
9 Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 = Ordentliche Erträge	**-92.279.284**	**-1.515.000**	**-1.522.700**	**-95.316.984**	**-96.444.607**	**-1.626.000**	**-1.522.700**	**-99.593.307**	**-98.997.803**	**-1.627.000**	**-1.522.700**	**-102.147.503**	**-101.610.988**	**-1.627.000**	**-1.522.700**	**-104.760.688**	**-104.270.720**	**-1.628.000**	**-1.522.700**	**-107.421.420**
11 Personalaufwendungen	21.400.099	517.200	-100.876	21.816.423	21.588.087	518.600	-101.861	22.004.826	21.722.620	518.200	-102.839	22.137.981	21.931.331	542.100	-104.815	22.368.616	22.142.129	555.000	-105.886	22.591.243
12 Versorgungsaufwendungen	1.801.031	0	0	1.801.031	1.819.041	0	0	1.819.041	1.837.232	0	0	1.837.232	1.855.604	0	0	1.855.604	1.874.160	0	0	1.874.160
13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen	15.972.063	51.000	80.000	16.103.063	16.103.675	51.000	80.000	16.234.675	16.236.603	51.000	80.000	16.367.603	16.370.861	51.000	80.000	16.501.861	16.506.460	51.000	80.000	16.637.460
14 Bilanzielle Abschreibungen	7.094.731	388.000	129.625	7.612.356	7.094.680	388.000	129.625	7.612.305	7.097.675	388.000	129.625	7.615.300	7.100.679	380.000	129.625	7.610.304	7.119.999	380.000	129.625	7.629.624
15 Transferaufwendungen	43.118.935	967.107	-171.500	43.914.542	44.135.751	959.133	-171.500	44.923.384	45.166.256	943.233	-171.500	45.937.989	46.190.823	929.444	-171.500	46.948.767	47.238.958	914.660	-171.500	47.982.118
16 Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.979.280	-37.000	0	3.942.280	3.990.461	-37.000	0	3.953.461	4.001.811	-37.000	0	3.964.811	4.013.333	-37.000	0	3.976.333	4.025.029	-37.000	0	3.988.029
17 = Ordentliche Aufwendungen	**93.366.138**	**1.886.307**	**-62.751**	**95.189.694**	**94.731.695**	**1.879.733**	**-63.736**	**96.547.692**	**96.062.198**	**1.863.433**	**-64.714**	**97.860.917**	**97.462.631**	**1.865.544**	**-66.690**	**99.261.485**	**98.906.735**	**1.863.660**	**-67.761**	**100.702.634**
18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 10 und 17)	**1.086.854**	**371.307**	**-1.585.451**	**-127.290**	**-1.712.912**	**253.733**	**-1.586.436**	**-3.045.615**	**-2.935.605**	**236.433**	**-1.587.414**	**-4.286.586**	**-4.148.357**	**238.544**	**-1.589.390**	**-5.499.203**	**-5.363.985**	**235.660**	**-1.590.461**	**-6.718.786**
19 Finanzerträge	-3.593.096	-301.000	0	-3.894.096	-3.480.608	-281.000	0	-3.761.608	-3.363.368	-261.000	0	-3.624.368	-3.245.945	-240.000	0	-3.485.945	-3.146.597	-219.000	0	-3.365.597
20 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.158.196	304.000	240.000	5.702.196	4.926.188	289.000	240.000	5.455.188	4.666.034	273.000	240.000	5.179.034	4.411.416	258.000	240.000	4.909.416	4.161.171	242.000	240.000	4.643.171
21 = Finanzergebnis	**1.565.100**	**3.000**	**240.000**	**1.808.100**	**1.445.580**	**8.000**	**240.000**	**1.693.580**	**1.302.666**	**12.000**	**240.000**	**1.554.666**	**1.165.471**	**18.000**	**240.000**	**1.423.471**	**1.014.574**	**23.000**	**240.000**	**1.277.574**
22 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (Zeile 18 und 21)	**2.651.954**	**374.307**	**-1.345.451**	**1.680.810**	**-267.332**	**261.733**	**-1.346.436**	**-1.352.035**	**-1.632.939**	**248.433**	**-1.347.414**	**-2.731.920**	**-2.982.886**	**256.544**	**-1.349.390**	**-4.075.732**	**-4.349.411**	**258.660**	**-1.350.461**	**-5.441.212**

Stadt Bornheim
Nachtragshaushalt 2015-2024

Stand 25.09.2015

1. Nachtrag (Entwurf) incl. Änderungen

Finanzplan 2015-2019	Plan* 2015	Nachtrag 2015	Nachtrag weitere Änderungen 2015	Neuer Planansatz 2015	Plan 2016	Nachtrag 2016	Nachtrag weitere Änderungen 2016	Neuer Planansatz 2016	Plan 2017	Nachtrag 2017	Nachtrag weitere Änderungen 2017	Neuer Planansatz 2017	Plan 2018	Nachtrag 2018	Nachtrag weitere Änderungen 2018	Neuer Planansatz 2018	Plan 2019	Nachtrag 2019	Nachtrag weitere Änderungen 2019	Neuer Planansatz 2019
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-49.372.000	-1.019.000	-200.000	-50.591.000	-51.299.000	-844.000	-200.000	-52.343.000	-54.351.000	-1.903.000	-200.000	-56.454.000	-56.339.000	-1.540.000	-200.000	-58.079.000	-59.221.000	-2.633.000	-200.000	-62.054.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-17.615.780	-710.000	-700.000	-19.025.780	-17.409.612	1.047.000	-1.100.000	-17.462.612	-18.227.088	1.136.000	-1.100.000	-18.191.088	-18.443.150	1.221.000	-1.100.000	-18.322.150	-18.612.592	1.192.000	-1.100.000	-18.520.592
3 Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200
4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-3.931.653	0	0	-3.931.653	-3.997.458	0	0	-3.997.458	-3.936.436	0	0	-3.936.436	-3.967.440	0	0	-3.967.440	-3.998.207	0	0	-3.998.207
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-555.478	0	0	-555.478	-559.098	0	0	-559.098	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198
6 Kostenerstattung, Kostenumlagen	-1.316.050	0	-500.000	-1.816.050	-1.298.140	0	-150.000	-1.448.140	-1.343.150	0	-150.000	-1.493.150	-1.301.180	0	-150.000	-1.451.180	-1.325.231	0	-150.000	-1.475.231
7 Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	300.000	0	-2.410.240	-2.711.920	21.000	0	-2.690.920	-8.110.240	-69.000	0	-8.179.240	-4.511.920	-69.000	0	-4.580.920	-4.010.240	-69.000	0	-4.079.240
8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-1.323.173	88.800	0	-1.234.373	-2.063.173	-147.000	0	-2.210.173	-2.033.173	-419.000	0	-2.452.173	-2.033.173	-390.000	0	-2.423.173	-2.033.164	-320.000	0	-2.353.164
9 Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**-77.067.574**	**-1.340.200**	**-1.400.000**	**-79.807.774**	**-79.581.601**	**77.000**	**-1.450.000**	**-80.954.601**	**-88.796.485**	**-1.255.000**	**-1.450.000**	**-91.501.485**	**-87.391.261**	**-778.000**	**-1.450.000**	**-89.619.261**	**-89.995.832**	**-1.830.000**	**-1.450.000**	**-93.275.832**
10 Personalauszahlungen	19.345.281	141.900	0	19.487.181	19.664.451	389.200	0	20.053.651	19.861.840	490.600	-97.200	20.255.240	20.058.557	495.400	-98.096	20.455.861	20.257.235	536.800	-98.987	20.695.048
11 Versorgungsauszahlungen	1.721.423	0	0	1.721.423	1.736.644	0	0	1.736.644	1.752.005	0	0	1.752.005	1.767.522	0	0	1.767.522	1.783.199	0	0	1.783.199
12 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	16.919.186	332.000	0	17.251.186	16.624.997	217.000	0	16.841.997	16.669.454	259.000	40.000	16.968.454	15.983.559	276.000	80.000	16.339.559	15.468.895	293.000	80.000	15.841.895
13 Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	4.045.813	237.400	0	4.283.213	3.941.571	285.000	-17.000	4.209.571	3.844.180	295.000	103.000	4.242.180	3.763.511	298.000	240.000	4.301.511	3.688.340	301.000	240.000	4.229.340
14 Transferauszahlungen	38.486.277	165.880	-571.500	38.080.657	39.359.127	1.026.402	-171.500	40.214.029	40.185.629	936.124	-171.500	40.950.253	40.756.652	901.044	-171.500	41.486.196	41.684.890	683.205	-171.500	42.196.595
15 Sonstige Auszahlungen	4.441.103	75.000	0	4.516.103	3.913.799	58.000	0	3.971.799	3.841.446	58.000	0	3.899.446	3.789.868	58.000	0	3.847.868	3.793.789	-30.000	0	3.763.789
16 Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**84.959.083**	**952.180**	**-571.500**	**85.339.763**	**85.240.589**	**1.975.602**	**-188.500**	**87.027.691**	**86.154.554**	**2.038.724**	**-125.700**	**88.067.578**	**86.119.669**	**2.028.444**	**50.404**	**88.198.517**	**86.676.348**	**1.784.005**	**49.513**	**88.509.866**
17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeilen 9 und 16)	**7.891.509**	**-388.020**	**-1.971.500**	**5.531.989**	**5.658.988**	**2.052.602**	**-1.638.500**	**6.073.090**	**-2.641.931**	**783.724**	**-1.575.700**	**-3.433.907**	**-1.271.592**	**1.250.444**	**-1.399.596**	**-1.420.744**	**-3.319.484**	**-45.995**	**-1.400.487**	**-4.765.966**
18 Investitionszuwendungen	-3.252.520	0	0	-3.252.520	-3.033.500	0	-1.454.029	-4.487.529	-3.151.800	0	0	-3.151.800	-3.309.300	0	0	-3.309.300	-3.867.800	0	0	-3.867.800
19 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	-1.217.200	0	0	-1.217.200	-570.200	0	0	-570.200	-530.200	0	0	-530.200	-360.200	0	0	-360.200	-367.200	0	0	-367.200
20 Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Einzahlungen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	0	0	0	0	-1.524.000	0	0	-1.524.000	-2.689.000	0	0	-2.689.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000
22 Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**-4.469.720**	**0**	**0**	**-4.469.720**	**-5.127.700**	**0**	**-1.454.029**	**-6.581.729**	**-6.371.000**	**0**	**0**	**-6.371.000**	**-4.769.500**	**0**	**0**	**-4.769.500**	**-5.335.000**	**0**	**0**	**-5.335.000**
24 Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	660.000	0	0	660.000	695.000	0	0	695.000	645.000	0	0	645.000	510.000	0	0	510.000	510.000	0	0	510.000
25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	9.285.500	1.307.500	0	10.593.000	8.294.000	3.160.000	0	11.454.000	6.752.000	0	10.370.000	17.122.000	7.075.000	2.500.000	0	9.575.000	7.685.000	0	0	7.685.000
26 Auszahlungen für Erwerb bewegl. Anlagevermögen	2.044.838	179.000	0	2.223.838	1.056.781	180.000	0	1.236.781	818.722	0	0	818.722	920.617	-110.000	0	810.617	1.095.178	-170.000	0	925.178
27 Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	12.753.400	0	12.753.400	1.700.000	5.750.000	0	7.450.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 Auszahlungen für Erwerb von aktivierbaren Zuwendunge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29 Sonstige Investitionsauszahlungen	357.020	0	0	357.020	269.000	0	0	269.000	242.300	0	0	242.300	178.300	0	0	178.300	138.300	0	0	138.300
30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**12.347.358**	**14.239.900**	**0**	**26.587.258**	**12.014.781**	**9.090.000**	**0**	**21.104.781**	**8.458.022**	**0**	**10.370.000**	**18.828.022**	**8.683.917**	**2.390.000**	**0**	**11.073.917**	**9.428.478**	**-170.000**	**0**	**9.258.478**
31 Saldo aus Investitionstätigkeit (Zeilen 23 und 30)	**7.877.638**	**14.239.900**	**0**	**22.117.538**	**6.887.081**	**9.090.000**	**-1.454.029**	**14.523.052**	**2.087.022**	**0**	**10.370.000**	**12.457.022**	**3.914.417**	**2.390.000**	**0**	**6.304.417**	**4.093.478**	**-170.000**	**0**	**3.923.478**
32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag (Zeilen 17 und 31)	**15.769.147**	**13.851.880**	**-1.971.500**	**27.649.527**	**12.546.069**	**11.142.602**	**-3.092.529**	**20.596.142**	**-554.909**	**783.724**	**8.794.300**	**9.023.115**	**2.642.825**	**3.640.444**	**-1.399.596**	**4.883.673**	**773.994**	**-215.995**	**-1.400.487**	**-842.488**
33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	-11.578.197	-14.239.900	0	-25.818.097	-7.457.281	-9.090.000	1.454.029	-15.093.252	-2.617.222	0	-10.370.000	-12.987.222	-4.274.617	-2.390.000	0	-6.664.617	-4.460.678	170.000	0	-4.290.678
34 Tilgung und Gewährung von Darlehen	6.460.372	21.000	0	6.481.372	6.124.237	45.000	0	6.169.237	3.252.500	49.000	0	3.301.500	3.386.168	63.000	0	3.449.168	3.571.338	76.000	0	3.647.338
35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**-5.117.825**	**-14.218.900**	**0**	**-19.336.725**	**-1.333.044**	**-9.045.000**	**1.454.029**	**-8.924.015**	**635.278**	**49.000**	**-10.370.000**	**-9.685.722**	**-888.449**	**-2.327.000**	**0**	**-3.215.449**	**-889.340**	**246.000**	**0**	**-643.340**
36 Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (Zeilen 32 und 35)	**10.651.322**	**-367.020**	**-1.971.500**	**8.312.802**	**11.213.025**	**2.097.602**	**-1.638.500**	**11.672.127**	**80.369**	**832.724**	**-1.575.700**	**-662.607**	**1.754.376**	**1.313.444**	**-1.399.596**	**1.668.224**	**-115.346**	**30.005**	**-1.400.487**	**-1.485.828**

*Plan = vom Rat am 04.02.2015 beschlossener Haushalt

Stadt Bornheim
Nachtragshaushalt 2015-2024

Stand 25.09.2015

1. Nachtrag (Entwurf) incl. Änderungen

Finanzplan HSK 2020-2024	Plan* 2020	Nachtrag 2020	Nachtrag weitere Änderungen 2020	Neuer Planansatz 2020	Plan 2021	Nachtrag 2021	Nachtrag weitere Änderungen 2021	Neuer Planansatz 2021	Plan 2022	Nachtrag 2022	Nachtrag weitere Änderungen 2022	Neuer Planansatz 2022	Plan 2023	Nachtrag 2023	Nachtrag weitere Änderungen 2023	Neuer Planansatz 2023	Plan 2024	Nachtrag 2024	Nachtrag weitere Änderungen 2024	Neuer Planansatz 2024
1 Steuern und ähnliche Abgaben	-61.162.000	-2.688.000	-200.000	-63.850.000	-64.836.000	-3.033.000	-200.000	-67.869.000	-67.008.000	-3.099.000	-200.000	-70.107.000	-69.270.000	-3.165.000	-200.000	-72.435.000	-71.625.000	-3.234.000	-200.000	-74.859.000
2 Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-18.867.592	1.242.000	-1.100.000	-17.625.592	-19.242.592	1.476.000	-1.100.000	-17.766.592	-19.520.592	1.541.000	-1.100.000	-17.979.592	-19.747.592	1.607.000	-1.100.000	-18.140.592	-19.950.592	1.675.000	-1.100.000	-18.275.592
3 Sonstige Transfereinzahlungen	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200	-243.200	0	0	-243.200
4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-4.009.820	0	0	-4.009.820	-4.039.820	0	0	-4.039.820	-4.069.820	0	0	-4.069.820	-4.099.820	0	0	-4.099.820	-4.129.820	0	0	-4.129.820
5 Privatrechtliche Leistungsentgelte	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198	-552.198	0	0	-552.198
6 Kostenerstattung, Kostenumlagen	-1.314.450	0	-150.000	-1.314.450	-1.317.450	0	-150.000	-1.317.450	-1.320.450	0	-150.000	-1.320.450	-1.323.450	0	-150.000	-1.323.450	-1.326.450	0	-150.000	-1.326.450
7 Sonstige Einzahlungen	-2.710.240	-69.000	0	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	0	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	0	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	0	-2.779.240	-2.710.240	-69.000	0	-2.779.240
8 Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen	-2.033.164	-301.000	0	-2.334.164	-2.033.164	-281.000	0	-2.314.164	-2.033.164	-261.000	0	-2.294.164	-2.033.164	-240.000	0	-2.273.164	-2.033.164	-219.000	0	-2.252.164
9 Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**-90.892.664**	**-1.816.000**	**-1.450.000**	**-94.158.664**	**-94.974.664**	**-1.907.000**	**-1.450.000**	**-98.331.664**	**-97.457.664**	**-1.888.000**	**-1.450.000**	##########	**-99.979.664**	**-1.867.000**	**-1.450.000**	**-103.296.664**	**-102.570.664**	**-1.847.000**	**-1.450.000**	**-105.867.664**
10 Personalauszahlungen	20.459.809	517.000	-100.876	20.976.809	20.664.406	518.400	-101.861	21.182.806	20.871.050	518.000	-102.839	21.389.050	21.079.761	541.900	-104.815	21.621.661	21.290.559	554.800	-105.886	21.845.359
11 Versorgungsauszahlungen	1.801.031	0	0	1.801.031	1.819.041	0	0	1.819.041	1.837.232	0	0	1.837.232	1.855.604	0	0	1.855.604	1.874.160	0	0	1.874.160
12 Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	15.643.911	51.000	80.000	15.694.911	15.772.241	51.000	80.000	15.823.241	15.901.855	51.000	80.000	15.952.855	16.032.765	51.000	80.000	16.083.765	16.164.984	51.000	80.000	16.215.984
13 Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen	3.598.264	304.000	240.000	3.902.264	3.478.744	289.000	240.000	3.767.744	3.335.830	273.000	240.000	3.608.830	3.198.635	258.000	240.000	3.456.635	3.047.738	242.000	240.000	3.289.738
14 Transferauszahlungen	43.096.435	967.107	-171.500	44.063.542	44.113.251	959.133	-171.500	45.072.384	45.143.756	943.233	-171.500	46.086.989	46.168.323	929.444	-171.500	47.097.767	47.216.458	914.660	-171.500	48.131.118
15 Sonstige Auszahlungen	3.811.374	-37.000	0	3.774.374	3.822.504	-37.000	0	3.785.504	3.833.803	-37.000	0	3.796.803	3.845.272	-37.000	0	3.808.272	3.856.916	-37.000	0	3.819.916
16 Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	**88.410.824**	**1.802.107**	**47.624**	**90.260.555**	**89.670.187**	**1.780.533**	**46.639**	**91.497.359**	**90.923.526**	**1.748.233**	**45.661**	**92.717.420**	**92.180.361**	**1.743.344**	**43.685**	**93.967.390**	**93.450.814**	**1.725.460**	**42.614**	**95.218.888**
17 Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeilen 9 und 16)	**-2.481.840**	**-13.893**	**-1.402.376**	**-3.898.109**	**-5.304.477**	**-126.467**	**-1.403.361**	**-6.834.305**	**-6.534.138**	**-139.767**	**-1.404.339**	**-8.078.244**	**-7.799.303**	**-123.656**	**-1.406.315**	**-9.329.274**	**-9.119.850**	**-121.540**	**-1.407.386**	**-10.648.776**
18 Investitionszuwendungen	-3.313.000	0	0	-3.313.000	-3.313.000	0	0	-3.313.000	-3.043.000	0	0	-3.043.000	-3.043.000	0	0	-3.043.000	-3.043.000	0	0	-3.043.000
19 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	-360.200	0	0	-360.200	-360.200	0	0	-360.200	-360.200	0	0	-360.200	-367.200	0	0	-367.200	-360.200	0	0	-360.200
20 Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Einzahlungen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	-1.100.000	0	0	-1.100.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000	-1.100.000	0	0	-1.100.000
22 Sonstige Investitionseinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**-4.773.200**	**0**	**0**	**-4.773.200**	**-4.773.200**	**0**	**0**	**-4.773.200**	**-4.503.200**	**0**	**0**	**-4.503.200**	**-4.510.200**	**0**	**0**	**-4.510.200**	**-4.503.200**	**0**	**0**	**-4.503.200**
24 Auszahlungen für Grundstücke + Gebäude	510.000	0	0	510.000	510.000	0	0	510.000	510.000	0	0	510.000	510.000	0	0	510.000	510.000	0	0	510.000
25 Auszahlungen für Baumaßnahmen	5.890.000	0	0	5.890.000	5.890.000	0	0	5.890.000	5.890.000	0	0	5.890.000	5.890.000	0	0	5.890.000	5.890.000	0	0	5.890.000
26 Auszahlungen für Erwerb bewegl. Anlagevermögen	1.028.152	0	0	1.028.152	1.031.434	0	0	1.031.434	1.034.748	0	0	1.034.748	1.038.096	0	0	1.038.096	1.041.477	0	0	1.041.477
27 Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 Auszahlungen für Erwerb von aktivierbaren Zuwendunge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29 Sonstige Investitionsauszahlungen	138.300	0	0	138.300	138.300	0	0	138.300	138.300	0	0	138.300	138.300	0	0	138.300	138.300	0	0	138.300
30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	**7.566.452**	**0**	**0**	**7.566.452**	**7.569.734**	**0**	**0**	**7.569.734**	**7.573.048**	**0**	**0**	**7.573.048**	**7.576.396**	**0**	**0**	**7.576.396**	**7.579.777**	**0**	**0**	**7.579.777**
31 Saldo aus Investitionstätigkeit (Zeilen 23 und 30)	**2.793.252**	**0**	**0**	**2.793.252**	**2.796.534**	**0**	**0**	**2.796.534**	**3.069.848**	**0**	**0**	**3.069.848**	**3.066.196**	**0**	**0**	**3.066.196**	**3.076.577**	**0**	**0**	**3.076.577**
32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag (Zeilen 17 und 31)	**311.412**	**-13.893**	**-1.402.376**	**-1.104.857**	**-2.507.943**	**-126.467**	**-1.403.361**	**-4.037.771**	**-3.464.290**	**-139.767**	**-1.404.339**	**-5.008.396**	**-4.733.108**	**-123.656**	**-1.406.315**	**-6.263.079**	**-6.043.273**	**-121.540**	**-1.407.386**	**-7.572.199**
33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	-3.153.452		0	-3.153.452	-3.156.734		0	-3.156.734	-3.430.048		0	-3.430.048	-3.433.396		0	-3.433.396	-3.436.777		0	-3.436.777
34 Tilgung und Gewährung von Darlehen	3.646.857	88.000	0	3.734.857	3.775.399	90.000	0	3.865.399	3.978.314	92.000	0	4.070.314	4.191.509	95.000	0	4.286.509	4.412.405	97.000	0	4.509.405
35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit	**493.405**	**88.000**	**0**	**581.405**	**618.665**	**90.000**	**0**	**708.665**	**548.266**	**92.000**	**0**	**640.266**	**758.113**	**95.000**	**0**	**853.113**	**975.628**	**97.000**	**0**	**1.072.628**
36 Änderung des Bestandes an eigenen Finanzmitteln (Zeilen 32 und 35)	**804.817**	**74.107**	**-1.402.376**	**-523.452**	**-1.889.278**	**-36.467**	**-1.403.361**	**-3.329.106**	**-2.916.024**	**-47.767**	**-1.404.339**	**-4.368.130**	**-3.974.995**	**-28.656**	**-1.406.315**	**-5.409.966**	**-5.067.645**	**-24.540**	**-1.407.386**	**-6.499.571**

*Plan = vom Rat am 04.02.2015 beschlossener Haushalt

Übersicht über die geplanten Investitionen - 1. Nachtrag incl. weitere Veränderungen

Stand: 25.09.2015

(hier nur Veränderungen in den Jahren 2015-2019;
im HSK-Zeitraum 2020-2024 sind keine Veränderungen erfasst)

Produkt-gruppe	Bezeich-nung	Finanzstelle / Finanzposition (Sachkonto)	Plan* 2015	Nachtrag + Änderungen 2015	SUMME Plan + Nachtrag 2015	Plan 2016	Nachtrag + Änderungen 2016	SUMME Plan + Nachtrag 2016	Plan 2017	Nachtrag + Änderungen 2017	SUMME Plan + Nachtrag 2017	Plan 2018	Nachtrag + Änderungen 2018	SUMME Plan + Nachtrag 2018	Plan 2019	Nachtrag + Änderungen 2019	SUMME Plan + Nachtrag 2019
10106	**Zentrale Dienste**																
		5.000370 Kassenautomat															
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe		**60.000**	60.000												
10115	**Gebäudewirtschaft**																
		5000159 NU Errichtung von Übergangswohnheimen															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	500.000		500.000	250.000	**860.000**	1.110.000									
		5000251 Kita Ausbau U3 Umbau															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	825.000		825.000		**300.000**	300.000				2.200		2.200			
		5000326 Rathaus Sanierung Ratstrakt															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**250.000**	250.000												
		5000355 Unterkünfte Flüchtlinge															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	890.000	**200.000**	1.090.000		**2.000.000**	2.000.000					**2.500.000**	2.500.000			
		5000366 Schulcontainer Sekundarschule Merten															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**450.000**	450.000												
		5000422 JGR De Herstellung 2. Fluchtweg															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau		**30.000**	30.000												
		5000327 Europaschule Erweiterung															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau	225.000		225.000	2.000.000		2.000.000	1.500.000	**5.000.000**	6.500.000						
		5000348 Sekundarschule Baul. Maßnahmen															
		783110 Baumaßnahmen - Hochbau								**5.370.000**	5.370.000						
		783130 Baumaßnahmen - Sonstige	100.000		100.000	250.000		250.000									
10207	**Feuer- und Bevölkerungsschutz**																
		5000014 Feuerwehrgeräte (BGA)															
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe	35.000	**9.000**	44.000	45.000	**10.000**	55.000	32.000			27.000			32.000		
		5000048 Feuerwehrfahrzeuge															
		682500 Veräußerungen bewegl. Sachen des Anlagevermögens	-7.000		-7.000										-7.000		-7.000
		782600 Erwerb bewegliche Sachen des Anlagevermögens übe	60.100	**110.000**	170.100	100	**170.000**	170.100	100			110.100	**-110.000**	100	280.100	**-170.000**	110.100
10802	**Bäder**																
		5000363 Umwandlung Betriebsvermögen (Nachzahlung Ust)															
		783130 Baumaßnahmen - Sonstige		**377.500**	377.500												
11101	**Elektrizitätsversorgung**																
		1.11.01.01 Elektrizitätsversorgung															
		782400 Erwerb von Finanzanlagen					**5.400.000**	5.400.000									
		5000333 Beteiligung Strom Kooperationsgesellschaft															
		782400 Erwerb von Finanzanlagen				1.700.000	**350.000**	2.050.000									
11503	**Anteile an Unternehmen (SBB u.a.)**																
		1.15.03.01 Anteile an Unternehmen															
		782400 Erwerb von Finanzanlagen		**12.753.400**	12.753.400												
11601	**Allgemeine Finanzwirtschaft**																
		5000365 KInvFG Kommunalinvestitionsförderung															
		681100 Inv.zu.Bund					**-1.454.029**	-1.454.029									
	SUMMEN Nachtrag			**14.239.900**			**7.635.971**			**10.370.000**			**2.390.000**			**-170.000**	

*Plan = vom Rat am 04.02.2015 beschlossener Haushalt

Stadt Bornheim

1. Nachtrag zum Haushaltsplan 2015-2016 - Entwurf - mit Änderungen (Stand 25.09.2015)

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fälligen Zahlungen

Verpflichtungsermächtigungen - hier nur Veränderungen -			Eingehen der Verpflichtungen im Haushaltsjahr		Voraussichtlich fällige Zahlungen				
Projekt - Nr.	Projektbezeichnung	Gesamt-betrag EUR	2015 EUR	2016 EUR	2015 EUR	2016 EUR	2017 EUR	2018 EUR	2019 EUR
5.000048	Feuerwehrfahrzeuge	170.000		170.000			170.000		
5.000327	Erweiterung Europaschule Bornheim	5.000.000		5.000.000			5.000.000		
5.000348	Erweiterung Sekundarschule Merten	5.370.000		5.370.000			5.370.000		
Gesamtbetrag Nachtrag mit Änderungen		10.540.000		10.540.000			10.540.000		
+ Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen aus beschlossenem Haushalt		12.183.000	3.427.000	8.756.000	0	3.427.000	3.526.000	2.635.000	2.595.000
Gesamtbetrag neu		22.723.000	3.427.000	19.296.000	0	3.427.000	14.066.000	2.635.000	2.595.000
nachrichtlich: in der Finanzplanung vorgesehene Kreditaufnahmen (2016-2019):									
- beschlossener Haushalt					11.578.197	7.457.281	2.617.222	4.274.617	4.460.678
- Nachtrag mit Änderungen					14.239.900	7.635.971	10.370.000	2.390.000	-170.000
- SUMME					25.818.097	15.093.252	12.987.222	6.664.617	4.290.678
davon zur Umschuldung									

Struktureller Haushaltsausgleich in 2021durch Hebesatzveränderungen Grundsteuer B

Stand: 30.09.2015 Version D13 Nachtrag 2015 / 2016										
Entwicklung Grundsteuer B	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Entwurf Nachtrag 2015 / 2016 Hebesätze 2015: 500 %, 2017: 580 %, 2019: 660 %, 2021: 710 %	-7.785	-7.911	-9.328	-9.448	-10.933	-11.132	-12.193	-12.414	-12.639	-12.869
Version D13 Nachtrag 2015 / 2016 Hebesätze 2015: 500 %, 2017: 530 %, 2019: 560 %, 2021: 635 %	-7.785	-7.911	-8.526	-8.636	-9.286	-9.454	-10.915	-11.114	-11.316	-11.521
Vergleich Entwurf Nachtrag 2015 / 2016 Version D13	0	0	-802	-812	-1.647	-1.678	-1.278	-1.300	-1.323	-1.348

Die Verbesserungen gemäß der 1. Ergänzungsvorlage zur Vorlage-Nr. 508/2015-2 lassen einen strukturellen Haushaltsausgleich in 2021 unter Anwendung der bisherigen Hebesatzerhöhungen in den Jahren 2017 (530 %-Punkte) und 2019 (560 %-Punkte) zu. Lediglich in 2021 müsste der Hebesatz auf 635 %-Punkte angehoben werden. Hier war bislang ein Hebesatz in Höhe von 594 %-Punkten geplant.

TOP
Ö 6

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	571/2015-7
Stand	08.10.2015

Betreff Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. auf Antrag der Montana Wohnungsbau GmbH vom 06.10.2015 die in § 1, § 3 und § 5 des städtebaulichen Vertrages vom 18.12.2014 vereinbarten Fristen für den Beginn und die Fertigstellung der Baumaßnahmen um jeweils ein halbes Jahr zu verlängern.
2. die Korrektur des in § 2 des städtebaulichen Vertrages aufgeführten Vertragsgegenstandes der Sicherstellung und rechnerischem Nachweis bzgl. der Straßenoberflächenentwässerung für ein 5-jährliches Regenereignis.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2014, Vorlage Nr. 657/2014-7 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf sowie den Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Ka 03 getroffen.

Gemäß Vertrag galten folgende Fristen zur Fertigstellung:

- Baustraße bis 30.06.2016
- Spielplatz bis 30.06.2017
- Mehrfamilienhäuser bis 30.06.2018
- Endausbau der Erschließungsmaßnahmen wenn mind. 80% der Hochbauten fertig gestellt sind oder spätestens bis zum 31.12.2018
- Lärmschutzwand incl. Ersatzpflanzungen vor Bezug der ersten Wohneinheit, spätestens bis zum 31.12.2016

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die vereinbarten Termine nicht eingehalten werden können, da es zu Verzögerungen bzgl. der Entwässerungsplanung gekommen ist. Die Untere Wasserbehörde hatte für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des Ka 03 keine Einleitgenehmigung erteilt. Aus diesem Grund musste eine neue Lösung für die Entwässerungsplanung erarbeitet werden. Zwischenzeitlich wurde eine Lösung gefunden, für die von der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung erteilt und die mit dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim abgestimmt worden ist.

Die Montana Wohnungsbau GmbH als Investor stellt aufgrund der Verzögerung den Antrag auf Verlängerung der im städtebaulichen Vertrag genannten Fristen um jeweils ½ Jahr.

Die Anlagen des städtebaulichen Vertrages zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung (Anlage 6 + Anlage 7), die von der Umplanung betroffen sind, werden entsprechend ausgetauscht und sind in den Anlagen zur Vorlage aufgeführt.

Weiterhin soll in diesem Zuge ein redaktioneller Fehler im § 2 des städtebaulichen Vertrages korrigiert werden.

Hier ist als Vertragsgegenstand die Sicherstellung und rechnerischer Nachweis bzgl. der Straßenoberflächenentwässerung für ein 30-jährliches Regenereignis aufgeführt. Bzgl. der Straßenoberflächenentwässerung muss aber lediglich ein 5-jährliches Regenereignis nachgewiesen werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

1. Antrag des Investors auf Änderung städtebaulicher Vertrag
2. Anlage 6 Vertrag - Kostenberechnung Erschließungsplanung
3. Anlage 7 Vertrag - Entwässerungsplanung

Ö 6

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
– SEIT 1965 –

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
z. Hd. Hr. Henseler
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Aegidienberger Str. 29c
53604 Bad Honnef
Tel. (0 22 24) 960 70 0
Fax (0 22 24) 960 70 32
www.montana-wohnungsbau.de
info@montana-wohnungsbau.de

Bad Honnef, den 08.10.2015

B-Plan Ka 03 in Bornheim-Kardorf, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 13
hier: Antrag auf Änderung des städtebaulichen Vertrages

Sehr geehrter Herr Henseler,

hiermit stellen wir den Antrag auf Verlängerung der unter § 1, § 3 und § 5 des städtebaulichen Vertrages genannten Fristen für die Fertigstellungen um jeweils ½ Jahr, da es zu Verzögerungen bezüglich der Entwässerungsplanung gekommen ist.

Die Untere Wasserbehörde hatte für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des Ka 03 keine Einleitgenehmigung erteilt. Aus diesem Grund musste eine neue Lösung für die Entwässerungsplanung erarbeitet werden.
Wir als Vorhabenträgerin aus dem Planbereich Ka 03 haben über Tiefenbohrungen nachgewiesen, dass eine tiefgründige Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet möglich ist. Dafür wird eine kleine Fläche als RRB benötigt.
Diese o.g. Lösung wurde mit den Stadtbetrieben Bornheim und der Unteren Wasserbehörde zwischenzeitlich abgestimmt. Die Wasserbehörde hat daraufhin eine Einleitgenehmigung für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich Ka 03 in den Untergrund erteilt.

In diesem Zusammenhang sind folgende Anlagen des städtebaulichen Vertrages von der Änderung betroffen:
Anlage 6 Mengen- und Kostenberechnung Straßenbau
Anlage 7 Entwässerungsplanung

Wir bitten Sie hiermit den Änderungen zuzustimmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Montana Wohnungsbau GmbH

(Busch)

Spa Da Ka Aegidienberg IBAN: DE49 3706 9101 0000 5240 18 BIC: GENODED1AEG
Stadtsparkasse Bad Honnef IBAN: DE34 3805 1290 0000 1101 63 BIC: WELADED1HON
Kreissparkasse Ahrweiler IBAN: DE25 5775 1310 0000 2205 66 BIC: MALADE51AHR
VR Bank Bonn IBAN: DE61 3816 0220 6113 4350 10 BIC: GENODED1HBO
Volksbank Bonn Rhein-Sieg IBAN: DE20 3806 0186 5401 9990 10 BIC: GENODED1BRS

Geschäftsführer: Franz J. Scharfenstein, Kay Scharfenstein
USt.-IdNr.: DE123375213
Erfüllungsort: Bad Honnef
Amtsgericht: Siegburg
HRB-Nr.: 6648

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER • WOHLLEBEN
Beratende Ingenieure VBI DWA
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU
53123 BONN-DUISDORF

Mengen- und Kostenberechnung

zum

Bauvorhaben Bornheim-Kardorf

B-Plan Ka 03

Los 2: Straßenbau

Los 4: Straßenendausbau

80/637

Erschließungsträger: **Montana**
Wohnungsbau GmbH
Aegidienbergerstraße 29 c
53604 Bad Honnef

9.06

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1310MKL2 Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.	**Los 1 - Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**				
1.1.	**Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**				
1.1.10.	Basaltschotter abschälen und lagern	120,000	m3	3,00	360,00
1.1.20.	Basaltschotter wieder einbauen	120,000	m3	5,50	660,00
1.1.30.	Aushub für Straßenentwässerung	200,000	m3	40,00	8.000,00
1.1.40.	Aushub für Straßenentwässerung	20,000	m3	45,00	900,00
1.1.50.	Zulagen, Handarbeit	5,000	m3	60,00	300,00
1.1.60.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 160 lie..	130,000	m	35,00	4.550,00
1.1.70.	Verschlussteller ausbauen	47,000	St	7,00	329,00
1.1.80.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	47,000	St	8,00	376,00
1.1.90.	Fallleitungen liefern und verlegen	20,000	m	60,00	1.200,00
1.1.100.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 200 lie..	30,000	m	35,00	1.050,00
1.1.110.	Verschlussteller ausbauen	1,000	St	7,00	7,00
1.1.120.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	1,000	St	8,00	8,00
1.1.130.	Fallleitungen liefern und verlegen	1,500	m	60,00	90,00
1.1.140.	AWADOCK-Sattelstück DN 160 liefern ..	2,000	St	150,00	300,00
1.1.150.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	1,000	St	110,00	110,00
1.1.160.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	26,000	St	150,00	3.900,00
1.1.170.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	5,000	St	150,00	750,00
1.1.180.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	6,000	St	150,00	900,00
1.1.190.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	1,000	St	150,00	150,00
1.1.200.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	39,000	St	40,00	1.560,00
1.1.210.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	5,000	St	45,00	225,00
1.1.220.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	2,000	St	45,00	90,00
1.1.230.	Dichtheitsprüfung (DN 160)	180,000	m	4,50	810,00
1.1.240.	Herstellen von Sinkkastenanschluss-Bes..	46,000	St	50,00	2.300,00
1.1.250.	Einläufe komplett liefern und einbauen	44,000	St	380,00	16.720,00
1.1.260.	Einläufe komplett liefern und einbauen	1,000	St	380,00	380,00
1.1.270.	Einläufe komplett liefern und einbauen	1,000	St	850,00	850,00
1.1.280.	Straßenablauf ausbauen	1,000	St	65,00	65,00
1.1.290.	Straßenablauf ausbauen	2,000	St	70,00	140,00
1.1.300.	Straßenablauf wieder einbauen	1,000	St	150,00	150,00
	Summe 1.1. **Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**				**47.230,00**
	Summe 1. **Los 1 - Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**				**47.230,00**

81/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1310MKL2 Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
2.	**Los 2: Straßenbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad**				
2.1.	**Titel 2.1: Baustelleneinrichtung, -räumung und Verkehrslenkung**				
2.1.10.	Einrichten, Vorhalten und Räumen der ..	1,000	Psch		8.500,00
2.1.20.	Fotografische Aufnahmen	100,000	St	0,75	75,00
2.1.30.	Gebots-, Verbots- und Hinweisschilder	5,000	St	40,00	200,00
2.1.40.	Überfahrten über Graben herstellen	1,000	St	150,00	150,00
2.1.50.	PKW-Überfahrten über Graben herstellen	5,000	St	80,00	400,00
2.1.60.	Fußgängerbrücken herstellen	10,000	St	40,00	400,00
	Summe 2.1. Titel 2.1: Baustelleneinrichtung, -räu..				**9.725,00**
2.2.	**Titel 2.2: Baustraße und Oberflächenarbeiten**				
2.2.10.	Feuerdornhecke roden	10,000	m	30,00	300,00
2.2.20.	Lorbeerhecke zurückschneiden	25,000	m	5,00	125,00
2.2.30.	Wurzelstöcke roden	5,000	St	30,00	150,00
2.2.40.	Findlinge aufnehmen und lagern	10,000	St	15,00	150,00
2.2.50.	Baugelände freimachen	200,000	m2	3,00	600,00
2.2.60.	Oberboden abtragen	1.500,000	m3	10,00	15.000,00
2.2.70.	Oberboden abtragen	450,000	m3	12,00	5.400,00
2.2.80.	Oberboden wieder andecken	450,000	m3	15,00	6.750,00
2.2.90.	Gemischten Schutt aufnehmen und beseit..	0,500	TO	150,00	75,00
2.2.100.	Schildermaste sowie Absperrpfosten aus..	1,000	St	45,00	45,00
2.2.110.	Schildermaste sowie Absperrpfosten aus..	5,000	St	45,00	225,00
2.2.120.	Grenzsteine o. Grenzpunkte wieder hers..	1,000	St	150,00	150,00
2.2.130.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	20,000	m	4,00	80,00
2.2.140.	Bituminöse Befestigung aufnehmen	150,000	m2	6,00	900,00
2.2.150.	Nachverdichten	50,000	m2	1,70	85,00
2.2.160.	Kantensteine aufnehmen	15,000	m	8,00	120,00
2.2.170.	Rampensteine aufnehmen	5,000	m	20,00	100,00
2.2.180.	Bordsteine aufnehmen	25,000	m	12,00	300,00
2.2.190.	Rinnen aufnehmen	40,000	m	6,00	240,00
2.2.200.	Betonpflaster aufnehmen	10,000	m2	12,00	120,00
2.2.210.	Betonpflaster aufnehmen	10,000	m2	12,00	120,00
2.2.220.	Kantensteine wieder verlegen	5,000	m	15,00	75,00
2.2.230.	Betonbordsteine wieder verlegen	2,000	m	20,00	40,00
2.2.240.	Rampensteine wieder verlegen	5,000	m	45,00	225,00
2.2.250.	Rinnen wieder verlegen	40,000	m	13,00	520,00
2.2.260.	Betonpflaster wieder verlegen	10,000	m2	25,00	250,00
2.2.270.	Betonpflaster wieder verlegen	10,000	m2	25,00	250,00
2.2.280.	Schnittfugen herstellen	5,000	m	12,00	60,00
2.2.290.	Füllbeton liefern und herstellen	2,000	m3	85,00	170,00
2.2.300.	Beton liefern und herstellen	3,000	m3	90,00	270,00
2.2.310.	Erdplanum/Aushub herstellen	2.850,000	m2	6,75	19.237,50
2.2.320.	Erdplanum/Aushub herstellen	2.600,000	m2	9,00	23.400,00
2.2.330.	Erdplanum/Aushub herstellen	1.200,000	m2	9,75	11.700,00
2.2.340.	Erdplanum/Aushub herstellen	100,000	m3	15,00	1.500,00
2.2.350.	Füllkies liefern und einbauen	100,000	m3	15,00	1.500,00
2.2.360.	Dammschüttung herstellen	450,000	m3	32,00	14.400,00
2.2.370.	Bodenaustausch liefern und durchführen	1.600,000	m3	47,00	75.200,00
2.2.380.	Probeflächen herstellen	1,000	St	250,00	250,00
2.2.390.	Probeflächen herstellen	1,000	St	260,00	260,00
2.2.400.	Probeflächen herstellen	1,000	St	270,00	270,00
2.2.410.	Lastplattendruckversuche herstellen	9,000	St	150,00	1.350,00
2.2.420.	Frostschutzschicht, Basaltschotter, ..	1.800,000	m2	8,60	15.480,00
2.2.430.	Frostschutzschicht, Basaltschotter, ..	4.000,000	m2	8,65	34.600,00
2.2.440.	Frostschutzschicht, Basaltschotter, ..	800,000	m2	8,65	6.920,00
2.2.450.	Frostschutzschicht, Basaltschotter, ..	25,000	m3	32,00	800,00

82/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1310MKL2 Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
2.2.460.	Schottertragschicht liefern und einbauen	2.600,000	m2	3,20	8.320,00
2.2.470.	Schottertragschicht liefern und einbauen	3.800,000	m2	3,20	12.160,00
2.2.480.	Schottertragschicht liefern und einbauen	120,000	m3	32,00	3.840,00
2.2.490.	Bituminöse Tragschicht AC 32 TS liefer..	2.000,000	m2	19,00	38.000,00
2.2.500.	Bituminöse Tragschicht liefern und ein..	10,000	TO	60,00	600,00
2.2.510.	Tragdeckschicht 0/16 liefern und einba..	1.450,000	m2	16,00	23.200,00
2.2.520.	Tragdeckschicht 0/16 liefern und einba..	10,000	TO	95,00	950,00
2.2.530.	Splittreichen Asphaltbeton AC 8 DS lie..	5,000	TO	140,00	700,00
2.2.540.	Wulst aus splittreichem Asphaltbeton ..	15,000	TO	140,00	2.100,00
	Summe 2.2. **Titel 2.2: Baustraße und Oberflächenar..**				**329.632,50**
2.3.	**Titel 2.3: Erdarbeiten für Baumstandorte**				
2.3.10.	Kopflöcher ausheben	75,000	m3	16,00	1.200,00
2.3.20.	Arbor Vent Wurzelbelüftungssystem der ..	44,000	St	75,00	3.300,00
2.3.30.	Baumsubstrat Vulkatree 0/32 liefern ..	310,000	m3	50,00	15.500,00
	Summe 2.3. **Titel 2.3: Erdarbeiten für Baumstandorte**				**20.000,00**
2.4.	**Titel 2.4: Stundenlohn, Nachweisarbeiten und Sonstiges**				
2.4.10.	Stundenlohnarbeiten Bauleitung	5,000	h	65,00	325,00
2.4.20.	Stundenlohnarbeiten Polier	5,000	h	50,00	250,00
2.4.30.	Stundenlohnarbeiten Facharbeiter	10,000	h	45,00	450,00
2.4.40.	Stundenlohnarbeiten Helfer	5,000	h	40,00	200,00
2.4.50.	Gestellung LKW	5,000	h	60,00	300,00
2.4.60.	Gestellung Ladegerät	5,000	h	75,00	375,00
2.4.70.	Gestellung eines Kompressors	5,000	h	65,00	325,00
2.4.80.	Gestellung Verdichtungsgerät	5,000	h	50,00	250,00
2.4.90.	Gestellung Bagger	5,000	h	90,00	450,00
	Summe 2.4. **Titel 2.4: Stundenlohn, Nachweisarbeit..**				**2.925,00**
	Summe 2. **Los 2: Straßenbau - Erschließungsgebie..**				**362.282,50**

83/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 **Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV: 1310MKL2 **Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..**

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
4.	**Los 4: Straßenendausbau**				
4.1.	**Titel 4.1: Straßenbau**				
4.1.10.	Einrichten, Vorhalten und Räumen der ..	1,000	Psch		8.000,00
4.1.20.	Fotografische Aufnahmen	100,000	St	0,75	75,00
4.1.30.	Überfahrten über Graben herstellen	5,000	St	120,00	600,00
4.1.40.	PKW-Überfahrten über Graben herstellen	10,000	St	80,00	800,00
4.1.50.	Fußgängerbrücken herstellen	10,000	St	30,00	300,00
4.1.60.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	100,000	m	4,00	400,00
4.1.70.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	780,000	m	6,00	4.680,00
4.1.80.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	25,000	m	8,00	200,00
4.1.90.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	10,000	m	10,00	100,00
4.1.100.	Bituminöse Befestigung aufnehmen.	1.450,000	m2	7,50	10.875,00
4.1.110.	Bituminöse Befestigung aufnehmen	300,000	m2	12,00	3.600,00
4.1.120.	Bituminöse Befestigung aufnehmen	20,000	m2	15,00	300,00
4.1.130.	Bituminöse Befestigung aufnehmen	10,000	m2	18,00	180,00
4.1.140.	Wulst aus Asphaltbeton aufnehmen	800,000	m	5,00	4.000,00
4.1.150.	Nachverdichten	300,000	m2	1,50	450,00
4.1.160.	Schwarzdecke abfräsen	50,000	m2	12,00	600,00
4.1.170.	Schwarzdecke abfräsen	50,000	m2	13,00	650,00
4.1.180.	Asphaltarmierungsgewebe verlegen	50,000	m	9,00	450,00
4.1.190.	Anschluss der neuen Asphaltdeckschicht	50,000	m	10,00	500,00
4.1.200.	Fuge füllen	700,000	m	8,00	5.600,00
4.1.210.	Betonpflaster aufnehmen	10,000	m2	12,00	120,00
4.1.220.	Betonpflaster aufnehmen	10,000	m2	14,00	140,00
4.1.230.	Betonpflaster aufnehmen	50,000	m2	12,00	600,00
4.1.240.	Betonpflaster aufnehmen	10,000	m2	14,00	140,00
4.1.250.	Rampensteine aufnehmen	5,000	m	20,00	100,00
4.1.260.	Rampensteine aufnehmen	2,000	m	22,00	44,00
4.1.270.	Bordsteine aufnehmen	5,000	m	12,00	60,00
4.1.280.	Bordstein aufnehmen	10,000	m	13,00	130,00
4.1.290.	Kantensteine aufnehmen	5,000	m	8,00	40,00
4.1.300.	Kantensteine aufnehmen	25,000	m	9,00	225,00
4.1.310.	Rinnen aufnehmen	20,000	m	6,00	120,00
4.1.320.	Rinnen aufnehmen	20,000	m	7,50	150,00
4.1.330.	Erdplanum/Aushub herstellen	2.950,000	m2	1,80	5.310,00
4.1.340.	Erdplanum/Aushub herstellen	25,000	m3	18,00	450,00
4.1.350.	Erdplanum / Aushub herstellen	400,000	m3	60,00	24.000,00
4.1.360.	Mauer- und Betonabbruch	5,000	m3	40,00	200,00
4.1.370.	Mauer- und Betonabbruch	2,000	m3	100,00	200,00
4.1.380.	Mauer- und Betonabbruch	5,000	m3	60,00	300,00
4.1.390.	Trümmerschutt aufnehmen	15,000	m3	60,00	900,00
4.1.400.	Füllkies wieder einbauen	300,000	m3	14,00	4.200,00
4.1.410.	Lastplattendruckversuche	3,000	St	150,00	450,00
4.1.420.	Feinplanum herstellen	1.450,000	m2	3,00	4.350,00
4.1.430.	Schottertragschicht liefern und einbauen	2.950,000	m2	3,50	10.325,00
4.1.440.	Schottertragschicht liefern und einbauen	100,000	m3	32,00	3.200,00
4.1.450.	Bituminöse Tragschicht AC 32 TS liefer..	400,000	m2	22,00	8.800,00
4.1.460.	Bituminöse Tragschicht AC 32 TS liefer..	10,000	TO	65,00	650,00
4.1.470.	Asphaltbinder AC 16 BS liefern und ein..	15,000	TO	95,00	1.425,00
4.1.480.	Splittreichen Asphaltbeton AC 8 DS ..	2.100,000	m2	11,00	23.100,00
4.1.490.	Splittreichen Asphaltbeton AC 8 DS lie..	10,000	TO	140,00	1.400,00
4.1.500.	Asphaltbeton einbauen	40,000	TO	160,00	6.400,00
4.1.510.	Gußasphalt	2,000	TO	450,00	900,00
4.1.520.	Gußasphaltrinne	120,000	m	10,00	1.200,00
4.1.530.	Betonpflaster liefern und verlegen	2.165,000	m2	24,00	51.960,00
4.1.540.	Betonpflaster liefern und verlegen	300,000	m2	26,00	7.800,00
4.1.550.	Trennsteine liefern und verlegen	15,000	St	1,80	27,00
4.1.560.	Parksteine liefern und verlegen	23,000	St	30,00	690,00

84/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1310MKL2 Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
4.1.570.	Betonpflaster wieder verlegen	10,000	m2	23,00	230,00
4.1.580.	Betonpflaster wieder verlegen	60,000	m2	23,00	1.380,00
4.1.590.	Rippenplatten liefern und verlegen	15,000	m2	135,00	2.025,00
4.1.600.	Noppenplatten liefern und verlegen	5,000	m2	135,00	675,00
4.1.610.	Betonplatten 30/30 cm liefern und verl..	5,000	m2	35,00	175,00
4.1.620.	Schnittfugen herstellen	500,000	m	10,00	5.000,00
4.1.630.	Betonbordsteine liefern und verlegen	530,000	m	24,00	12.720,00
4.1.640.	Bordsteine wieder versetzen	5,000	m	20,00	100,00
4.1.650.	Kurvensteine liefern und verlegen	12,000	St	15,00	180,00
4.1.660.	Kurvensteine liefern und verlegen	70,000	St	15,00	1.050,00
4.1.670.	Übergangssteine liefern und verlegen	4,000	St	24,00	96,00
4.1.680.	Eckensteine liefern und verlegen	2,000	St	32,00	64,00
4.1.690.	Eckensteine liefern und verlegen	12,000	St	32,00	384,00
4.1.700.	Bordstein, Übergangsstein liefern und ..	6,000	St	180,00	1.080,00
4.1.710.	Poetsch-Einfahrschwelle liefern und ..	100,000	m	50,00	5.000,00
4.1.720.	Anschlusssteine für Einfahrschwelle ..	36,000	St	35,00	1.260,00
4.1.730.	Kantensteine liefern und verlegen	1.750,000	m	18,00	31.500,00
4.1.740.	Kantensteine wieder verlegen	5,000	m	15,00	75,00
4.1.750.	Sonderformsteine für Eckausbildungen ..	40,000	St	50,00	2.000,00
4.1.760.	Sonderformsteine für Eckausbildungen ..	5,000	St	50,00	250,00
4.1.770.	Grandura-Rampensteine liefern und verl..	60,000	m	80,00	4.800,00
4.1.780.	Grandura-Rampensteine wieder verlegen	5,000	m	45,00	225,00
4.1.790.	Schnittfugen herstellen	24,000	St	25,00	600,00
4.1.800.	Abschnüren von Straßeneinfassungen	2.500,000	m	1,00	2.500,00
4.1.810.	Rinne aus Betonpflaster liefern und ..	1.900,000	m	24,00	45.600,00
4.1.820.	Rinne aus Betonpflaster liefern und ..	140,000	m	15,00	2.100,00
4.1.830.	Rinne wieder verlegen	5,000	m	13,00	65,00
4.1.840.	Beton liefern und herstellen	10,000	m3	85,00	850,00
4.1.850.	Beton liefern und herstellen	5,000	m3	95,00	475,00
4.1.860.	Oberboden andecken	450,000	m3	15,00	6.750,00
4.1.870.	Baumsubstrat Vulkatree 0/32 liefern ..	50,000	m3	50,00	2.500,00
4.1.880.	Tiefenbelüftung verlängern	44,000	St	25,00	1.100,00
4.1.890.	Wurzelschutzbahn liefern und einbauen	150,000	m	15,00	2.250,00
4.1.900.	Kabelschutzrohrhalbschalen liefern und..	60,000	m	30,00	1.800,00
4.1.910.	Kabelschutzrohrhalbschalen liefern und..	60,000	m	45,00	2.700,00
4.1.920.	Rohrpfosten liefern und einbauen	22,000	St	90,00	1.980,00
4.1.930.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	44,000	St	75,00	3.300,00
4.1.940.	Herausnehmbare Sperrpfosten liefern ..	10,000	St	175,00	1.750,00
4.1.950.	Bodenhülse mit Abdeckkappe liefern und..	10,000	St	65,00	650,00
4.1.960.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	1,000	St	75,00	75,00
4.1.970.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	2,000	St	75,00	150,00
4.1.980.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	1,000	St	75,00	75,00
4.1.990.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	1,000	St	75,00	75,00
4.1.1000.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	1,000	St	75,00	75,00
4.1.1010.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	2,000	St	75,00	150,00
4.1.1020.	Verkehrszeichen liefern und befestigen	4,000	St	180,00	720,00
4.1.1030.	Straßenbenennungsschilder liefern und ..	10,000	St	120,00	1.200,00
4.1.1040.	Rohrpfosten liefern und einbauen	10,000	St	70,00	700,00
4.1.1050.	Rohrpfosten liefern und einbauen	5,000	St	110,00	550,00
4.1.1060.	Rohrpfosten liefern und einbauen	2,000	St	110,00	220,00
4.1.1070.	Markierung Kaltplastik liefern und auf..	10,000	m	5,00	50,00
4.1.1080.	Markierung Kaltplastik liefern und ..	10,000	m	10,00	100,00
4.1.1090.	Piktogramm "spielende Kinder" liefern ..	2,000	St	250,00	500,00
4.1.1100.	Piktogramm "zul. Höchstgeschwindigkeit..	3,000	St	250,00	750,00
4.1.1110.	Hydrantenkappenset liefern und verlegen	10,000	St	55,00	550,00
4.1.1120.	Hydrantenkappenset liefern und verlegen	20,000	St	55,00	1.100,00
4.1.1130.	Wasserkappenset liefern und verlegen	20,000	St	40,00	800,00
4.1.1140.	Schieberkappenset liefern und verlegen	100,000	St	35,00	3.500,00
4.1.1150.	Schachtumpflasterung liefern und verle..	15,000	St	120,00	1.800,00
4.1.1160.	Pflasterflächen verfugen	1,000	psch		1.500,00

85/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 **Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV: 1310MKL2 **Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..**

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
4.1.1170.	Pflasterflächen verfugen	1,000	psch		1.500,00
4.1.1180.	Pflasterflächen verfugen	1,000	psch		1.500,00
4.1.1190.	Schlüsselstangen freilegen	5,000	St	80,00	400,00
4.1.1200.	Kappen angleichen	150,000	St	60,00	9.000,00
4.1.1210.	Sinkkästen regulieren	30,000	St	90,00	2.700,00
4.1.1220.	Schachtabdeckung	2,000	St	350,00	700,00
4.1.1230.	Multitop-Bituplan-Schachtabdeckungen ..	25,000	St	180,00	4.500,00
4.1.1240.	Schachtabdeckungen heben oder senken	11,000	St	150,00	1.650,00
4.1.1250.	Schachtabdeckung aufnehmen	6,000	St	40,00	240,00
4.1.1260.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	2,000	St	210,00	420,00
4.1.1270.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	2,000	St	350,00	700,00
4.1.1280.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	2,000	St	360,00	720,00
4.1.1290.	Schmutzfänger liefern und versetzen	6,000	St	30,00	180,00
4.1.1300.	Steigbügel bzw. -eisen entfernen	5,000	St	15,00	75,00
4.1.1310.	Steigbügel liefern und setzen	5,000	St	40,00	200,00
4.1.1320.	Führungshülse für Einstieghilfe liefer..	2,000	St	110,00	220,00
	Summe 4.1. **Titel 4.1: Straßenbau**				**389.050,00**
4.2.	**Titel 4.2: Sinkkastenanschlüsse**				
4.2.10.	Schotter abschälen und lagern	10,000	m3	3,00	30,00
4.2.20.	Schotter wieder einbauen	10,000	m3	5,50	55,00
4.2.30.	Aushub für Straßenentwässerung	45,000	m3	30,00	1.350,00
4.2.40.	Aushub für Straßenentwässerung	5,000	m3	30,00	150,00
4.2.50.	Zulagen, Handarbeit	20,000	m3	40,00	800,00
4.2.60.	Rohrleitungen aufnehmen	5,000	m	8,00	40,00
4.2.70.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	20,000	m	20,00	400,00
4.2.80.	Freilegen von Kabel quer	15,000	m	20,00	300,00
4.2.90.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	5,000	m	20,00	100,00
4.2.100.	Freilegen von Kabel längs	5,000	m	15,00	75,00
4.2.110.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 160 lie..	30,000	m	35,00	1.050,00
4.2.120.	Verschlussteller ausbauen	3,000	St	7,00	21,00
4.2.130.	Fallleitungen liefern und verlegen	5,000	m	60,00	300,00
4.2.140.	AWADOCK-Sattelstück DN 160 liefern ..	3,000	St	150,00	450,00
4.2.150.	Dichtheitsprüfung (DN 160)	35,000	m	4,50	157,50
4.2.160.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	3,000	St	100,00	300,00
4.2.170.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	2,000	St	120,00	240,00
4.2.180.	Anschluss von Rohrleitungen	1,000	St	80,00	80,00
4.2.190.	Rohrverbindungen herstellen, Zulage	1,000	St	140,00	140,00
4.2.200.	Einläufe komplett liefern und einbauen	2,000	St	330,00	660,00
4.2.210.	Einläufe komplett liefern und einbauen	1,000	St	300,00	300,00
4.2.220.	Straßenablauf ausbauen	5,000	St	90,00	450,00
4.2.230.	Straßenablauf ausbauen	3,000	St	70,00	210,00
4.2.240.	Straßenablauf wieder einbauen	5,000	St	150,00	750,00
	Summe 4.2. **Titel 4.2: Sinkkastenanschlüsse**				**8.408,50**
4.3.	**Titel 4.3: Stundenlohnarbeiten**				
4.3.10.	Stundenlohnarbeiten Facharbeiter o. dgl.	20,000	h	42,00	840,00
4.3.20.	Stundenlohnarbeiten Helfer	15,000	h	40,00	600,00
4.3.30.	Gestellung LKW	10,000	h	60,00	600,00
4.3.40.	Gestellung Kompressor	10,000	h	65,00	650,00
4.3.50.	Gestellung Ladegerät	10,000	h	65,00	650,00
4.3.60.	Gestellung Verdichtungsgerät	10,000	h	45,00	450,00
4.3.70.	Gestellung Bagger	10,000	h	80,00	800,00
	Summe 4.3. **Titel 4.3: Stundenlohnarbeiten**				**4.590,00**

86/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt:	**1310-13**	**Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV:	**1310MKL2**	**Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..**

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
Summe 4.	**Los 4: Straßenendausbau**				**402.048,50**

87/637

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung
Zusammenstellung

Projekt:	**1310-13**	**Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV:	**1310MKL2**	**Mengen und Kosten Ka 03 Straßenbau (Baustraße + ..**

Ordnungszahl	Kurztext		Betrag in EURO
1.	**Los 1 - Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**		
1.1.	Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse		47.230,00
	Summe 1.	**Los 1 - Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse**	**47.230,00**
2.	**Los 2: Straßenbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad**		
2.1.	Titel 2.1: Baustelleneinrichtung, -räumung und Verkeh..		9.725,00
2.2.	Titel 2.2: Baustraße und Oberflächenarbeiten		329.632,50
2.3.	Titel 2.3: Erdarbeiten für Baumstandorte		20.000,00
2.4.	Titel 2.4: Stundenlohn, Nachweisarbeiten und Sonstiges		2.925,00
	Summe 2.	**Los 2: Straßenbau - Erschließungsgebie..**	**362.282,50**
4.	**Los 4: Straßenendausbau**		
4.1.	Titel 4.1: Straßenbau		389.050,00
4.2.	Titel 4.2: Sinkkastenanschlüsse		8.408,50
4.3.	Titel 4.3: Stundenlohnarbeiten		4.590,00
	Summe 4.	**Los 4: Straßenendausbau**	**402.048,50**
LV	**1310MKL2**		
1.	Los 1 - Titel 1.10: Sinkkastenanschlüsse		47.230,00
2.	Los 2: Straßenbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad		362.282,50
4.	Los 4: Straßenendausbau		402.048,50
	Summe LV	**1310MKL2 Mengen und Kosten Ka 03 Straß..**	**811.561,00**

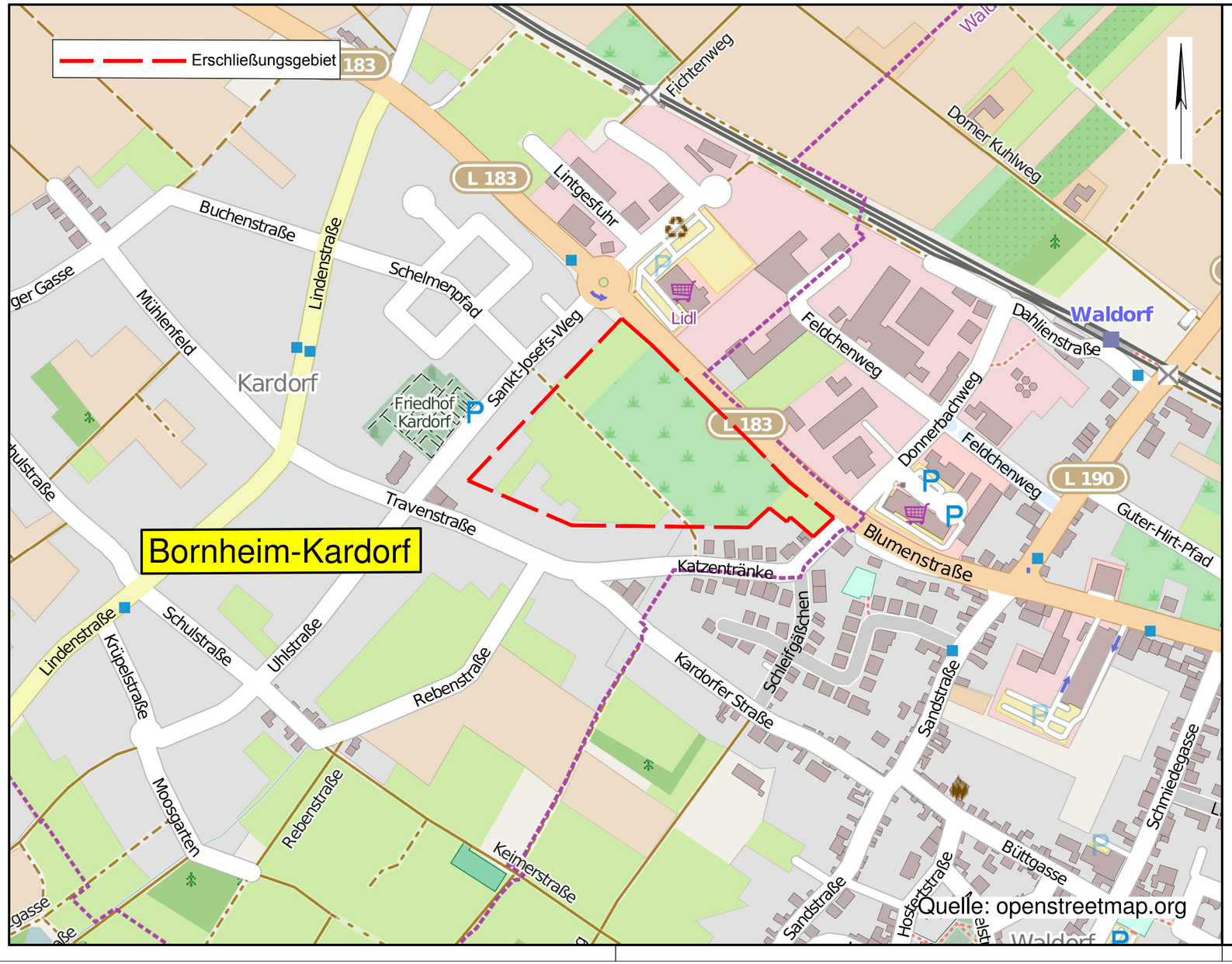
Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus	811.561,00 EURO
in Höhe von 19,00 %	154.196,59 EURO
	965.757,59 EURO

Anerkannt:
Montana Wohnungsbau GmbH
Bad Honnef, den .....

Aufgestellt:
Bonn, den 10.09.2015 Wo/Dob/Grü
Projekt-Nr.: 1310-13

Ingenieurbüro für Tiefbau
Kohlenbach und Sander
Beratende Ingenieure VBI

88/637



Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

M O N T A N A WOHNUNGSBAU GMBH

53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Entwurfsplanung
- Kanalbau -

Übersichtsplan

PROJEKTNUMMER: 1311-13		ANLAGE: 1	GESEHEN:
		BLATTNUMMER: 1	
M.D.L.: o.M.		GRÖSSE: 580 x 297	
M.D.H.: ——			
	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.09.2014	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER • WOHLLEBEN
Beratende Ingenieure VBI DWA
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU
53123 BONN-DUISDORF

Anlage 2

Erläuterungsbericht

zum

Bauvorhaben Bornheim-Kardorf

B-Plan Ka 03

Kanalbau

Erschließungsträger: **Montana**
Wohnungsbau GmbH
Aegidienbergerstraße 29 c
53604 Bad Honnef

1. Veranlassung

Die Montana Wohnungsbau GmbH beauftragte als Vorhabenträger der Maßnahme das Ing.-Büro Kohlenbach + Sander die vorliegende Entwurfsplanung des Kanalbaus zu erstellen.

Grundlagen der Planung waren:

- Der B-Plan Ka 03, begleitet durch das Planungsbüro H+B Stadtplanung, Köln
- Der digitalisierte Vermessungsplan des ÖbVI Pilhatsch, Bonn, mit Darstellung der lagemäßigen Erschließungsstraßen und –wege der Parkplätze, des Lärmschutzwalles etc. mit den Grenzanzeigen der Trassen mit Gauß-Krüger-Koordinaten
- Vermessungsrisse und PP-Punkte mit Gauß-Krüger Koordinaten
- Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf, des Büros H+B Stadtplanung
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Ka 03 des Büros AB Stadtverkehr Bonn
- Schalltechnische Untersuchungen
- Landschaftspflegerische Begleitplanung des Büros Ginster + Steinheuer, Meckenheim
- Baugrunduntersuchungen des Büros GBU, Alfter
- Voranfrage über vorhandene und zukünftige Leitungen der Versorgungsbetriebe.

Auf dieser Grundlage wurde ebenfalls im Auftrag der Montana Wohnungsbau GmbH unter Projekt-Nr. 1310-13 die Planung des Straßenbaus erstellt, welche die Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung darstellt.

2 Allgemeines

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Kardorf.

Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die L 183, Blumenstraße
- Im Süden durch die Bebauung an dern Travenstraße und der Straße „Katzentränke“
- Im Westen durch die Bebauung am St.-Josefs-Weg

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird im Wesentlichen durch Gartenlandparzellen mit eingestreuten Bäumen, aber ohne größere bauliche Anlagen eingenommen.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt an die Straße „Katzentränke“ und an den St.-Josefs-Weg. Im gesamten Gebiet sind 100 Wohneinheiten geplant, bestehend aus ca. 84 WE in Doppelhäusern und ca. 16 WE in Mehrfamilienhäusern.

3 Entwurfsbeschreibung

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes soll über ein Trennsystem erfolgen.

Für das anfallende Regenwasser aller befestigten Flächen des Erschließungsgebietes ist eine Ableitung in das geplante Versickerungsbecken vorgesehen.
Das Versickerungebecken soll im östlichen Bereich des Erschließungsgebiets im Grenzbereich zur Blumenstraße mit folgenden Parametern erstellt werden:

- Beckenvolumen V = 535 m³ mit den Abmessungen:
  Sohle 18,40 m x 4,0 m, GOK 28,40 m x 14,0 m, Beckentiefe 2,50 m, Böschungsneigung 1:2
- Versickerung des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenzone. Die belebte Bodenzone ist über 6 ausgebaute Bohrungen DN 100 mit den versickerungsfähigen Kiesschichten verbunden.

Die angeschlossene undurchlässige Fläche A_{red} beträgt 1,35 ha. Die Berechnung des Beckens wurde gemäß DWA-A 138 durchgeführt und ist als Anlage mit einer detaillierten Erläuterung des Versickerungsbeckens durch das Büro GBU angefügt.

Die Einleitung des Schmutzwassers des gesamten Erschließungsgebietes erfolgt in den Mischwasserkanal der Blumenstraße. Der Anschlusspunkt liegt im Kreuzungsbereich der Planstraße 4 mit der Blumenstraße.

Die Hauptentwässerung erfolgt grundsätzlich im Freispiegelabfluss, vornehmlich über kreisrunde Polypropylenrohre der Dimensionen DN 250, DN 300, DN 400 sowie DN 500 und DN 600 im Zulaufbereich des Versickerungsbeckens. Alle Hauptentwässerungsleitungen sind ausschließlich in der Trasse von öffentlichen Straßen verlegt worden.

Ein Mindestgefälle von ≥ 3 ‰ wurde durchgehend eingehalten, um ein ablagerungsfreies Fließverhalten zu gewährleisten.

Die gesamte Haltungslänge des geplanten Kanalnetzes beträgt 1542 Meter, mit insgesamt 44 Schachtbauwerken.
Alle Schachtbauwerke sind als Betonfertigteilschächte (kreisrund) in den Dimensionen DN 1000 (42 ST.) sowie DN 1500 (2 ST.) zu erstellen. Für das dem Versickerungsbecken vorgeschalteten Schachtbauwerk (Nr. R24 / DN 1500) ist ein Schlammfang vorgesehen.

4. Hydraulische Nachweise

Der hydraulische Nachweis für das gesamte Regenwasserkanalisationsnetz ist mittels Zeitbeiwertverfahren erstellt worden. Die vollständige Berechnungsliste sowie der zugehörige hydraulische Lageplan sind der Entwurfsplanung als Anlagen beigefügt. Ausgangswerte für die hydraulischen Berechnungen waren folgende Parameter:

Regenspende:	r_{15} = 108,0 l/(s x ha)
Niederschlagsdauer:	T = 10 Minuten
Regenhäufigkeit:	n = 0,2 1/a
Berechnungsregen:	$r_{10;0,2}$ = 243,30 l/(s x ha)

Die Dimensionierung der Haltungen erfolgte unter der hydraulischen Vorgabe, dass die Auslastung aller Haltungen bei entsprechendem Berechnungsregen weniger als 90% beträgt. Die maximale Auslastung der Haltungen des RW-Systems beträgt somit 76,7 % für die Haltung R16 – R17 gemäß Anlage 3.1.

Diese wird wie folgt nachgewiesen:

Q_{ges} = 52,86 l/s

Die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals entspricht:

DN 300, k_b = 1,5 mm, I_E = 4,98 ‰
⇨ Q_V = 68,95 l/s

Die hydraulische Berechnung des Versickerungsbeckens erfolgte auf Grundlage des DWA-Arbeitsblatts A-138 und kann dem als Anlage beigefügten Erläuterungsbericht des Büro GBU (Analage 4.1) entnommen werden.

5. Schlussbemerkung

Der Entwurf wurde nach den geltenden Regeln und Bestimmungen aufgestellt und entspricht dem Stand der Technik.

Anerkannt:
Montana Wohnungsbau GmbH
Bad Honnef, den .....

Aufgestellt:
Bonn, den 11.08.2014 Wo/Be
Projekt-Nr.: 1311-13

Ingenieurbüro für Tiefbau
Kohlenbach und Sander
Beratende Ingenieure VBI

Gesehen:
Abwasserbetrieb der Stadt Bornheim,
den .....

Regenspende r_{15} 108,0 l/(s·ha)

Regenhäufigkeit n 0,2 1/a

Regendauer T 10,0 min

Berechnungsregen $r_{10;0.5}$ 243,30 l/s·ha

Hydraulische Berechnungsliste (Anlage 3.1)
Erschließungsgebiet "Schelmenpfad"
Nachweis der geplanten MW-Kanalisation [Haltungen SM10-SM18 (AP)]

Schmutzwasserabfluss kann aufgrund Geringfügigkeit vernachlässigt werden

Haltung	Länge		Fläche A_E					Spitzenabflussbeiwert			Regenabfluss			Fließzeit			Mischwas-serabfluss	Gefälle		Querschnitt		Rauhigkeit	Vollfüllung		Regenwetter		Aus-lastung
	einzeln	zus.	befes.Anteil in %					mittlere Geländeneigung in J_g			zusammen			einz.	zusammen											
	l	Σl	Nr.	40	70	85	90	J_g<1%	1%<J_g <4%	4%<J_g <10%	einzeln Q_{r15}	Summe Q_{r15}	Summe max. Q_r	t_f	Summe t_f		Q_{ges}	Sohle J_s	Wsp. J_w	Form	Größe	k_b	Leist. Q_v	Geschw. v_v	Geschw. v_m	Füllhöhe h_m	
-	[m]	[m]		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[-]	[-]	[-]	[l/s]	[l/s]	[l/s]	[s]	[s]	[min]	[l/s]	[‰]	[‰]	-	[mm]	[mm]	[l/s]	[m/s]	[m/s]	[cm]	[%]
1	4	5	6	10	11	12	13	14	15	16	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43	44	
SM14-SM17	13,92	190,90	M17.1			0,01		0,85			11,44	11,44		14,3	145,9	2,4	11,44	4.96		R	300	1,5	68,82	1,0	0,7	8,2	16,6
			M17.2				0,03	0,70																		
			M17.3				0,03	0,70																		
SM15-SM14	39,90	216,88	M15.1			0,03		0,85			22,25	22,25		40,8	172,4	2,9	22,27	5.01		R	300	1,5	69,20	1,0	0,9	11,7	32,2
			M15.2				0,05	0,70																		
			M15.3				0,05	0,70																		
SM14-SM13	43,85	176,98	M14.1			0,03		0,85			6,17	39,86		31,6	131,6	2,2	39,89	10.04		R	300	1,5	98,12	1,4	1,3	13,3	40,7
SM13-SM12	50,92	133,14	M13.1			0,05		0,85			30,68	70,54		36,8	100	1,7	70,58	10.00		R	300	1,5	97,92	1,4	1,5	18,9	72,1
			M13.2				0,07	0,70																		
			M13.3				0,03	0,70																		
			M13.4				0,03	0,70																		
SM12-SM11	50,42	82,22	M12.1			0,04		0,85			19,59	90,13		36,4	63,3	1,1	90,18	10.00		R	400	1,5	210,00	1.7	1,6	18,3	42,9
			M12.2				0,07	0,70																		
SM10-SM11	40,80	72,60	M10.1			0,03		0,85			14,26	14,26		54	80,9	1,3	14,27	2.99		R	300	1,5	53,34	0,8	0,6	10,5	26,8
			M10.2				0,05	0,70																		
SM11-SM18	20,40	31,80	M11.1			0,01		0,85			14,33	118,72		17,2	26,9	0,4	118,79	5.05		R	400	1,5	148,97	1,2	1,3	27,1	79,7
			M11.2				0,04	0,70																		
			M11.3				0,03	0,70																		
SM18-AP	11,40	11,40										118,72		9,7	9,7	0,2	118,79	5.00		R	400	1,5	148,25	1,2	1,3	27,2	80,1

Regenspende r_{15} 108,0 l/(s·ha)

Regenhäufigkeit n 0,2 1/a

Regendauer T 10,0 min

Berechnungsregen $r_{10;0,2}$ 243,30 l/s·ha

Hydraulische Berechnungsliste (Anlage 3.1)
Erschließungsgebiet "Schelmenpfad"
Nachweis der geplanten RW-Kanalisation (Haltungen R1-R24)

Haltung	Länge		Fläche A_E					Spitzenabflussbeiwert			Regenabfluss			Fließzeit			Mischwas-serabfluss	Gefälle		Querschnitt		Rauhigkeit	Vollfüllung		Regenwetter		Aus-lastung
	einzeln	zus.	befes.Anteil in %					mittlere Geländeneigung in J_g			zusammen			einz.	zusammen											
	l	Σl	Nr.	40	70	85	90	J_g<1%	1%<J_g <4%	4%<J_g <10%	einzeln Q_{r15}	Summe Q_{r15}	Summe max. Q_r	t_f	Summe t_f		Q_{ges}	Sohle J_s	Wsp. J_w	Form	Größe	k_b	Leist. Q_v	Geschw. v_v	Geschw. v_m	Füllhöhe h_m	
-	[m]	[m]		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[-]	[-]	[-]	[l/s]	[l/s]	[l/s]	[s]	[s]	[min]	[l/s]	[‰]	[‰]	-	[mm]	[mm]	[l/s]	[m/s]	[m/s]	[cm]	[%]
1	4	5	6	10	11	12	13	14	15	16	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43	44	
R8-R9	34,73	331,17	9.1		0,08			0,70			30,56	30,56	68,8	24,0	206,9	3,4	30,57	10,92		R	300	1,5	102,35	1,4	1,3	11,2	29,9
			9.2		0,05			0,70																		
			9.3			0,05		0,85																		
R8-R7	45,52	296,44	8.1		0,07			0,70			18,83	49,38	111,1	32,7	182,9	3,0	49,41	10,10		R	300	1,5	98,45	1,4	1,4	15,0	50,2
			8.2			0,03		0,85																		
R7-R6	9,19	250,92	7.1		0,01	0,01		0,85			1,32	50,70	114,1	7,1	150,2	2,5	50,73	8,73		R	300	1,5	91,50	1,3	1,3	16,0	55,4
R6-R5	63,35	241,73	6.1		0,03			0,70			13,84	64,54	145,2	46,3	143,1	2,4	64,58	9,77		R	300	1,5	96,79	1,4	1,5	18,0	66,7
			6.2			0,04		0,85																		
R1-R2	41,07	303,91	1.1			0,04		0,85			14,13	14,13	31,8	41,7	206,7	3,4	14,13	5,06		R	300	1,5	69,55	1,0	0,8	9,1	20,3
			1.2		0,04			0,70																		
R2-R4	42,78	262,84	2.1		0,05			0,70			28,37	42,5	95,6	34,5	164,9	2,7	42,52	8,02		R	300	1,5	87,65	1,2	1,2	14,7	48,5
			2.2			0,04		0,85																		
			2.3		0,07			0,70																		
R4-R5	41,68	220,07	4.1		0,05			0,70			21,8	64,3	144,7	33,6	130,4	2,2	64,33	8,01		R	300	1,5	87,62	1,2	1,3	19,2	73,4
			4.2		0,04			0,70																		
			4.3			0,04		0,85																		
R5-R10	63,74	178,39	5.1		0,07			0,70			43,74	172,58	388,3	37	96,8	1,6	172,67	8		R	500	1,5	338,79	1,7	1,7	25,3	51,0
			5.2		0,04			0,70																		
			5.3		0,07			0,90																		
			5.4			0,05		0,85																		
R10-R22	14,76	114,65	10.1			0,01		0,85			2,39	174,96	393,7	8,4	59,9	1	175,06	8,31		R	500	1,5	345,32	1,8	1,8	25,2	50,7
R22-R23	26,39	99,89	22.1			0,05		0,85			9,69	184,66	415,5	13,6	51,5	0,9	184,76	10,04		R	500	1,5	379,7	1,9	1,9	24,6	48,7
R23-R24	57,29	73,5										184,66	415,5	27,3	37,8	0,6	184,76	11,81		R	500	1,5	411,84	2,1	2	23,4	44,9
R21-R13	17,13	69,68	21.1			0,01		0,85			14,51	14,51	32,7	17,2	54,4	0,9	14,52	5,22		R	300	1,5	70,64	1	0,8	9,2	20,6
			21.2		0,04			0,70																		
			21.3		0,03			0,70																		
R15-R20	15,97	139,58	20.1			0,01		0,85			11,79	11,79	26,5	15,9	113,4	1,9	11,79	5,3		R	300	1,5	71,2	1	0,8	8,2	16,6
			20.2		0,03			0,70																		
			20.3		0,03			0,70																		
R19-R17	15,35	210,96	19.1			0,01		0,85			11,58	11,58	26,1	15,6	181,7	3	11,59	5,08		R	300	1,5	69,64	1	0,7	8,2	16,6
			19.2		0,03			0,70																		
			19.3		0,03			0,70																		
R18-R17	71,77	267,38	18.1			0,02		0,85			35,39	35,39	79,6	35,3	201,5	3,4	35,41	21,42		R	300	1,5	143,56	2	1,7	10,1	24,7
			18.2			0,03		0,85																		
			18.3		0,05			0,70																		
			18.4		0,05			0,70																		
			18.5		0,05			0,70																		
R16-R17	41,4	195,61	17.1			0,03		0,85			5,86	52,83	118,9	42,5	166,1	2,8	52,86	4,98		R	300	1,5	68,95	1	1,1	19,8	76,7
R16-R15	30,6	154,21	16.1			0,02		0,85			12,37	65,2	146,7	26,1	123,6	2,1	65,23	4,94		R	400	1,5	147,29	1,2	1,1	18,6	44,3
			16.2		0,05			0,70																		
R14-R15	19,31	123,61	15.1			0,01		0,85			6,62	83,61	188,1	16,3	97,5	1,6	83,65	5,07		R	400	1,5	149,31	1,2	1,2	21,4	56,0
			15.2		0,02			0,70																		
R14-R13.1	47,84	104,31	14.1			0,04		0,85			19,83	103,43	232,7	40,8	81,3	1,4	103,49	4,93		R	400	1,5	147,24	1,2	1,3	24,8	70,3
			14.2		0,07			0,70																		
R13.1-R13	3,92	56,46										103,43	232,7	3,2	40,5	0,7	103,49	5,23		R	400	1,5	151,56	1,2	1,3	24,3	68,3
R11-R12	34,7	118,87	11.1		0,06			0,70			16,2	16,2	36,5	24,8	79,2	1,3	16,21	10,22		R	300	1,5	99,04	1,4	1	8,1	16,4
			11.2			0,03		0,85																		
R12-R13	31,63	84,17	12.1			0,02		0,85			10,21	26,41	59,4	17,2	54,4	0,9	26,42	17,56		R	300	1,5	129,96	1,8	1,5	9,1	20,3
			12.2		0,04			0,70																		
R24-R13	36,34	52,55										144,36	324,8	26,7	37,2	0,6	144,44	4,99		R	500	1,5	267,22	1,4	1,4	26,2	54,1
R24-EP	16,21	16,21										329,02	740,3	10,5	10,5	0,2	329,19	5,06		R	600	1,5	435,62	1,5	1,7	39,1	75,6

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER • WOHLLEBEN
Beratende Ingenieure VBI DWA
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU
53123 BONN-DUISDORF

Mengen- und Kostenberechnung

zum

Bauvorhaben Bornheim-Kardorf

B-Plan Ka 03

Los 1: Kanalbau

Erschließungsträger: **Montana**
Wohnungsbau GmbH
Aegidienbergerstraße 29 c
53604 Bad Honnef

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1311MKL1 Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.	**Los 1: Kanalbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad**				
1.1.	**Titel 1.1: Baustelleneinrichtung, -räumung und Verkehrslenkung**				
1.1.10.	Einrichten, Vorhalten und Räumen der ..	1,000	Psch		40.000,00
1.1.20.	Fotografische Aufnahmen	100,000	St	0,75	75,00
1.1.30.	Schutz für Baumstamm herstellen	2,000	St	300,00	600,00
1.1.40.	Schutzzaun Baumbeete	2,000	St	60,00	120,00
1.1.50.	Überfahrten über Graben herstellen	1,000	St	150,00	150,00
1.1.60.	Baustraße liefern und herstellen	35,000	m	60,00	2.100,00
1.1.70.	Baustraße aufnehmen	35,000	m	20,00	700,00
	Summe 1.1. **Titel 1.1: Baustelleneinrichtung, -räu..**				**43.745,00**
1.2.	**Titel 1.2: Oberflächenarbeiten**				
1.2.10.	Grenzsteine o. Grenzpunkte wieder hers..	1,000	St	250,00	250,00
1.2.20.	Bituminöse Befestigung durchschneiden	50,000	m	4,00	200,00
1.2.30.	Bituminöse Befestigung aufnehmen	50,000	m2	6,00	300,00
1.2.40.	Nachverdichten	10,000	m2	1,50	15,00
1.2.50.	Erdplanum/Aushub herstellen	6.400,000	m2	2,00	12.800,00
1.2.60.	Erdplanum/Aushub herstellen	15,000	m3	15,00	225,00
1.2.70.	Füllmaterial liefern und einbauen	15,000	m3	17,00	255,00
1.2.80.	Schottertragschicht liefern und einbauen	6.400,000	m2	3,50	22.400,00
1.2.90.	Bituminöse Tragschicht AC 32 TS liefer..	50,000	m2	18,00	900,00
1.2.100.	Bituminöse Tragschicht liefern und ein..	3,000	TO	70,00	210,00
1.2.110.	Splittreichen Asphaltbeton AC 8 DS lie..	5,000	TO	140,00	700,00
	Summe 1.2. **Titel 1.2: Oberflächenarbeiten**				**38.255,00**
1.3.	**Titel 1.3: Erdarbeiten**				
1.3.10.	Baugruben für Suchschlitze	5,000	m3	80,00	400,00
1.3.20.	Basaltschotter abschälen und lagern	1.100,000	m3	3,00	3.300,00
1.3.30.	Bodenaushub u. Abfuhr, Bodenklasse 3-5	4.500,000	m3	15,00	67.500,00
1.3.40.	Bodenaushub u. Abfuhr, Bodenklasse 3-5	600,000	m3	17,00	10.200,00
1.3.50.	Bodenaushub, Zulage BKL 2	600,000	m3	2,00	1.200,00
1.3.60.	Bodenaustausch mit Basaltschotter lief..	600,000	m3	50,00	30.000,00
1.3.70.	Zulagen, Handarbeit	10,000	m3	65,00	650,00
1.3.80.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	15,000	m	20,00	300,00
1.3.90.	Freilegen von Kabel quer	20,000	m	20,00	400,00
1.3.100.	Kabelkreuzung als Kabelbündel sichern	5,000	m	60,00	300,00
1.3.110.	Kabelkreuzung in Formsteinen	8,000	m	30,00	240,00
1.3.120.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	20,000	m	20,00	400,00
1.3.130.	Freilegen von Kabel längs	20,000	m	15,00	300,00
1.3.140.	Zulagen Unbewehrten Beton	10,000	m3	80,00	800,00
1.3.150.	Zulagen Stahlbeton	5,000	m3	140,00	700,00
1.3.160.	Zulagen Mauerwerk	10,000	m3	30,00	300,00
1.3.170.	Zulagen Trümmerschutt	10,000	m3	15,00	150,00
1.3.180.	Boden für Hauptverfüllung liefern und ..	2.800,000	m3	15,00	42.000,00
1.3.190.	Boden für Leitungszone liefern und ein..	1.200,000	m3	17,00	20.400,00
1.3.200.	Basaltschotter wieder einbauen	1.100,000	m3	5,50	6.050,00
	Summe 1.3. **Titel 1.3: Erdarbeiten**				**185.590,00**
1.4.	**Titel 1.4: Verbauarbeiten**				
1.4.10.	Rohrgrabenwände verbauen	1.400,000	m2	15,00	21.000,00
1.4.20.	Rohrgrabenwände verbauen	1.000,000	m2	20,00	20.000,00
1.4.30.	Pionierstollen herstellen	1,000	St	2.200,00	2.200,00

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 **Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV: 1311MKL1 **Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..**

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.4.40.	Rohrgrabenwände verbauen	5.500,000	m2	6,00	33.000,00
1.4.50.	Rohrgrabenwände verbauen	200,000	m2	8,00	1.600,00
	Summe 1.4. Titel 1.4: Verbauarbeiten				**77.800,00**
1.5.	**Titel 1.5: Wasserhaltung**				
1.5.10.	Pumpensumpf liefern und anlegen	44,000	St	80,00	3.520,00
1.5.20.	Pumpenanlage liefern und vorhalten	1,000	St	300,00	300,00
1.5.30.	Umsetzen der Pumpenanlage	43,000	St	100,00	4.300,00
1.5.40.	Einsatz einer Wasserhaltungsanlage	500,000	h	5,00	2.500,00
1.5.50.	Dränrohre liefern und verlegen	300,000	m	6,00	1.800,00
	Summe 1.5. Titel 1.5: Wasserhaltung				**12.420,00**
1.6.	**Titel 1.6: Rohrlieferungs- und Verlegungsarbeiten**				
1.6.10.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 250 lie..	700,000	m	70,00	49.000,00
1.6.20.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	700,000	m	4,00	2.800,00
1.6.30.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 300 lie..	520,000	m	90,00	46.800,00
1.6.40.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	520,000	m	4,00	2.080,00
1.6.50.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 400 lie..	107,000	m	130,00	13.910,00
1.6.60.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	107,000	m	4,00	428,00
1.6.70.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 500 lie..	203,000	m	170,00	34.510,00
1.6.80.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	203,000	m	4,00	812,00
1.6.90.	Vollwand-Rohre aus PP SN 12 DN 630 lie..	18,000	m	240,00	4.320,00
1.6.100.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	18,000	m	4,00	72,00
1.6.110.	Kanalrohrböschungsstücke liefern und ..	1,000	St	350,00	350,00
1.6.120.	Einlaufgitterabdeckung liefern und mon..	1,000	St	450,00	450,00
	Summe 1.6. Titel 1.6: Rohrlieferungs- und Verlegu..				**155.532,00**
1.7.	**Titel 1.7: Schächte und Schachtbauwerke**				
1.7.10.	Schacht Nr. S1 liefern und herstellen	1,000	St	2.200,00	2.200,00
1.7.20.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S1..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.30.	Schacht Nr. S2 liefern und herstellen	1,000	St	2.200,00	2.200,00
1.7.40.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S2..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.50.	Schacht Nr. S3 liefern und herstellen	1,000	St	3.100,00	3.100,00
1.7.60.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S3..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.70.	Schacht Nr. S4 liefern und herstellen	1,000	St	1.800,00	1.800,00
1.7.80.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S4..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.90.	Schacht Nr. S5 liefern und herstellen	1,000	St	1.800,00	1.800,00
1.7.100.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S5..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.110.	Schacht Nr. S6 liefern und herstellen	1,000	St	1.850,00	1.850,00
1.7.120.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S6..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.130.	Schacht Nr. S7 liefern und herstellen	1,000	St	1.900,00	1.900,00
1.7.140.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S7..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.150.	Schacht Nr. S8 liefern und herstellen	1,000	St	2.000,00	2.000,00
1.7.160.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S8..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.170.	Schacht Nr. S9 liefern und herstellen	1,000	St	2.000,00	2.000,00
1.7.180.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. S9..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.190.	Schacht Nr. S10 liefern und herstellen	1,000	St	1.800,00	1.800,00
1.7.200.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.210.	Schacht Nr. S11 liefern und herstellen	1,000	St	1.700,00	1.700,00
1.7.220.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.230.	Schacht Nr. S12 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.240.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.250.	Schacht Nr. S13 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.260.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1311MKL1 Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.7.270.	Anfangsschacht Nr. S14 liefern und her..	1,000	St	1.300,00	1.300,00
1.7.280.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.290.	Schacht Nr. S15 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.300.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.310.	Schacht Nr. S16 liefern und herstellen	1,000	St	1.400,00	1.400,00
1.7.320.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.330.	Schacht Nr. S17 liefern und herstellen	1,000	St	1.600,00	1.600,00
1.7.340.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.350.	Anfangsschacht Nr. S18 liefern und her..	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.360.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.370.	Anfangsschacht Nr. S19 liefern und her..	1,000	St	1.300,00	1.300,00
1.7.380.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.390.	Schacht Nr. S20 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.400.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.410.	Anfangsschacht Nr. R1 liefern und hers..	1,000	St	1.500,00	1.500,00
1.7.420.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.430.	Schacht Nr. R2 liefern und herstellen	1,000	St	1.700,00	1.700,00
1.7.440.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R2..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.450.	Schacht Nr. R4 liefern und herstellen	1,000	St	1.700,00	1.700,00
1.7.460.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R4..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.470.	Schacht Nr. R5 liefern und herstellen	1,000	St	3.000,00	3.000,00
1.7.480.	Dichtheitsprüfung des Absturz-Schachte..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.490.	Schacht Nr. R6 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.500.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R6..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.510.	Schacht Nr. R7 liefern und herstellen	1,000	St	1.600,00	1.600,00
1.7.520.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R7..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.530.	Schacht Nr. R8 liefern und herstellen	1,000	St	1.600,00	1.600,00
1.7.540.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R8..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.550.	Anfangsschacht Nr. R9 liefern und hers..	1,000	St	1.400,00	1.400,00
1.7.560.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. R9..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.570.	Schacht Nr. R10 liefern und herstellen	1,000	St	2.000,00	2.000,00
1.7.580.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.590.	Anfangsschacht Nr. R11 liefern und her..	1,000	St	1.400,00	1.400,00
1.7.600.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.610.	Schacht Nr. R12 liefern und herstellen	1,000	St	1.600,00	1.600,00
1.7.620.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	300,00	300,00
1.7.630.	Schacht Nr. R13 liefern und herstellen	1,000	St	3.400,00	3.400,00
1.7.640.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.650.	Schacht Nr. R14 liefern und herstellen	1,000	St	1.800,00	1.800,00
1.7.660.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.670.	Schacht Nr. R15 liefern und herstellen	1,000	St	2.200,00	2.200,00
1.7.680.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.690.	Schacht Nr. R16 liefern und herstellen	1,000	St	1.800,00	1.800,00
1.7.700.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.710.	Schacht Nr. R17 liefern und herstellen	1,000	St	1.650,00	1.650,00
1.7.720.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.730.	Anfangsschacht Nr. R18 liefern und her..	1,000	St	1.300,00	1.300,00
1.7.740.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.750.	Anfangsschacht Nr. R19 liefern und her..	1,000	St	1.400,00	1.400,00
1.7.760.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.770.	Anfangsschacht Nr. R20 liefern und her..	1,000	St	1.300,00	1.300,00
1.7.780.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.790.	Anfangsschacht Nr. R21 liefern und her..	1,000	St	1.350,00	1.350,00
1.7.800.	Dichtheitsprüfung des Anfangsschachtes..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.810.	Schacht Nr. R22 liefern und herstellen	1,000	St	2.000,00	2.000,00
1.7.820.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.830.	Schacht Nr. R23 liefern und herstellen	1,000	St	1.900,00	1.900,00
1.7.840.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00
1.7.850.	Schacht Nr. R24 liefern und herstellen	1,000	St	2.600,00	2.600,00
1.7.860.	Dichtheitsprüfung des Schachtes Nr. ..	1,000	St	150,00	150,00

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf
LV: 1311MKL1 Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.7.870.	Anschluss an das vorhandene Rohr Ei DN..	1,000	St	1.200,00	1.200,00
1.7.880.	Anschlussstutzen 5 cm Mehrstärke	5,000	St	40,00	200,00
1.7.890.	Mauerwerk herstellen	1,000	m3	450,00	450,00
1.7.900.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	27,000	St	380,00	10.260,00
1.7.910.	Schmutzfänger liefern und versetzen	27,000	St	30,00	810,00
1.7.920.	Schachtabdeckungen LW 605 liefern und ..	15,000	St	240,00	3.600,00
1.7.930.	Schachtabdeckungen LW 605 liefern und ..	1,000	St	240,00	240,00
1.7.940.	Schmutzfänger liefern und versetzen	16,000	St	30,00	480,00
1.7.950.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	1,000	St	1.750,00	1.750,00
1.7.960.	Schachtabdeckung liefern und einbauen	1,000	St	850,00	850,00
1.7.970.	Schmutzfänger liefern und versetzen	2,000	St	40,00	80,00
1.7.980.	Konus liefern und einbauen	1,000	St	350,00	350,00
1.7.990.	Betonring liefern und einbauen	2,000	m	200,00	400,00
1.7.1000.	Betonring ausbauen	1,000	m	120,00	120,00
1.7.1010.	Schachtabdeckung aufnehmen	4,000	St	40,00	160,00
1.7.1020.	Schachtabdeckungen heben oder senken	1,000	St	150,00	150,00
1.7.1030.	Steigbügel bzw. -eisen entfernen	30,000	St	15,00	450,00
1.7.1040.	Steigbügel liefern und setzen	400,000	St	40,00	16.000,00
1.7.1050.	Führungshülse für Einstieghilfe liefer..	45,000	St	110,00	4.950,00
	Summe 1.7. **Titel 1.7: Schächte und Schachtbauwerke**				**127.150,00**
1.8.	**Titel 1.8: Stundenlohn, Nachweisarbeiten und Sonstiges**				
1.8.10.	Stundenlohnarbeiten Polier	5,000	h	50,00	250,00
1.8.20.	Stundenlohnarbeiten Facharbeiter	10,000	h	42,00	420,00
1.8.30.	Stundenlohnarbeiten Helfer	5,000	h	40,00	200,00
1.8.40.	Gestellung LKW	5,000	h	60,00	300,00
1.8.50.	Gestellung Ladegerät	5,000	h	75,00	375,00
1.8.60.	Gestellung eines Kompressors	5,000	h	65,00	325,00
1.8.70.	Gestellung Verdichtungsgerät	5,000	h	50,00	250,00
1.8.80.	Gestellung Bagger	5,000	h	90,00	450,00
1.8.90.	Bestandszeichnung Kanal erstellen	1,000	PSCH		2.000,00
	Summe 1.8. **Titel 1.8: Stundenlohn, Nachweisarbeit..**				**4.570,00**
1.9.	**Titel 1.9: Grundstücksanschlüsse**				
1.9.10.	Basaltschotter abschälen und lagern	145,000	m3	3,00	435,00
1.9.20.	Basaltschotter wieder einbauen	145,000	m3	5,50	797,50
1.9.30.	Aushub für Kanalhausanschlussentwässer..	220,000	m3	40,00	8.800,00
1.9.40.	Aushub für Kanalhausanschlussentwässer..	1.320,000	m3	45,00	59.400,00
1.9.50.	Aushub für Kanalhausanschlussentwässer..	22,000	m3	50,00	1.100,00
1.9.60.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	4,400	m	20,00	88,00
1.9.70.	Freilegen von Kabel quer	4,400	m	20,00	88,00
1.9.80.	Freilegen von Ver- und Entsorgungsleit..	4,400	m	20,00	88,00
1.9.90.	Freilegen von Kabel längs	2,200	m	15,00	33,00
1.9.100.	Zulagen Unbewehrten Beton	2,200	m3	80,00	176,00
1.9.110.	Zulagen Unbewehrten Beton	1,000	m3	85,00	85,00
1.9.120.	Zulagen Stahlbeton	1,000	m3	140,00	140,00
1.9.130.	Zulagen Mauerwerk	2,200	m3	30,00	66,00
1.9.140.	Zulagen Trümmerschutt	2,200	m3	15,00	33,00
1.9.150.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 160 lie..	315,000	m	35,00	11.025,00
1.9.160.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 200 lie..	11,000	m	55,00	605,00
1.9.170.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	83,000	St	8,00	664,00
1.9.180.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	2,000	St	10,00	20,00
1.9.190.	Fallleitungen liefern und verlegen	6,500	m	60,00	390,00
1.9.200.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	82,000	St	220,00	18.040,00
1.9.210.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	2,000	St	250,00	500,00
1.9.220.	Dichtheitsprüfung (DN 160)	323,000	m	4,50	1.453,50

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung

Projekt: 1310-13 **Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV: 1311MKL1 **Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..**

OZ	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	Einheitspreis in EURO	Gesamtbetrag in EURO
1.9.230.	Dichtheitsprüfung (DN 200)	11,000	m	4,50	49,50
1.9.240.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	4,000	St	650,00	2.600,00
1.9.250.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	1,000	St	600,00	600,00
1.9.260.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	2,000	St	650,00	1.300,00
1.9.270.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	1,000	St	650,00	650,00
1.9.280.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	2,000	St	650,00	1.300,00
1.9.290.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	1,000	St	650,00	650,00
1.9.300.	Dichtheitsprüfung der Schächte nach ..	11,000	St	150,00	1.650,00
1.9.310.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	87,000	St	50,00	4.350,00
1.9.320.	Herstellen von Hausanschluss-Bestandsp..	87,000	St	70,00	6.090,00
1.9.330.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 160 lie..	315,000	m	35,00	11.025,00
1.9.340.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 200 lie..	13,000	m	55,00	715,00
1.9.350.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	83,000	St	8,00	664,00
1.9.360.	Verschlussteller liefern und einbauen ..	2,000	St	10,00	20,00
1.9.370.	Fallleitungen liefern und verlegen	20,000	m	60,00	1.200,00
1.9.380.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	61,000	St	280,00	17.080,00
1.9.390.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	2,000	St	310,00	620,00
1.9.400.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	12,000	St	550,00	6.600,00
1.9.410.	Polo-ECOplus Abzweig PP SN 10 liefern ..	9,000	St	900,00	8.100,00
1.9.420.	Dichtheitsprüfung (DN 160)	325,000	m	4,50	1.462,50
1.9.430.	Dichtheitsprüfung (DN 200)	13,000	m	4,50	58,50
1.9.440.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	2,000	St	450,00	900,00
1.9.450.	Inspektionsschacht liefern und herstel..	2,000	St	650,00	1.300,00
1.9.460.	Dichtheitsprüfung der Schächte nach ..	4,000	St	150,00	600,00
1.9.470.	TV-Abnahme Inspektion Anschlussleitung..	87,000	St	50,00	4.350,00
1.9.480.	Herstellen von Hausanschluss-Bestandsp..	87,000	St	70,00	6.090,00
1.9.490.	Vollwand-Rohre aus PP SN 10 DN 300 lie..	30,000	m	90,00	2.700,00
1.9.500.	Prüfung der Hauptrohrleitung auf Dich..	30,000	m	4,00	120,00
1.9.510.	Kanalrohrböschungsstücke liefern und ..	5,000	St	250,00	1.250,00
1.9.520.	Einlaufgitterabdeckung liefern und mon..	5,000	St	250,00	1.250,00
	Summe 1.9. **Titel 1.9: Grundstücksanschlüsse**				**189.371,50**
	Summe 1. **Los 1: Kanalbau - Erschließungsgebiet ..**				**834.433,50**

KOHLENBACH + SANDER
INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU

53123 BONN - DUISDORF ROCHUSSTRASSE 230 - 234
TEL. 0228 / 62 58 96 + 61 26 06 FAX 0228 / 62 42 30

Mengen- und Kostenberechnung
Zusammenstellung

Projekt:	**1310-13**	**Montana Wohnungsbau GmbH/Bornheim-Kardorf**
LV:	**1311MKL1**	**Mengen und Kosten Ka 03 Kanalisation - Los 1 (au..**

Ordnungszahl	Kurztext		Betrag in EURO
1.	**Los 1: Kanalbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad**		
1.1.	Titel 1.1: Baustelleneinrichtung, -räumung und Verkeh..		43.745,00
1.2.	Titel 1.2: Oberflächenarbeiten		38.255,00
1.3.	Titel 1.3: Erdarbeiten		185.590,00
1.4.	Titel 1.4: Verbauarbeiten		77.800,00
1.5.	Titel 1.5: Wasserhaltung		12.420,00
1.6.	Titel 1.6: Rohrlieferungs- und Verlegungsarbeiten		155.532,00
1.7.	Titel 1.7: Schächte und Schachtbauwerke		127.150,00
1.8.	Titel 1.8: Stundenlohn, Nachweisarbeiten und Sonstiges		4.570,00
1.9.	Titel 1.9: Grundstücksanschlüsse		189.371,50
	Summe 1.	**Los 1: Kanalbau - Erschließungsgebiet ..**	**834.433,50**
LV	**1311MKL1**		
1.	Los 1: Kanalbau - Erschließungsgebiet Schelmenpfad		834.433,50
	Summe LV	**1311MKL1 Mengen und Kosten Ka 03 Kanal..**	**834.433,50**

Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus	834.433,50 EURO
in Höhe von 19,00 %	158.542,37 EURO
	992.975,87 EURO

Anerkannt:
Montana Wohnungsbau GmbH
Bad Honnef, den .....

Aufgestellt:
Bonn, den 10.09.2015 Wo/Dob/Grü
Projekt-Nr.: 1311-13

Ingenieurbüro für Tiefbau
Kohlenbach und Sander
Beratende Ingenieure VBI

Gesehen:
Stadtbetrieb Bornheim AöR,
den .....

Blumenstraße

L 183

Planstraße 1

Planstraße 2

Planstraße 3

Planstraße 4

Schelmenpfad

BHKW

St. Josefs Weg

Katzentränke

Lärmschutzwall/wand # 7,50 m

Grünstreifen

Asphaltweg

Asphaltkante

Bordstein

Mulden-Rigolenversickerung für Lärmschutzwand

Anschluss des Zulaufs DN 300 am Schacht 1000840 bei 73,39 m ü.NHN Kunststoffklappe ist zu installieren

Regelschacht DN 1000 Deckelhöhe 75,21 m ü.NHN Sohlhöhe 73,95 m ü.NHN

Versickerungsbecken mit einem Beckenvolumen V = 535 m³ Abmessungen: Sohle 18,40 m x 4,0 m, GOK 28,40 m x 14,0 m Beckentiefe 2,50 m, Böschungsneigung 1:2 Angeschlossene undurchlässige Fläche Ared=1,35 ha Berechnung gemäß DWA-A 138 (s. Anlage) Der Geländeverlauf im Bereich des Beckens beträgt maximal 40 cm. Die Böschung ist entsprechend dem Geländeniveau anzupassen.

Zulaufspülung mit wasserdurchlässiger Schotterbettentgang

Verlegung von Wasserbausteinen im Auslaufbereich

Verlegung von Wasserbausteinen im Zulaufbereich

Versickerungsöffnungen (ø 30) mit horizontaler Drainleitung

Zaunanlage

Schacht DN 1500 mit Schlammtopf Schachtabdeckung DN 800

Zeichenerklärung

Kanal

R3 — Schachtnummer
DH 76,94 — Deckelhöhe
SH 74,81 T 2,12 — Sohlhöhe Schacht

geplant RW-Kanal

DN 300 PP 19,84 m 5,00‰
- Rohrgefälle
- Haltungslänge
- Material
- Dimension

Anschlussleitung
(Lage der Hausanschlussleitung nicht endgültig)

S2
DH 77,44
SH 73,05 T 4,39

geplant SW-Kanal

DN 250 PP 19,84 m 5,00‰

vorhanden MW-Kanal

DN 1000 B 71,47 m 2,2‰

vorhanden RW-Kanal

DN 800 B 71,47 m 2,2‰

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

Lageplan

PROJEKTNUMMER:		ANLAGE: 3	GESEHEN:
1311-13		BLATTNUMMER: 1	
M.D.L: 1 : 250		GRÖSSE: 1505 x 891	
M.D.H: ----			
	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.08.2015	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GBR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN · DUSDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

Blumenstraße L 183

Planstraße 3

Planstraße 2

Planstraße 4

Planstraße 1

Schelmenpfad

St.Josefs–Weg

Katzentränke

BHKW

Grünstreifen Asphaltweg

Lärmschutzwall/-wand # 7.50 m

Lärmschutzwall/-wand # 7.50 m

Muldenentwässerung der Lärmschutzwand

Zufahrtsweg mit wasserdurchlässiger Schotterbefestigung

Zaunanlage

Versickerungsbecken mit einem Beckenvolumen V = 535 m³
Abmessungen: Sohle 18.40 m x 4.0 m, GOK 28.40 m x 14.0 m
Beckentiefe 2.50 m, Böschungsneigung 1:2
Angeschlossene undurchlässige Fläche Ared=1.35 ha
Berechnung gemäß DWA-A 138 (s. Anlage)
Der Geländeversprung im Bereich des Beckens beträgt maximal 40 cm. Die Böschung ist entsprechend dem Geländeniveau anzupassen.

Schacht DN 1500 mit Schlammfang Schachtabdeckung DN 600

Anschluss der Muldenrinne Wasseranstellung am Schacht 1000840 bei 73.50 m ü.NHN

Anschluss des Notüberlaufs am Schacht 1000845 bei 78.10 m ü.NHN Rückschlagklappe ist zu installieren

Notüberlauf DN 300 PP

Verlegung von Wasserbausteinen im Auslaufbereich

Versickerungsöffnungen (6 St) mit horizontaler Drainleitung

Verlegung von Wasserbausteinen im Auslaufbereich

Einlaufbauwerk für Muldenentwässerung (siehe Detailzeichnung)

Zeichenerklärung

Einzugsgebiet

Einzugsgebietsgrenze

12 (0,67) — Gebietsnummer / Fläche in ha | Abflussbeiwert

Kanal

R3 — Schachtnummer
DH 76.94 — Deckelhöhe
SH 74.81 T 2.12 — Sohlhöhe Schacht

geplant RW-Kanal
DN 300 PP 19.84 m 5.00‰
Rohrgefälle / Haltungslänge / Material / Dimension

S2
DH 77.44
SH 73.05 T 4.39
geplant SW-Kanal
DN 250 PP 19.84 m 5.00‰

SM10
DH 75.87
SH 72.87 T 3.59
geplant MW-Kanal
DN 300 PP 19.84 m 5.00‰

vorhanden MW-Kanal
DN 1000 B 71,47 m 2,2‰

vorhanden RW-Kanal
DN 800 B 71,47 m 2,2‰

1	Bemerkung bei Baumscheiben entfernt	WO/BE	18.11.2014
Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

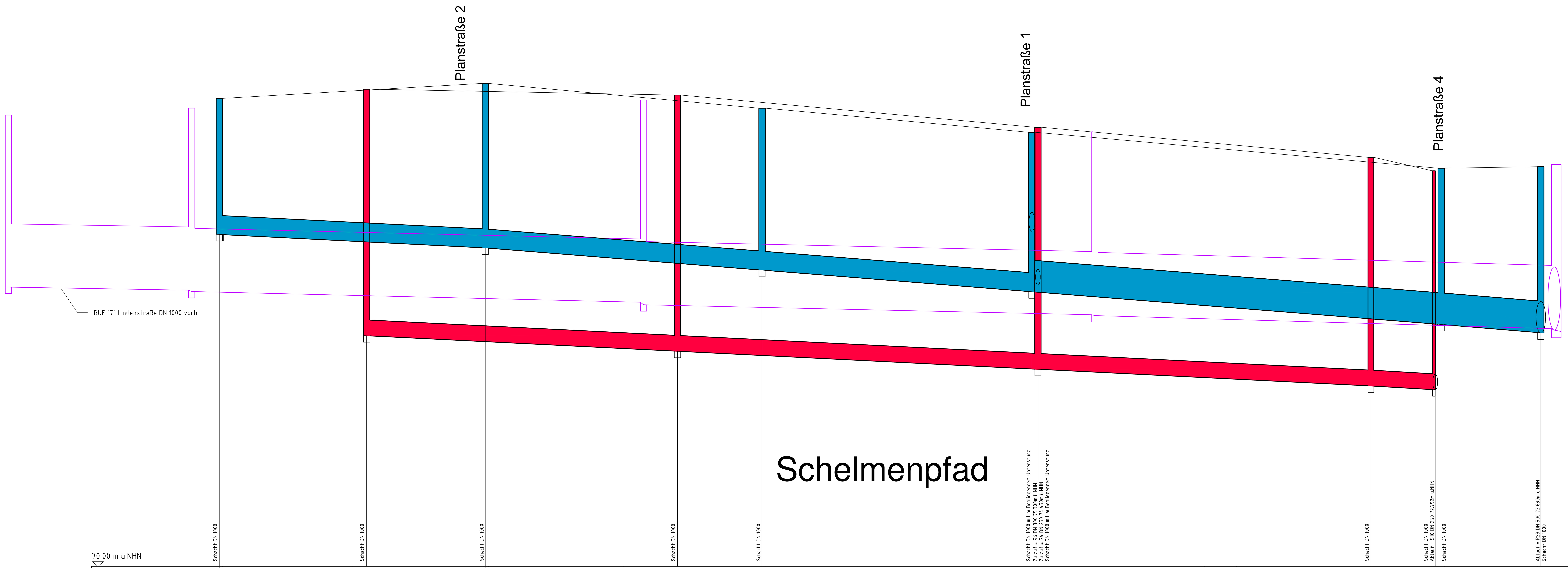
Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Entwurfsplanung
- Kanalbau -

Hydraulischer Lageplan

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 6		GESEHEN:
	BLATTNUMMER: 2		
M.D.L.: 1 : 250	GRÖSSE: 1505 x 891		
M.D.H.: ----			
	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	04.08.2014	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER - WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

105/637



Regenwasser

	[unit]	R1		R2		R4		R5		R10		R22
best. Geländehöhe	[m ü.NHN]	77.40		77.64		77.25		76.87		76.30		76.32
Schachtnummer		R1		R2		R4		R5		R10		R22
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	75.25		75.04 / 75.03		74.69 / 74.68		74.35 / 74.34		73.83 / 73.82		73.70
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	75.25		75.04		74.69		74.34		73.83		73.70
Kanaltiefe	[m]	2.15		2.60		2.56		2.52		2.47		2.63
Rohrlänge	[m]		41.10		42.80		41.70		63.70		14.80	
Nennweite/Material			DN 300 PP		DN 300 PP		DN 300 PP		DN 500 PP		DN 500 PP	
Rohrgefälle	[‰]		5.1‰		8.0‰		8.0‰		8.0‰		8.3‰	

Schmutzwasser

	[unit]	S1		S2		S3		S8		S9
Schachtnummer		S1		S2		S3		S8		S9
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	73.65		73.41 / 73.40		73.12 / 73.12		72.86 / 72.85		72.80
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	73.65		73.40		73.12		72.85		72.79
Kanaltiefe	[m]	3.90		4.05		3.83		3.62		3.46
Rohrlänge	[m]		48.20		56.00		51.70		11.10	
Nennweite/Material			DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP	
Rohrgefälle	[‰]		5.0‰		5.0‰		5.0‰		5.0‰	

	[unit]	R1	S1	R2	S2	R4	S3 / R5	S8	S9 / R10	R22
Stationierung	[m]	0.50	23.81	42.57	72.97	86.35	129.03 / 129.99	182.69	192.83 / 193.76	209.53

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

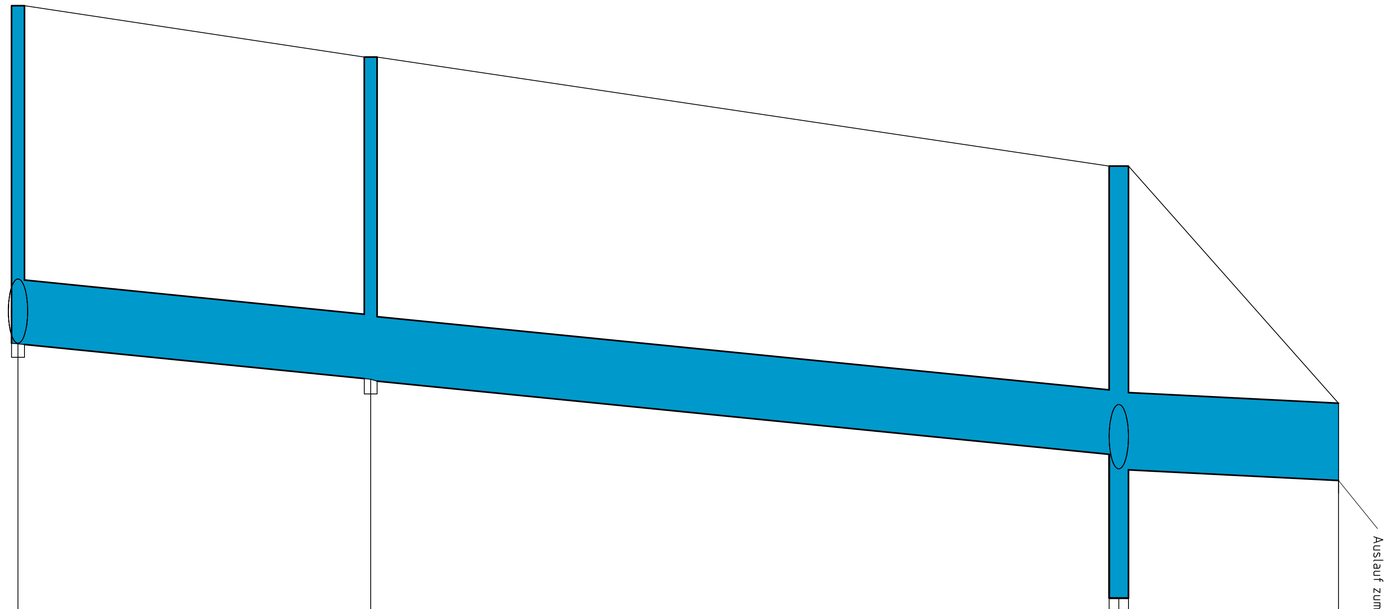
Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

Längenschnitt 1 (Schelmenpfad)

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 4	GESEHEN:
	BLATTNUMMER: 1	
M.D.L.: 1 : 250/25	GRÖSSE: 1320 x 594	
M.D.H.: ——		

	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.08.2015	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230



Zufahrt zum Becken

		Schacht DN 1000 Zulauf = R10 DN 500 73.699m ü.NHN	Schacht DN 1000	Schacht DN 1500 mit Schlammfang Zulauf = R13 DN 500 72.772m ü.NHN	
69.00 m ü.NN					
best. Geländehöhe	[m ü.NN]	76.32	75.92	75.08	72.75
Schachtnummer		R22	R23	R24	EP
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NN]	73.70	73.42	71.72	72.63
Kanaltiefe	[m]	2.63	2.50	3.36	0.12
Rohrlänge	[m]		26.40	56.80	16.30
Nennweite/Material			DN 500 PP	DN 500 PP	DN 600 PP
Rohrgefälle	[‰]		10.0‰	10.0‰	5.0‰
Stationierung	[m]	0.50	27.89	85.98	103.04

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

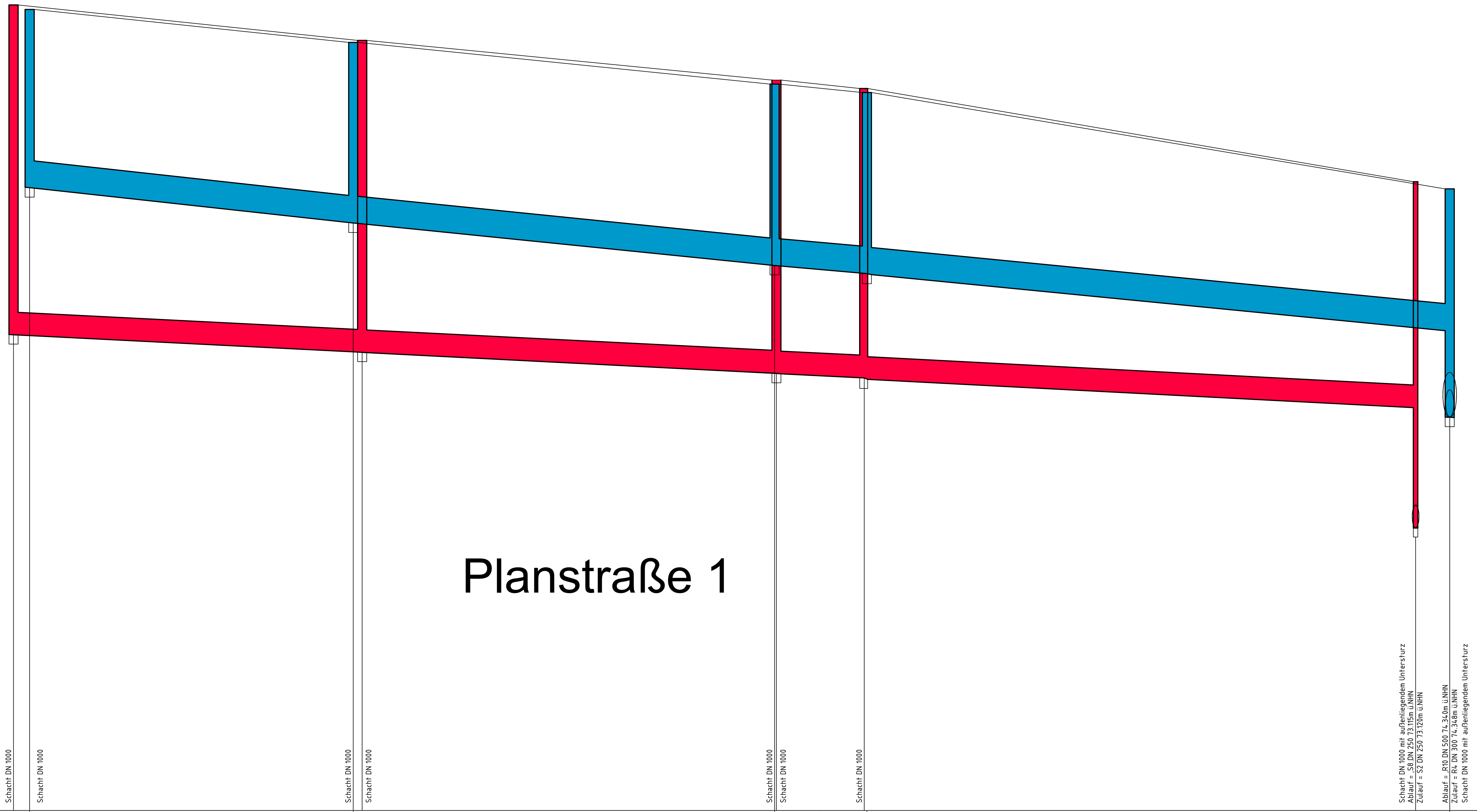
Längenschnitt 2

PROJEKTNUMMER:	ANLAGE: 4	GESEHEN:
1311-13	BLATTNUMMER: 2	
M.D.L.: 1 : 250/25	GRÖSSE: 950 x 460	
M.D.H.: —		

	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.08.2015	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

Planstraße 1



		R9 / S7		R8 / S6		R7 / S5		R6 / S4		R5 / S3
Regenwasser										
best. Geländehöhe	[m ü.NHN]	78.85		78.49		78.02		77.93		76.87
Schachtnummer		R9		R8		R7		R6		R5
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	76.88		76.50 / 76.49		76.03 / 76.02		75.94 / 75.92		75.30
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	76.88		76.49		76.02		75.93		74.34
Kanaltiefe	[m]	1.97		2.00		2.00		2.00		2.52
Rohrlänge	[m]		34.70		45.50		9.20		63.30	
Nennweite/Material			DN 300 PP		DN 300 PP		DN 300 PP		DN 300 PP	
Rohrgefälle	[‰]		10.9‰		10.1‰		8.7‰		9.8‰	
Schmutzwasser										
Schachtnummer		S7		S6		S5		S4		S3
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	75.25		75.06 / 75.06		74.83 / 74.83		74.78 / 74.76		74.45
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	75.26		75.06		74.83		74.78		73.12
Kanaltiefe	[m]	3.64		3.45		3.23		3.20		3.83
Rohrlänge	[m]		37.50		45.90		8.70		61.10	
Nennweite/Material			DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP	
Rohrgefälle	[‰]		5.0‰		5.0‰		4.9‰		5.1‰	
Stationierung	[m]	-1.28 / 0.50		36.23 / 37.21		82.74 / 82.95		92.65 / 92.93		153.77 / 157.28

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

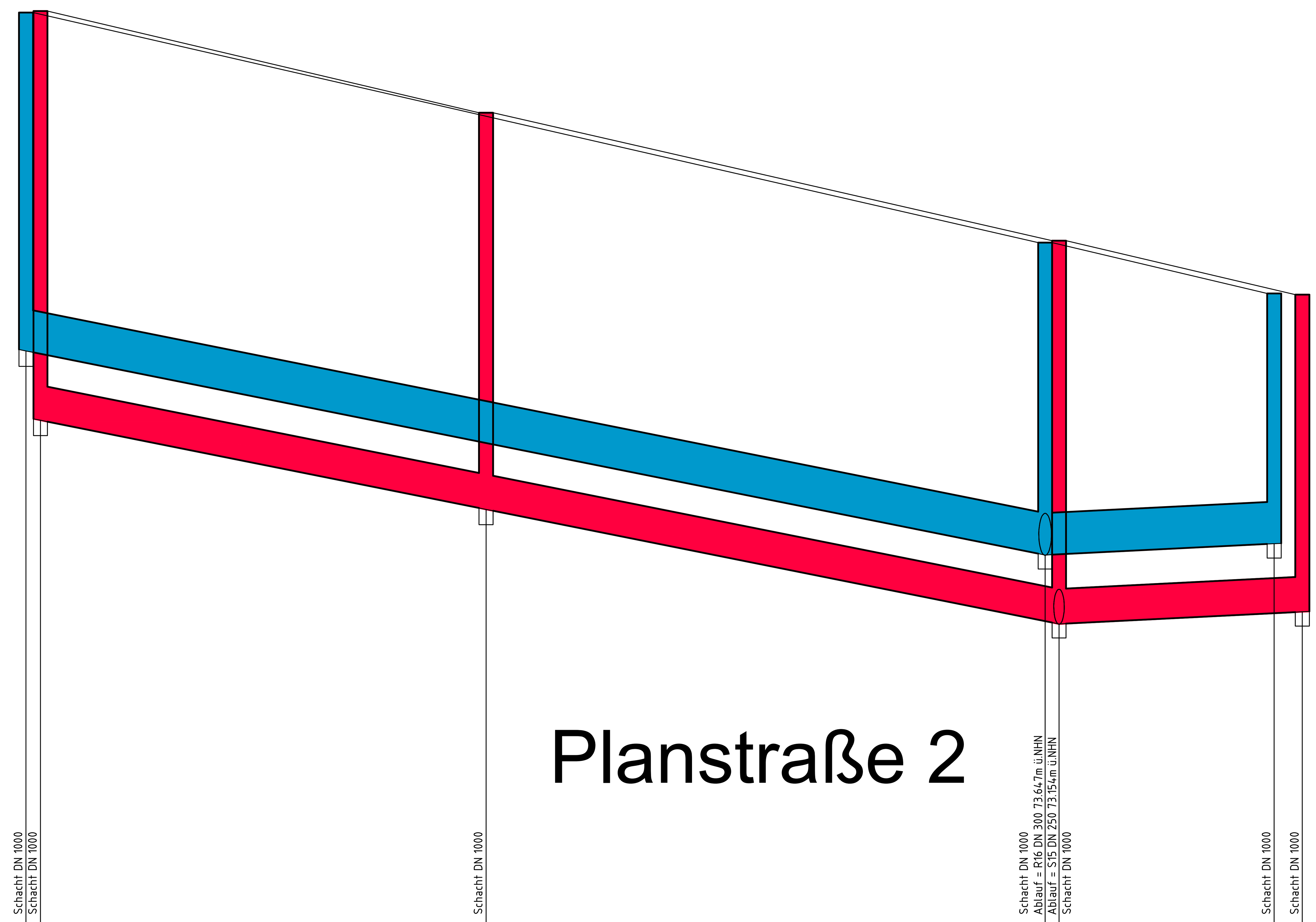
Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

Längenschnitt 3 (Planstraße 1)

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 4		GESEHEN:
	BLATTNUMMER: 3		
M.D.L.: 1 : 250/25	GRÖSSE: 1135 x 594		
M.D.H.: ——			
	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:		WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:	25.08.2015	BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

Planstraße 2



71.00 m ü.NHN

Regenwasser

		R18	Haltung R18–R17	R17	Haltung R17–R19	R19
best. Geländehöhe	[m ü.NHN]	77.52		75.88		75.52
Schachtnummer		R18		R17		R19
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	75.10		73.66 / 73.65		73.73
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	75.11		73.65		73.73
Kanaltiefe	[m]	2.42		2.23		1.79
Rohrlänge	[m]		71.80		15.40	
Nennweite/Material			DN 300 PP		DN 300 PP	
Rohrgefälle	[‰]		20.0‰		5.0‰	

Schmutzwasser

		S18	Haltung S18–S17	S17	Haltung S17–S16	S16	Haltung S16–S19	S19
Schachtnummer		S18		S17		S16		S19
Sohlhöhe - Haltung	[m ü.NHN]	74.60		73.98 / 73.97		73.17 / 73.16		73.24
Sohlhöhe - Schacht	[m ü.NHN]	74.61		73.98		73.16		73.24
Kanaltiefe	[m]	2.92		2.83		2.74		2.26
Rohrlänge	[m]		30.80		39.90		16.40	
Nennweite/Material			DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP	
Rohrgefälle	[‰]		20.0‰		20.0‰		5.0‰	

Stationierung	[m]
0.50	
1.53	
33.35	
73.27	
74.27	
89.63	
91.64	

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

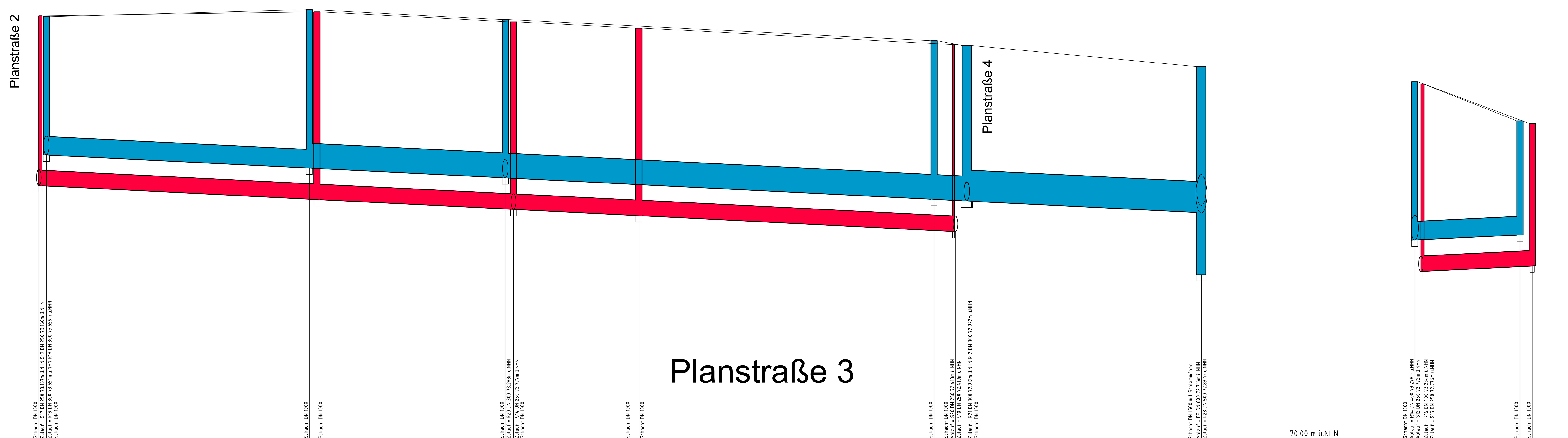
Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

Längenschnitt 4 (Planstraße 2)

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 4		GESEHEN:
	BLATTNUMMER: 4		
M.D.L.: 1 : 250/25	GRÖSSE: 765 x 514		
M.D.H.: ——			

	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.08.2015	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230



69.00 m ü.NHN

Regenwasser

Schachtnummer	best. Geländehöhe [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	Kanaltiefe [m]
R17	75.88	73.65	73.65	2.23
R16	75.99	73.44 / 73.44	73.44	2.55
R15	75.83	73.28 / 73.28	73.28	2.55
R14	75.49	72.94 / 72.93	72.94	2.56
R13	75.41	72.91 / 72.90	72.91	2.51
R24	75.08	72.72	71.72	3.36

Haltung	Rohrlänge [m]	Nennweite/Material	Rohrgefälle [‰]
R17 – R16	41.40	DN 300 PP	5.0‰
R16 – R15	30.60	DN 400 PP	5.0‰
R15 – R14	68.10	DN 400 PP	5.0‰
R14 – R13	4.00	DN 400 PP	5.1‰
R13 – R24	36.30	DN 500 PP	5.0‰

Schmutzwasser

Schachtnummer	Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	Kanaltiefe [m]
S16	73.15	73.16	2.74
S15	72.93 / 72.93	72.93	3.02
S13	72.78 / 72.77	72.77	3.02
S12	72.68 / 72.67	72.67	3.02
S11	72.42	72.42	3.01

Haltung	Rohrlänge [m]	Nennweite/Material	Rohrgefälle [‰]
S16 – S15	43.80	DN 250 PP	5.0‰
S15 – S13	30.70	DN 250 PP	5.0‰
S13 – S12	19.20	DN 250 PP	5.0‰
S12 – S11	50.40	DN 250 PP	5.0‰

Stationierung [m]: -0.72, 0.50, 42.90, 44.13, 74.50, 75.83, 96.05, 143.65, 147.09, 148.92, 186.75

Überhöhung = 10.0

70.00 m ü.NHN

Regenwasser

Schachtnummer	best. Geländehöhe [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	Kanaltiefe [m]
R15	75.83	73.28	73.28	2.55
R20	75.20	73.36	73.37	1.84

Haltung	Rohrlänge [m]	Nennweite/Material	Rohrgefälle [‰]
R15 – R20	16.00	DN 300 PP	5.0‰

Schmutzwasser

Schachtnummer	Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	Kanaltiefe [m]
S13	72.78	72.77	3.02
S14	72.86	72.86	2.30

Haltung	Rohrlänge [m]	Nennweite/Material	Rohrgefälle [‰]
S13 – S14	16.90	DN 250 PP	5.0‰

Stationierung [m]: 0.50, 1.50, 17.47, 19.44

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführngsplanung
- Kanalbau -

Längenschnitt 5 (Planstraße 3)

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 4		GESEHEN:
	BLATTNUMMER: 5		
M.D.L.: 1 : 250/25	GRÖSSE: 1320 x 594		
M.D.H.: ——			
	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:		WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:	25.08.2015	BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230



Regenwasser

	R11		R12		R13		R21
best. Geländehöhe [m ü.NHN]	76.17		75.80		75.41		75.19
Schachtnummer	R11		R12		R13		R21
Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	74.13		73.50 / 73.48		72.92 / 72.91		73.00
Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	74.13		73.49		72.91		73.00
Kanaltiefe [m]	2.04		2.31		2.51		2.19
Rohrlänge [m]		34.70		31.20		17.60	
Nennweite/Material		DN 300 PP		DN 300 PP		DN 300 PP	
Rohrgefälle [‰]		18.0‰		18.0‰		5.0‰	

Schmutzwasser

	S9		S10		S11		S20		AP
Schachtnummer	S9		S10		S11		S20		AP
Sohlhöhe - Haltung [m ü.NHN]	72.79		72.59 / 72.58		72.42 / 72.41		72.31 / 72.31		72.25
Sohlhöhe - Schacht [m ü.NHN]	72.79		72.58		72.42		72.31		72.25
Kanaltiefe [m]	3.46		3.23		3.01		2.86		0.00
Rohrlänge [m]		41.00		32.50		20.40		11.40	
Nennweite/Material		DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP		DN 250 PP	
Rohrgefälle [‰]		5.0‰		5.0‰		5.0‰		5.0‰	

Stationierung [m]	-4.60	0.50	36.20	37.43	68.62	70.96	87.46	92.36	104.25

Überhöhung = 10.0

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Bearbeitet	Datum

MONTANA WOHNUNGSBAU GMBH
53604 Bad Honnef, Aegidienberger Straße 29c

Bauvorhaben Bornheim Kardorf
B-Plan Schelmenpfad in Kardorf (Ka 03)
Ausführungsplanung
- Kanalbau -

Längenschnitt 6 (Planstraße 4)

PROJEKTNUMMER: 1311-13	ANLAGE: 4	GESEHEN:
M.D.L.: 1 : 250/25	BLATTNUMMER: 6	
M.D.H.: ——	GRÖSSE: 950 x 524	

	TAG	NAME	GEPRÜFT:
BEARBEITET:	25.08.2015	WOHLLEBEN / BERKENFELD	
GEZEICHNET:		BERKENFELD	
GEPRÜFT:		WOHLLEBEN	
GEÄNDERT:			

KOHLENBACH + SANDER
INHABER: VALLENDER · WOHLLEBEN GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI DWA
ROCHUSSTRASSE 230-234, 53123 BONN - DUISDORF
TEL. (0228) 625896 u. 612606, FAX. (0228) 624230

TOP
Ö 7

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.06.2015
Rat	18.06.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	173/2015-7
Stand	05.03.2015

Betreff 2. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat: siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf um die Flurstücke 472, 473 und 763, Flur 12, Gemarkung Waldorf zu reduzieren,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Planbereich ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen Getränkemarkt anzugliedern.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und stellt auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung dar. Das Vorhaben entspricht mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche einem großflächigen Einzelhandel, der nach §11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, die vorhandene Misch- bzw. Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen.

In einem Parallelverfahren erfolgt das Verfahren zur Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Wd 54.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss in seiner Sitzung am 15.05.2014, für die 2. Änderung

des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Diese wurde durchgeführt in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Zusätzlich wurde die Planung allen Interessierten im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 04.09.2014 erläutert.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Rahmen der Beteiligung zur landesplanerischen Abfrage empfahl die Bezirksregierung, den schon vorhandenen Getränkemarkt aus dem Planbereich herauszunehmen. Eine separate Betrachtung der Verträglichkeit dieses Einzelhandelsbetriebes sah die Bezirksregierung als nicht erforderlich an. Der Empfehlung wurde gefolgt und das Plangebiet reduziert.

Es wird empfohlen, den nun vorliegenden Planentwurf inklusive Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Finanzielle Auswirkungen

1.000,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Beschlusses sind im städtischen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

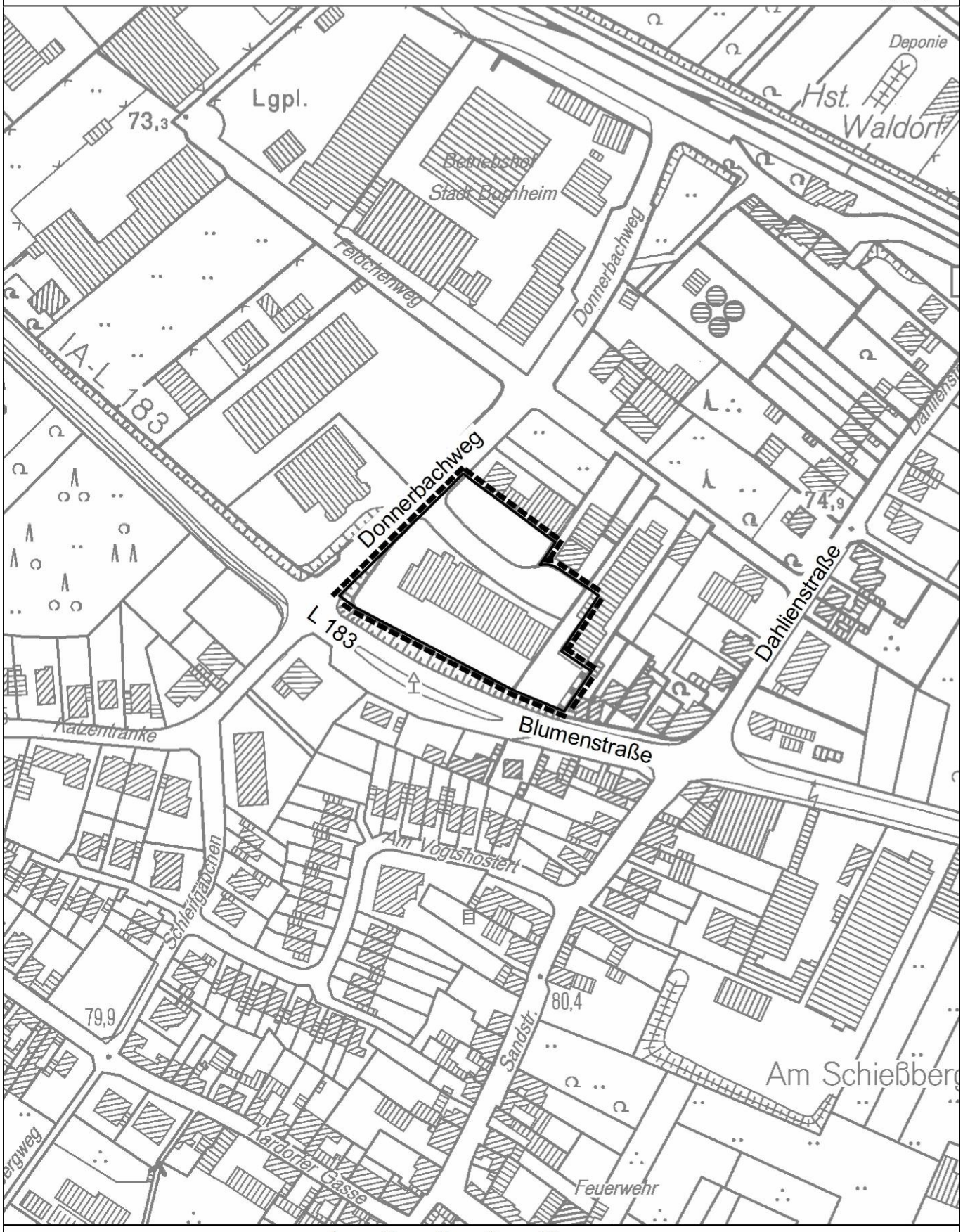
1) Übersichtsplan
2) Stellungnahmen der Stadt Bornheim
3) Rechtsplanentwurf
4) Begründung
5) Niederschrift Einwohnerversammlung
6) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Ö 7

Übersichtskarte zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Waldorf

05.03.2015



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Geltungsbereich der Änderung

STADT BORNHEIM

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Waldorf

A. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2015. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keinerlei Bedenken oder Anregungen geäußert.

B Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen während der Offenlage zum Bebauungsplan 14 Stellungnahmen ein. Die entsprechenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu lauten wie folgt:

1. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 501740, 50977 Köln
Schreiben vom 11.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
Schreiben vom 18.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

3. Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53277 Bonn-Ramersdorf,
Schreiben vom 18.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

4. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
Schreiben vom20.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

5. Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmanchow
Schreiben vom ?

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

6. StadtBetriebBornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
Schreiben vom 25.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung:
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Abwasserentsorgung:
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

7. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Jülicher Ring 1001-1003, 53879 Euskirchen
Schreiben vom 26.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

8. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen
Schreiben vom 02.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

9. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn,
Schreiben vom 03.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

10. Vodafone GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen,
Schreiben vom 10.12.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

11. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 15 51, 53705 Siegburg
Schreiben vom 15.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Abfallwirtschaft
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Immissionsschutz
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Abwasserbeseitigung
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Einsatz erneuerbarer Energien
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

Natur- und Landschaftsschutz
Die Stellungnahme enthält keine für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Inhalte.

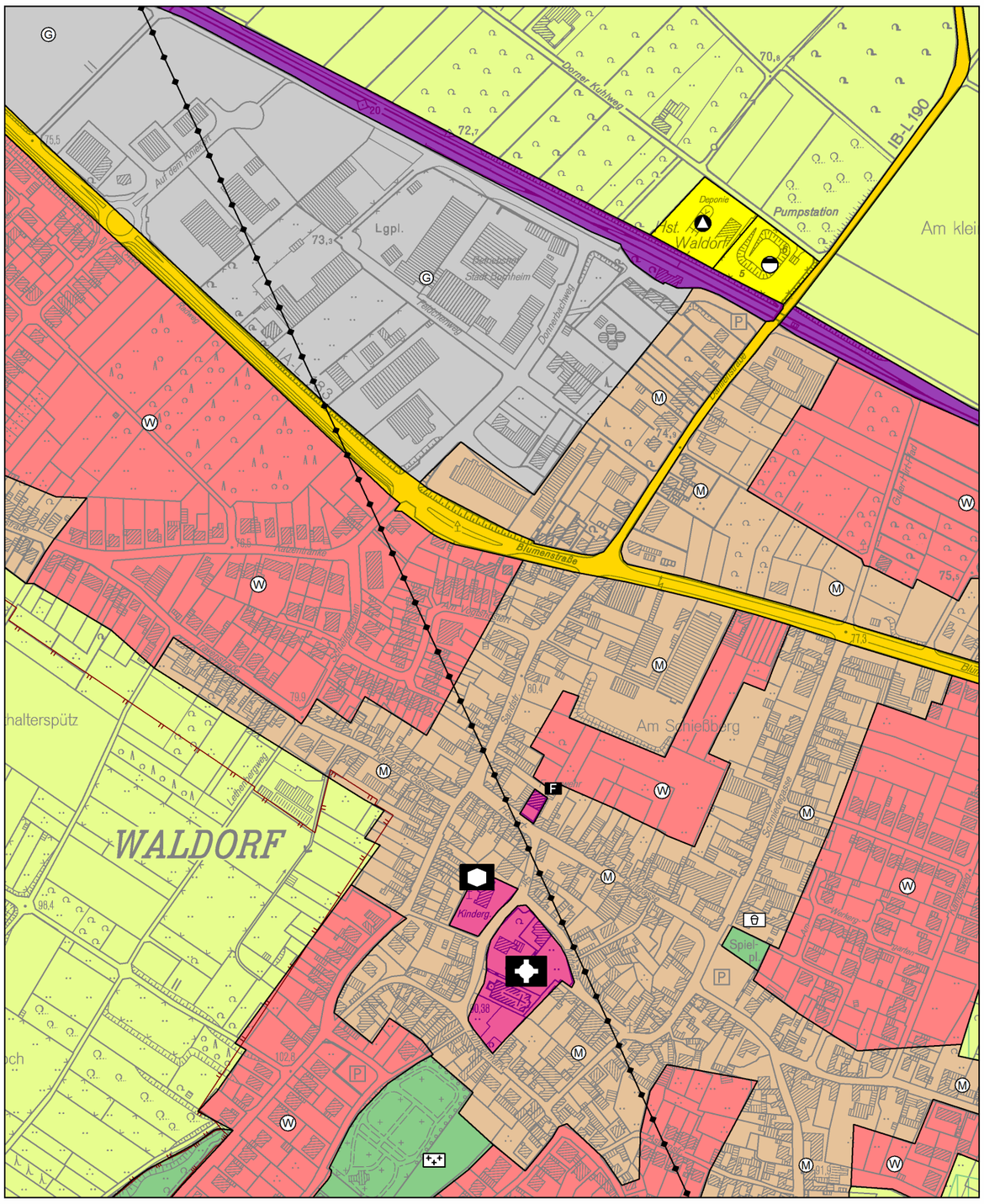
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

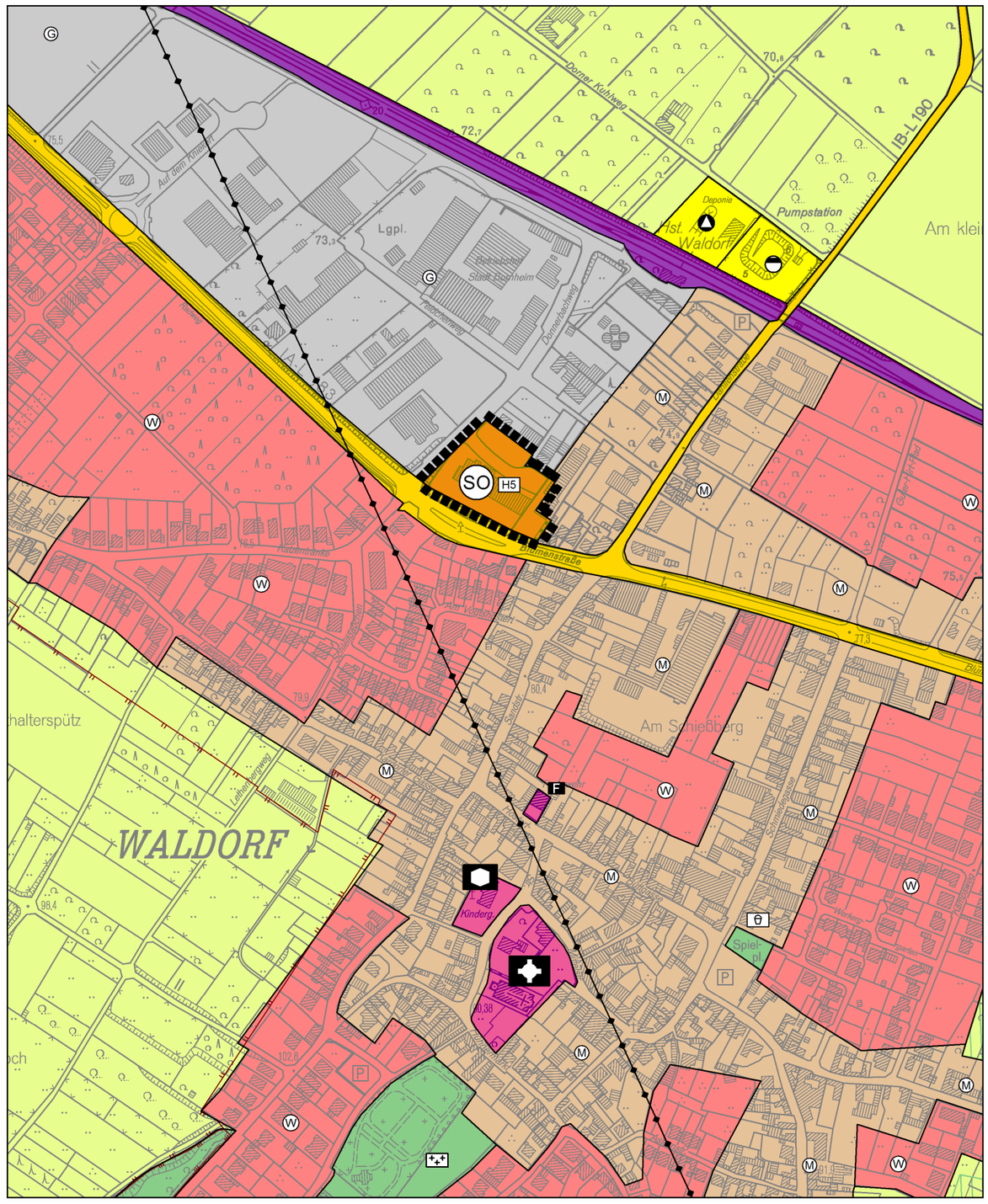
Flächennutzungsplan vom 15.06.2011

Ö 7

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Waldorf





Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Rat hat am
beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (§2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB).

Bornheim, den

Bürgermeister

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Der Rat hat am
beschlossen, diesen Plan mit Begründung öffentlich auszulegen (§3 Abs. 2 BauGB).

Bornheim, den

Bürgermeister

Dieser Plan hat in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am
beschlossen.

Bornheim, den

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß §6 BauGB am
genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung

vom

Köln, den

Bezirksregierung
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung ist am
erfolgt (§6 Abs. 5 BauGB).

Der Plan ist damit wirksam.

Bornheim, den

Bürgermeister

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Zeichenerklärung

- Bereich der Änderung
- G — gewerbliche Bauflächen
- M — gemischte Bauflächen
- SO — Sonderbauflächen

Zweckbestimmung:

- H5 — großflächiger Einzehandel max. Verkaufsfläche 1.700 m² hiervon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente

118/637

Stand: 05.03.2015

BORNHEIM stadt

Flächennutzungsplan 2. Änderung

in der Ortschaft Waldorf

Maßstab 1:5000

STADT BORNHEIM

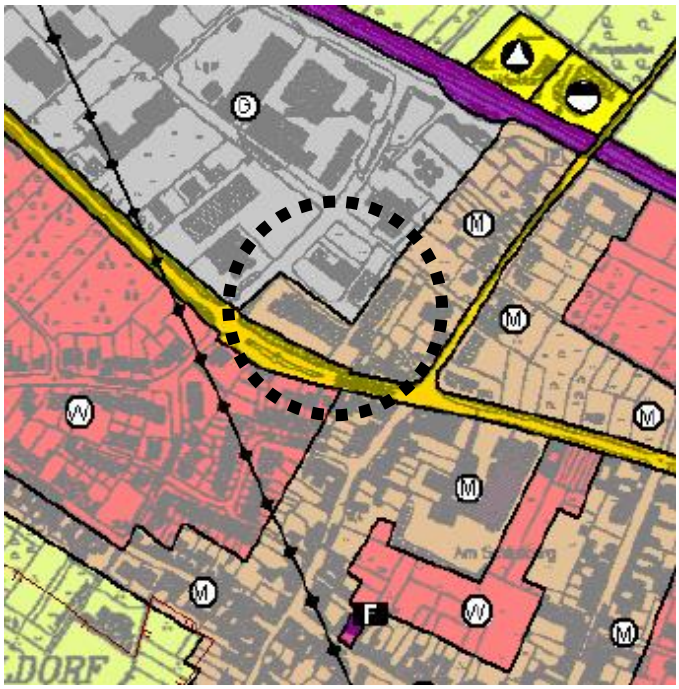
Begründung
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachwegs gelegen.
Das Plangebiet liegt zur Hälfte - bezogen auf die Landesstraße 183 (Blumenstraße) - innerhalb der Ortsdurchfahrt.

In der Örtlichkeit handelt sich um eine Fläche, die bereits heute als Standort für eine Einzelhandelseinrichtung (Rewe-Lebensmittelmarkt) genutzt wird.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

2. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim (Stand 13.04.2011) stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf". In diesem Bereich ist für den überwiegenden Teil ein Mischgebiet (MI) und zu einem geringen Teil Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

3. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Rewe-Group beabsichtigt, ihren in Bornheim-Waldorf vorhandenen Einzelhandelsstandort (mit einem Rewe-Lebensmittelmarkt) flächenmäßig durch den Erwerb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Stichstraße Donnerbachweg) zu erweitern und gleichzeitig durch Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes und Neubau eines neuen Rewe-Lebensmittelmarktes die Verkaufsflächen gegenüber dem Ist-Zustand zu erhöhen.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:

- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.700 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen der bereits ansässige Backshop sowie der Kiosk (mit Tabak, Zeitschriften, Lotto-Toto) wieder untergebracht werden.
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 89 St),
- Einbeziehung einer derzeit öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Stichstraße Donnerbachweg) in die privaten Grundstücksflächen Rewe.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Wd 54 vorgesehenen Sondergebietsnutzung, in Verbindung mit der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.700 m² VKF, ist jedoch aufgrund der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S0) erforderlich ist.

4. Verfahrensverlauf

Am 08.11.2012 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" den Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim entsprechend zu ändern und gleichzeitig den Bürgermeister beauftragt, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel".

Da durch ein Sondergebiet dieser Größenordnung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
Hierbei sind grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Ergänzend hierzu fand am 04.09.2014 eine Einwohnerversammlung in Waldorf statt.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 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 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

5.2 Regionalplanung
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Stand 2003 stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Landesplanerische Abstimmung
Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde zu dem geplanten Sondergebiet am 29.08.2014 eine landesplanerische Vorabstimmung durchgeführt. Für die auf Grundlage dieser Vorabstimmung angepasste Planung erfolgt im Zuge der Offenlage die landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG).

5.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept[1] 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 wohnungsnahe Versorgung sicherstellen sollen.
In der Fortschreibung des "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes" schreibt der Gutachter hierzu:

> *Neben den im räumlichen Zusammenhang der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den im März 2009 eröffneten Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24 a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.*

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

6. Auswirkungsanalyse[2]
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden.

<u>Ausgangssituation und Aufgabenstellung</u>
Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Rewe-Lebemittelmarktes von heute 1.1000 m² auf künftig maximal 1.700 m², inklusive Vorkassenzone (Backshop und Kiosk (Tabak, Zeitschriften, Lotto-Toto) erweitert werden. Die Randsortimente sollen auf max. 10% begrenzt werden.
Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011
[2] Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2015

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Rewe-Lebensmittelmarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Das sich der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet ist zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirkt. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13.Juli 2013 wirksamen "Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel" den Prüfmaßstab.

Standortseitige Aspekt
Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort mit einer guten verkehrlichen Pkw- und ÖPNV-Erschließung in einem Mittelzentrum zwischen Köln und Bonn.
Der Standort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf auf.
Es handelt sich um einen eingeführten Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahre 2011 der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetrieb der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

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 %.
Der Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:
Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

	Ziel	**Bezogen auf den Standort**
Ziel 1	**Standorte nur in allgemeinen Siedlungs-bereichen (ASB)** *(Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.)*	Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des ASB. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.
Ziel 2	**Zentrenrelevante Kernsortimente:** **Standorte nur in zentralen Versorgungs-bereichen (ZVB)** *(Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a. nachweislich:* *- eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles*	Der Planstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/ Hemmerich/Dersdorf zu bewerten, da sich die nächstgelegenen ZVB Merten und Bornheim-Roisdorf in einer Entfernung von ca. 2-3 km befinden und daher eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter

	Ortsbild nicht möglich ist und *- die Bauleitplanung der Gewährleitung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und* *- ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.
Ziel 3	**Beeinträchtigungsverbot** *(Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Die Auswirkungen des Planvorhabens werden nachfolgend detailliert bewertet.
Ziel 7	**Überplanung von vorhandenen Standorten** *(Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von ZVB sollen als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen ZVB von Gemeinden ausgelöst werden.)*	Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes und eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der ZVB der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die ZVB werden nachfolgend detailliert untersucht.
Ziel 8	**Einzelhandelsagglomeration** *(Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken.* *Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken.* *Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ZVB von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*	Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

<u>Bewertung des Planvorhabens</u>

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die Entwicklungspotentiale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandort zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 75% bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des Bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[3]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,1 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 32 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.

<u>Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen</u>

Trotz der Erweiterung des Marktes um ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

[3] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17-18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.
Zukünftig ist im Verflechtungsbereich eine Abschöpfquote von jeweils max. 27 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.
Angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotentials ist davon auszugehen, dass eine Umsatzsteigerung um max. 30 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,6 Mio. € auf dann insgesamt 6,8 Mio. €.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung
Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und die umliegenden Städte und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gem. § 11 (3) BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ZVB und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Der zusätzliche Umsatz (insgesamt max. 1,6 Mio. €) wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentlicher Wettbewerber beziehen.
Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies:
- der Rewe-Lebensmittelmarkt in Merten
- die Edeka-Märkte in Walberberg und Bornheim-Ortsmitte

Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte
- Lidl in Kardorf
- Aldi in Merten und Am Hellenkreuz
- Rewe-Standort in Roisdorf

zu erwarten.
Die höchsten Umsatzeinbußen werden für die Wettbewerber wie folgt prognostiziert:
- Edeka in Walberberg mit ca. 0,5 Mio. €
- Edeka in Bornheim-Ortsmitte mit ca. 0,3 Mio. €
- Rewe in Merten mit 0,2 Mio. €
- Aldi in Merten mit ca. 0,2 Mio. €
- Sonstige Betriebe im Untersuchungsraum mit jeweils max. 0,1 Mio. €.ca.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in Walberberg ist die prognostizierte Umverteilung als "Rückholung" von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walbergberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Fazit der Auswirkungsanalyse:
- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von 1.100 m² auf maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden
- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mitzusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft ("Streuumsätze") resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² VKF ist angesichts der

Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden "Mantelbevölkerung" als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[4]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,1 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 32 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sein wird.
  Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum "Am roten Boskop" eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum "Am roten Boskop" deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.
- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

7. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Darstellung einer Sonderbaufläche (SO – Großflächiger Einzelhandel) zum Inhalt, mit folgender textlichen Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel bis max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF), mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

8. Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

8.1 Städtebauliche Auswirkung

Die dargestellte Sonderbaufläche (SO Großflächiger Einzelhandel) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim[5] u.a. aufgeführten Leitzielen:

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

[4] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

[5] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer 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 Waldorf und den angrenzenden Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf wohnenden Menschen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem in Kraft treten des Europarechtsgesetz Bau[6] (EAG Bau) unterliegt die Aufstellung von Bauleitplänen, mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne, einer Umweltprüfung.
Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans.
Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung wurden durch eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet und die Ergebnisse im nachfolgenden Umweltbericht[7] dargestellt.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch[8] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt weist bauliche Mängel auf und soll daher durch einen neuen, größeren Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Der Anteil der bebauten Fläche wird sich von derzeit 5.600 m^2 bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (mit Überschreitung auf 0,9) auf max. 6.120 m^2 erhöhen. Die Dachhöhe wird von derzeit 4,59 m auf 6,50 m (im 2-geschossigen Bereich auf 10 m) erhöht.

---

[6] Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien – Europaanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004, verkündet in BGBl I 2004 Nr. 31 vom 30.06.2004

[7] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 07. Mai 2015

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

Im Bebauungsplan werden folgende Angaben festgesetzt:

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt' mit nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente: Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF. Zulässige Kernsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) und Zeitschriften

Erschließung

Die Erschließung des neuen REWE-Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher von Seiten des Donnerbachweges. Die neuen Stellplätze werden nördlich und westlich des neuen Vollsortimenters angeordnet.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

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

Tabelle 1: Flächennutzung - Planung

Planfestsetzung gem. Bebauungsplanentwurf	Fläche m²	Anteil*
Sondergebiet	6.800	100 %
Gesamtfläche	**6.800**	**100 %**

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Übergeordnete Bauleitplanung

Ziele und Grundsätze der Landesplanung in NRW sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert. Nach dem Entwurf des LEP (Stand 25.06.2013) befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum.

Nach dem 'Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel' können Kommunen große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Bezirksregierung Köln hat Ihre Zustimmung zur Erweiterung des Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m^2 in Aussicht gestellt. Die Erweiterung des ansässigen REWE-Lebensmittelmarktes entspricht nach der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung[9] den landesplanerischen Zielen für den großflächigen Einzelhandel in NRW.

Der Regionalplan[10] des Regierungsbezirkes Köln wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) als raumordnerisches Ziel dargestellt. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist mit dem landesplanerischen Zielen vereinbar.

Auf kommunaler Ebene wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan[11] der Stadt Bornheim als gemischte Baufläche, der nordöstlich anschließende Parkplatz als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bei der Stadt Bornheim ist derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf im Stadtteil Waldorf in Bearbeitung. Das Plangebiet zwischen Blumenstraße (L 183) und Donnerbachweg soll als Sonderbaufläche dargestellt werden.

[9] BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnersbachweg in Bornheim-Waldorf. I.A. REWE Märkte, Köln

[10] Bezirksregierung Köln: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 06. 02.2004

[11] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 15.06.2011

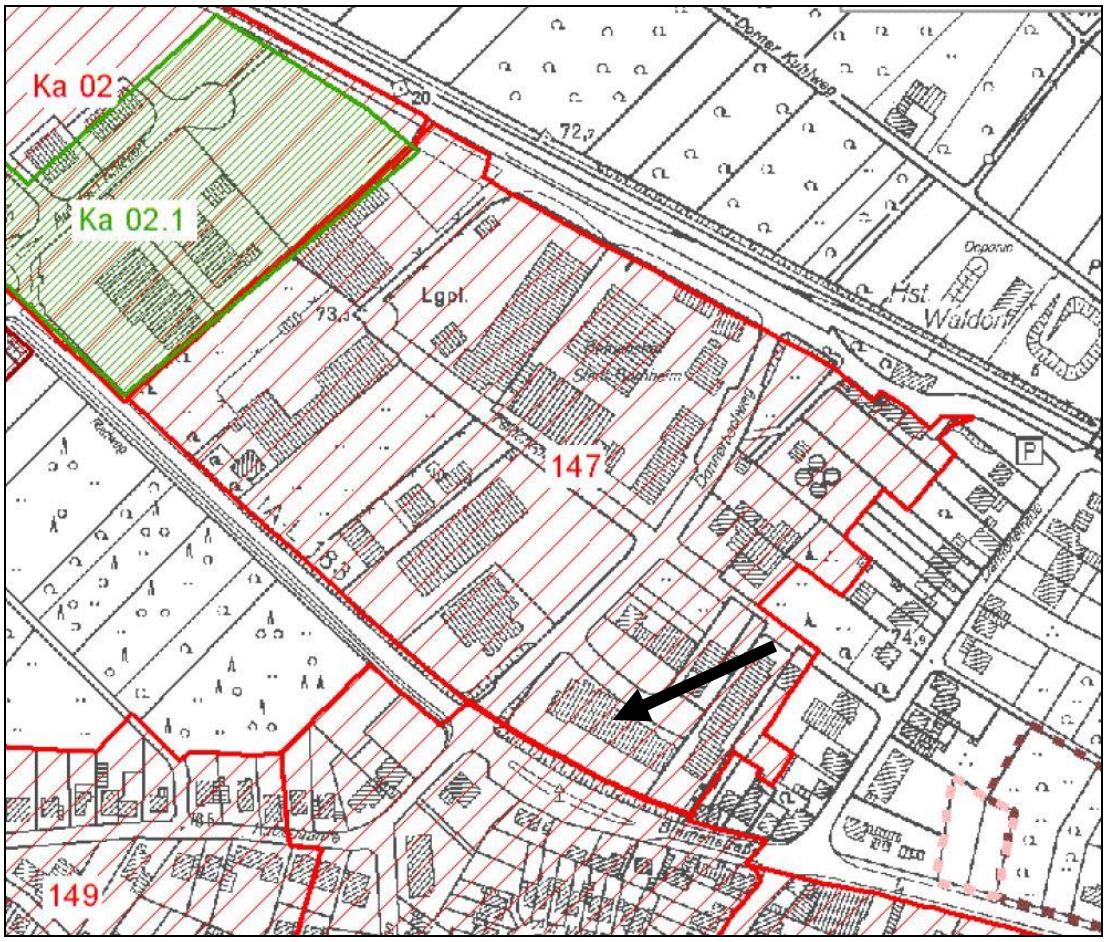
Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim[12]. Für das Plangebiet liegen somit keine Festsetzungen von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten vor.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wd 147 'Gewerbepark Bornheim-Waldorf' zwischen Stadtbahn Linie 18 und Landesstraße L 183 (Blumenstraße). Das Plangebiet ist in Teilen als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebietsfläche in dem Bebauungsplan Wd 54 festgesetzt werden.

Abb. 1: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot umrandet) in Waldorf (Quelle: Stadt Bornheim), REWE-Markt mit Pfeil gekennzeichnet



Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich städtischer Siedlung. Nationale Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz

[12] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

NW[13] sind nicht vorhanden. Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopverbundflächen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Da die Stadt Bornheim über keine Baumschutzsatzung verfügt, unterliegen die Bestandsbäume keiner Verordnung.

2 Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter mit den Angaben zum Bestand, der Prognose und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand Biotoptypen

Das 0,86 ha große Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Lebensräume auf. Das Gelände ist durch den bestehenden Vollversorger mit entsprechendem Parkplatzangebot weitgehend versiegelt. Lediglich die Böschung zur L 183 (Blumenstraße) und sonstige Randflächen sind bepflanzt.

Im Februar 2014 und März 2015 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[14]:

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

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Pflaster)	0
2.3 / 2.4	Straßenbegleitgrün mit und ohne Gehölzbestand	3
7.4	Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch	5

1.1 - versiegelte Fläche

Der Großteil des Bebauungsplangebietes besteht aus versiegelten Flächen. Neben dem Gebäudebestand (REWE-Lebensmittelmarkt) befinden sich asphaltierte Flächen, wie der Zufahrt von Seiten des Donnerbachweges und die Stellplätze für die Fahrzeuge.

2.3 / 2.4– Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand

Die Böschung zwischen der Blumenstraße und dem REWE-Lebensmittelmarkt ist mit niedrigen Ziersträuchern und Gras bewachsen. Die Baumstandorte befinden sich meist außerhalb des Plangebietes. Die Ziersträucher werden regelmäßig zurückgeschnitten, so dass sie als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vogelniststätte nicht eignen. Die sonstigen Flächen in der Straßenböschung bestehen aus einer artenarmen Mischung aus Gräsern und wenigen Kräutern. An mehreren Stellen sind Trampelpfade erkennbar.

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

[14] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

7.4 – Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch

Innerhalb der Zierstrauchrabatten stehen je 1 mittelgroßer Spitz- und Feldahorn und 5 kleinere Bäume (2 Feldahorn und 3 Zierkirschen).

In den letzten Jahren wurden massive Pflegeschnitte an dem Spitzahorn vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Bäume ist die Lebensraumfunktion gering. Vogelnester in den Baumkronen sind nicht vorhanden.

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

Bei den Begehungen wurden keine Vogelarten festgestellt. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen. Die häufig geschnittenen Ziergehölze auf der Böschung zur Blumenstraße und auf der Rückseite des REWE-Lebensmittelmarktes sind als Brutlebensraum gering geeignet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens von geeigneten Lebensräumen werden Vorkommen wertgebender Tierarten ausgeschlossen. Die Gebäude sind als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind in den Gebäuden oder den Bäumen augenscheinlich nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird ebenfalls durch das Fehlen entsprechender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die biologische Vielfalt im Plangebiert sehr gering.

Prognose

Der Neubau und die Erweiterung des Einzelhandelstandortes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund des bisherigen fast vollständigen Versiegelungsgrades und des weitgehenden Fehlens unversiegelter, bepflanzter Flächen ergeben sich nach Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen / Verschlechterungen der Bestandssituation. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten im Winter, außerhalb der Nist- und Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung nach dem Bebauungsplanentwurf kommt es zu einem Verlust bereits geringwertiger Biotoptypen (Begleitgrün und Bäume). Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume, sowie Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu sehr geringen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt.

2.2 Boden

Bestand

Im Plangebiet kommen aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine natürlich gewachsenen Böden vor. Natürlicherweise würden nach der Bodenkarte von NRW[15] für die Köln-Bonner-Rheinebene typische, tiefgründige Lehmböden aus Löß anstehen. Durch das Plangebiet hindurch zieht sich eine Trockenrinne (Kolluvium) von der Ville

[15] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:50.000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

(Hauptterrasse) über die untere Mittelterrasse bis zur Niederterrasse des Rheins. Eine besondere Schutzwürdigkeit[16] besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Prognose

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades, sowie des Fehlens natürlich geschichteter Böden, sind in Folge der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht wesentlich vergrößern. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich. Der Versiegelungsgrad kann sich aufgrund der geplanten Festsetzungen von ca. 88 auf max. 90% zunehmen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Schonung der Ressource eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Generell ist der Oberboden gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bewertung

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zukünftige Bodenversiegelung begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von maximal 90% vorgesehen. Insgesamt betrachtet ist die geringfügige Neuversiegelung als vernachlässigbar einzustufen, da es sich hier bereits um veränderte Standorte ohne natürliche Bodenschichtung handelt.

2.3 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Wasserflächen vor.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 42,5 bis 44 m NHN. Bei einer Geländehöhe zwischen 77 (Blumenstraße) und 73 m NHN (Plangebiet) entspricht dies einem Flurabstand von ca. <29 m. Der Grundwasserleiter wird durch gut durchlässige Kiessande der Niederterrasse gebildet. Als Grundwasserstauer fungieren die undurchlässigen verwitterten Tone im tieferen Untergrund.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten (Angabe: ELWAS-Web[17]).

Prognose

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner grundlegenden Neuversiegelung. Eine Beeinflussung des Grundwassers wird aufgrund der Art der

[16] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000

[17] ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 07.03.2014

Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel mit Ableitung des Abwassers (häusliches Schmutzwasser) in den vorhandenen Mischwasserkanal im Donnerbachweg ausgeschlossen. Gewerbliches Abwasser fällt aufgrund der Nutzung nicht an. Von Seiten des Wasserwerkes (Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 25.08.2014) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Geländes, solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die Beseitigung erfolgt wie bisher durch die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines geplanten oder festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebietes. Da der höhere Versiegelungsanteil keine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge innerhalb des Plangebiets zulässt, ist zur Minderung des Niederschlagsabflusses eine Rückhaltung auf den Dachflächen erforderlich. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen damit der Mischwasserkanal die anfallenden Mengen ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann.

Bewertung

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich mit einer mittleren Lufttemperatur im Januar von 1,5°C, im Juli von 18,5°C und eine mittleren Jahresniederschlagshöhe von 650 mm. Das Gelände befindet sich in einer klimatisch begünstigten Region nordöstlich des Höhenzuges der Ville. Auf der Fläche selbst liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Der klimawirksame Kaltluftabfluss von der Villehochfläche in Richtung Rheintal ist bereits durch die Bebauung von Waldorf unterbrochen.

In Folge der Lage an der stark befahrenen L 183 und der weitgehenden Versiegelung ergibt sich für das Plangebiet eine örtliche Immissionsbelastung. Örtlich ist mit einer siedlungstypischen Wärmebelastung im Sommer auszugehen.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern. Das derzeitige 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' bleibt bestehen. Eine Verschlechterung der klimawirksamen und lufthygienischen Funktionen wird ausgeschlossen. Die verkehrsbedingten Emissionen durch den Kundenverkehr nehmen nicht im erheblichen Maße zu. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Bewertung

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen Veränderungen der bestehenden lokalklimatischen Bestandssituation. In Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

2.5 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Waldorf. Naturräumlich[18] wird es der 'Köln-Bonner Rheinebene' mit der Untereinheit der 'Brühler Lößplatte' zugerechnet. Der Landschaftsraum am Villehang ist aufgrund seiner günstigen geländeklimatischen Verhältnisse (Leelage) und der fruchtbaren Böden seit Jahrhunderten besiedelt und von ackerbaulicher Nutzung mit Schwerpunkt Sonderkulturen geprägt. Landschaftsbildprägende Einzelelemente sind nicht vorhanden (z.B. ein markanter Baum, ein Votivkreuz).

Das Plangebiet ist befindet sich am nordöstlichen Rand der Bebauung von Waldorf, die größtenteils südöstlich an die Blumenstraße heranreicht.

Prognose

Das Ortsbild von Waldorf nördlich der Blumenstraße (L 183) ist seit den 1980er Jahren durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hat sich durch die gewerbliche Bebauung grundlegend verändert. Das wahrnehmbare Ortsbild wird sich in Folge der Planung eines Einzelhandelstandortes auf dem derzeit als REWE-Lebensmittelmarkt genutzten Geländes nicht im erheblichen Maße verändern. Das Ortsbild wird sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden gewerblichen Bebauung an der L 183 nördlich der Wohnbebauung von Bornheim-Waldorf führt die Ausweisung des großflächigen Einzelhandels als Sondergebiet zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.6 Menschen, einschließlich Gesundheit

Bestand

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem gewerblich genutzten Bereich von Bornheim-Waldorf, der verkehrlich gut über Pkw und ÖPNV zu erreichen ist. Der REWE-Lebensmittelmarkt versorgt den Siedlungsraum Waldorf / Kardorf / Hemmerich / Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohneren (Nahversorgungsstandort). Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnräume vorhanden. Eine Wohnbebauung schließt sich westlich des Plangebietes an der Blumen- / Dahlienstraße an.

Die Blumenstraße (L 183) ist derzeit mit 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet[19].

Prognose

Nach Berechnungen des Verkehrsgutachters IVV wird durch die LKW-Anlieferung und den Kundenverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag auf insgesamt 2.400 Kfz-Fahrten am Tag generiert. Dies führt zu einer geringen

[18] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

[19] Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Bebauungsplan Wd54. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE. Präsentation. Stand 25.03.2015

Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) sowie der weiteren Verkehrsknoten ist nach Ansicht des Gutachters durch die Erweiterung auch zukünftig gewährleistet. Der benachbarte Getränkemarkt (ebenfalls REWE) bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert.

Trotz prognostizierter Zunahme des Kundenverkehrs ergeben sich nach den Ermittlungen des Schallgutachtens[20] keine Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) bei der angrenzenden Mischgebietsbebauung während des Tages und der Nacht. Die Ladenöffnungszeiten liegen zwischen 7.00 und 21.30 Uhr. Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

Durch die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe ergeben sich keine zusätzlichen Geräuschbelastungen. Die neuen Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen, bzw. sonstigen Aggregaten werden so angelegt dass die max. zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gem. des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Mit dem Neubau des REWE-Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen. Die Kälte- Lüftungs- und Klimaanlagen werden zusätzlich eingehaust. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

In Bezug zu der heutigen Situation ergeben sich durch die Erweiterung des Einzelhandelstandortes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen.

Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 wird beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten ersichtlich, dass die ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche der Zulieferung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen sind nicht zu befürchten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsverbandes Rheinland (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz - Schreiben vom 03.09.2014 an die Stadt Bornheim) grenzt das Plangebiet an eine römische und mittelalterliche Straße, deren Verlauf vermutlich durch die L 183 überlagert ist. Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen nicht vor. Da bisher keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurden, ist eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen Bodenstörungen durch die vergangene Bautätigkeit, sind Konflikte mit dem

[20] KRAMER Schalltechnik GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bornheim (Erweiterung REWE-Markt). I.A. FN Projekt GmbH

Denkmalschutz unwahrscheinlich. Hinweise auf sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Prognose

In Folge der geplanten Bebauung sind voraussichtlich keine derzeit bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Zerstörungen bisher nicht bekannter archäologischer Substanz ist bei Entdeckung von verdächtigen Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bewertung

Nach der vorliegenden Datenlage und der Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

2.9 Artenschutz

Bei Bebauungsplanverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[21] zu prüfen. Hierbei wird eine fachgutachterliche Beurteilung vorgenommen, ob in Folge der Umsetzung des Vorhabens besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Bestand

Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung[22] befinden sich im Plangebiet keine Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Das bestehende Gebäude ist hierfür nicht geeignet. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten liegen nicht vor. Auf dem Gelände brüten nach fachlicher Einschätzung keine planungsrelevanten Vogelarten.

Prognose

In Folge des geplanten Neubaus des Einzelhandelstandortes sind nach dem vorliegenden Erkenntnisstand keine Verletzungen des Artenschutzrechts mit seinen Verbotstatbeständen zu erwarten. In dem zum Abbruch vorgesehenen Einkaufgebäude sind voraussichtlich keine Lebensräume der streng geschützten Fledermäuse erkennbar.

[21] Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 / 3154

[22] RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Wd 54 Bornheim-Waldorf. I.A. FN Projekt GmbH.

Die Flachdachkonstruktion ist als Quartierstandort nicht geeignet. Augenscheinlich sind keine Niststätten von Vögeln an den Gebäuden und Bäumen vorhanden. Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Individuen verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Nistzeiten durchgeführt werden. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig, da artenschutzrechtlich relevante Arten nicht betroffen sind, bzw. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bewertung

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW"[23]. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

2.10 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten

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

Schutz von Bäumen und Biotopen während der Bauzeit

Die zu erhaltenden Bäume (insbesondere die an der L 183) sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

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

Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei den zu erhaltenden Bäumen auf der Böschung zur Blumenstraße

[23] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

(L 183). Bei unumgänglichen Eingriffen im Kronentraufbereich der Bäume ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen, der entsprechende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festlegt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

Zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist eine extensive Dachbegrünung auf mind. 500 m^2 notwendig.

2.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Tab. 1: Biotopwert Bestand

Biotop-Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
			m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
	Bestand					
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0	4.148	0		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	1.455	0		
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*	1.036	3.108		
4.7	Einzelbäume, lebensraumtypisch	5	161	805		
	Summe		**6.800**	**3.913**		
	Planung					
	Sondergebiet					
	Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,9					
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0			5.560	0
	Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*			420	1.260
	Dachbegrünung					
4.1	extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen	0,5			500	250
	Einzelbäume					
7.4	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 16 Stück a 20 m²)	5			320	1.600
	Summe				**6.800**	**3.110**
	Verbleibendes Defizit					**-803**

Nach Umsetzung der Planung unter Einbeziehung der möglichen Aufwertung innerhalb des Plangebietes (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzung an den Stellplätzen, sowie Bepflanzung der Böschungsbereiche) verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 803 Biotopwertpunkten (Bilanzwert Bestand – Bilanzwert Planung).

Auf eine Darstellung der geplanten Maßnahmen, wie die 16 Bäume auf dem Parkplatz und die extensive Dachbegrünung wird verzichtet (siehe hierzu Gestaltungsplan Architekturbüro Velde).

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 erfolgen. Die Fläche befindet sich ca. 3 km südlich des Plangebietes.

Abb. 2: Ext. Ausgleichsfläche Gem. Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 'An der Jakobsbank' (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de)



Anteilmäßig soll auf der ca. 1 ha großen Parzelle eine Fläche von 200 m^2 zur Kompensation angerechnet werden. Der ehemalige Fichtenforst soll in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt werden. Die Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum NSG 'Mühlbachtal' und Golfplatz 'Römerhof'.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße: ca. 200 m²

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m²

Kompensationswert: 800 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Umwandlung vollständig und funktional ausgeglichen werden.

2.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) vorgeschlagen:

Baumpflanzung

Im Bebauungsplan sind zur optischen Eingrünung 16 Bäume auf der Stellplatzfläche und der Böschung zu pflanzen. Dabei ist je Pflanzfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m^2 offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m^3 in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden. Die Aufastung bis zum Kronenansatz sollte mindestens 3,5 m betragen. Die Bäume und Grünflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der nachstehenden Liste (Bäume) zu verwenden.

<u>Pflanzliste Bäume</u>

- Acer campestre ’Elsrijk’ (Feldahorn)
- Carpinus betulus ‘Fastigiata’ (Hainbuche)

Der Feldahorn sollte entlang des Donnerbachweges, die Säulenhainbuche innerhalb des Parkplatzes gepflanzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte außerhalb der bestehenden und geplanten Leitungstrassen liegen. Hierbei ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Strauchpflanzung

Auf der im Plangebiet liegenden Böschungsflächen an der L 183 und am Donnerbachweg sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen

Straucharten im Pflanzabstand von 1 m x 1 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden. Es sind die durch das Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

<u>Pflanzliste Sträucher</u>

- Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
- Coylus avellana (Gem. Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Extensive Dachbegrünung

500 m^2 des Daches sind unter der Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Sedum-Begrünung (60 g/m^2, mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubtrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

3.13 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den folgenden technischen Verfahren, bzw. Informationen und Forderungen aus vorliegenden Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung - RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn (Stand 2015)
- Schalltechnische Untersuchung - KRAMER Schalltechnik GmbH, St. Augustin (Stand 03. Mai 2015)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE – Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Stand März 25.03.2015)
- Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln (März 2015)

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen und der Bilanzierung des naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgte vor Ort eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Februar 2014 / März 2015 durch den Diplom Biologen S. Möhler (RMP). Zur Ermittlung der Bestands- und Planungsbiotope wurde das Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV) angewendet. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

3.14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

3.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-

Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wd 147 vor. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Nach fachlicher Beurteilung führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 29 m ist durch die Überdeckung von Lößböden mit hoher Speicher- und Pufferfunktion ausreichend geschützt.

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

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsbebauung führt die geplante Erneuerung des Standortes, trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche, zu keinen grundlegenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei den Wohngebäuden im Nahbereich der Blumenstraße (L 183) sind nach dem vorliegenden Schallgutachten keine Überschreitungen von Orientierungswerten zu erwarten.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet durch die Begrünung der Dachflächen und der Böschungen, sowie durch Pflanzung von 16 Hochstamm-Laubbäumen auf dem Parkplatz ausgeglichen werden.

Durch die externe Ausgleichmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Stieleichenlaubwald) auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

Ö 7

Niederschrift

über die Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan Wd54
und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
in der Ortschaft Waldorf
am Mittwoch, den 15. Mai 2014,
im Hotel zum Dorfbrunnen,

Beginn: ca. 18:30 Uhr, Ende ca. 18:55 Uhr

Zur Einwohnerversammlung waren ca. 18 Einwohner erschienen.

Seitens der Verwaltung waren anwesend:
Herr Erll, Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung,
Frau Manheller, Mitarbeiterin im Geschäftsbereich Stadtentwicklung.

Seitens der externen Planung waren anwesend:
Herr Pütz vom Büro Stadtplanung Pütz,
Herr Runnebohm vom Büro Velde als Architekt und
Herr Heinrich von der Rewe.

Herr **Erll** eröffnete die Einwohnerversammlung und begrüßte die Anwesenden. Er erläutert Anlass und Ablauf der Einwohnerversammlung und stellte die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Hiernach erläuterte Herr **Pütz** den Bebauungsplan Wd54.

Im Anschluss daran hatten die Einwohner Gelegenheit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen und Bedenken zu der vorgestellten Planung vorzubringen.

Ein direkter Anwohner wies auf eine Mauer unmittelbar zwischen dem vorhandenen Vollversorger und seines Grundstücks hin und fragte, ob die Mauer aus Schallschutzgründen stehenbleiben könne.

Herr Runnebohm sagte dies zu und führte aus, dass für den Bebauungsplan noch ein Schallgutachten mit Aussagen über die Lüftungsgeräte erarbeitet würde.

Es wurde die Frage gestellt, ob die Gutachten in der Offenlage einzusehen sind

Die sagte Herr Erll zu.

Ein Anwohner des Feldchenweges stellte fest, dass der Getränkemarkt über den Feldchenweg beliefert würde und stellte die Frage, ob diese Straße ausgebaut würde.

Herr Erll erklärte, dass derzeit nicht vorgesehen sei, den Feldchenweg auszubauen.

Nachdem keine weiteren Fragen geäußert wurden, wurde die Versammlung geschlossen.

(Manheller)
Schriftführerin

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
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rhein-Main-Rohrleitungs-
transportgesellschaft mbH
Postfach 50 17 40

50977 Köln

Eingegangen
11. AUG. 2014
RMR

(1)

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7.1 -STADTPLANUNG

Frau Manheller
Zimmer: 409
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
	61 26 01 – Wd 54 61 20 01- 2.Änderung	06.08.2014

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

143/637

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.a. Bebauungsplan und die o.a. Flächennutzungsplanänderung werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.08. bis 19.09.2014 einschließlich bei der Stadt Bornheim, Fachbereich 7 – Stadtplanung und Grundstücksneuordnung -, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, während der Besuchszeiten für Offenlagen ausgelegt.

Die Plangebiete liegen in der Ortschaft Waldorf und umfassen einen Bereich zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße.

Ziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung ist der Abriss und Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche und baulicher Verbin
die ortsnahe Versorg

Beiliegend übersend
nen Ziele und Zweck
unter www.bornheim

Diese Benachrichtigu

Ihre Stellungnahme
Gleichzeitig bitte ich
taillierungsgrad der

Mit freundlichen Grü
In Vertretung

(Schier)
Erster Beigeordnete

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Wir empfehlen Ihnen, für die Bereiche Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, Kontakt mit der Fa. ALIZ (Leitungsauskunft) aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüssen

i.A.

RMR Aktenzeichen:

RMR Nicht 401316 betroffen

Anfragen gerne auch per Mail an: **wegerecht@rmr-gmbh.de**

Ö 7

Manheller, Sabine

Von: Planauskunft, 1 [Planauskunft1@KabelDeutschland.de]
Gesendet: Montag, 18. August 2014 08:56
An: Manheller, Sabine
Betreff: Stellungnahme S00012296, 53332 Bornheim, Bebauungsplan HE 28 in der Ortschaft Waldorf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

(2)

Stadt Bornheim - 7.1 –Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Referenz: 61 26 01 – Wd 54 / 61 20 01 – 2.Änderung
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00012296
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 18.08.2014
53332 Bornheim, Bebauungsplan HE 28 in der Ortschaft Waldorf sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

144/637

ACHTUNG!!! Gebiet wird von Unitymedia versorgt!!!

Das BK-Verteilnetz des o.g. Ortes wird von der Unitymedia betrieben.

Bitte wenden Sie sich an:

Unitymedia KundenCenter Köln
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
E-Mail: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: http://www.kabeldeutschland.de/

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Manheller, Sabine

Von: Schmitz, Josef [Josef.Schmitz@polizei.nrw.de]
Gesendet: Montag, 18. August 2014 11:44
An: Manheller, Sabine
Betreff: Bebauungsplan WD 54 in der Ortschaft Waldorf

Direktion Verkehr/FüSt
- Verkehrsplanung -

Bonn, 18.08.2014

3

Bebauungsplan WD 54 in der Ortschaft Waldorf
Ihr Schreiben vom 06.08.2014
Ihr Zeichen: 61 26 01 – WD 54

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen z. Zt. keine Bedenken.

Im Auftrag
Mit freundlichen Grüßen

145/637

Josef Schmitz, PHK
PP Bonn / Direktion Verkehr
-Führungsstelle/Verkehrsplanung-
Königswinterer Straße 500
53227 Bonn-Ramersdorf
Tel.: 0228/15-6021
FAX: 0228/15-1204
mailto: Josef.Schmitz@polizei.nrw.de
mailto: Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de
Internet: http://www.polizei-bonn.de

Der Inhalt dieser E-Mail (inklusive Anlagen) ist ausschließlich für den bezeichneten Empfänger/Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitten wir Sie sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

The information contained in this email (including attachments) is intended solely for the addressee.
Access to this email by anyone else is unauthorized. If you are not the intended recipient, any form of disclosure, reproduction, distribution or any action taken or refrained from in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. Please notify the sender immediately.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

(4)

Datum 18.08.2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-322/14/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Bornheim, Bebauungsplan Nr. Wd 54 in Waldorf

Ihr Schreiben vom 06.08.2014, Az.: 61 26 01 - Wd 54

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382012-97/13 vom 22.04.2013.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

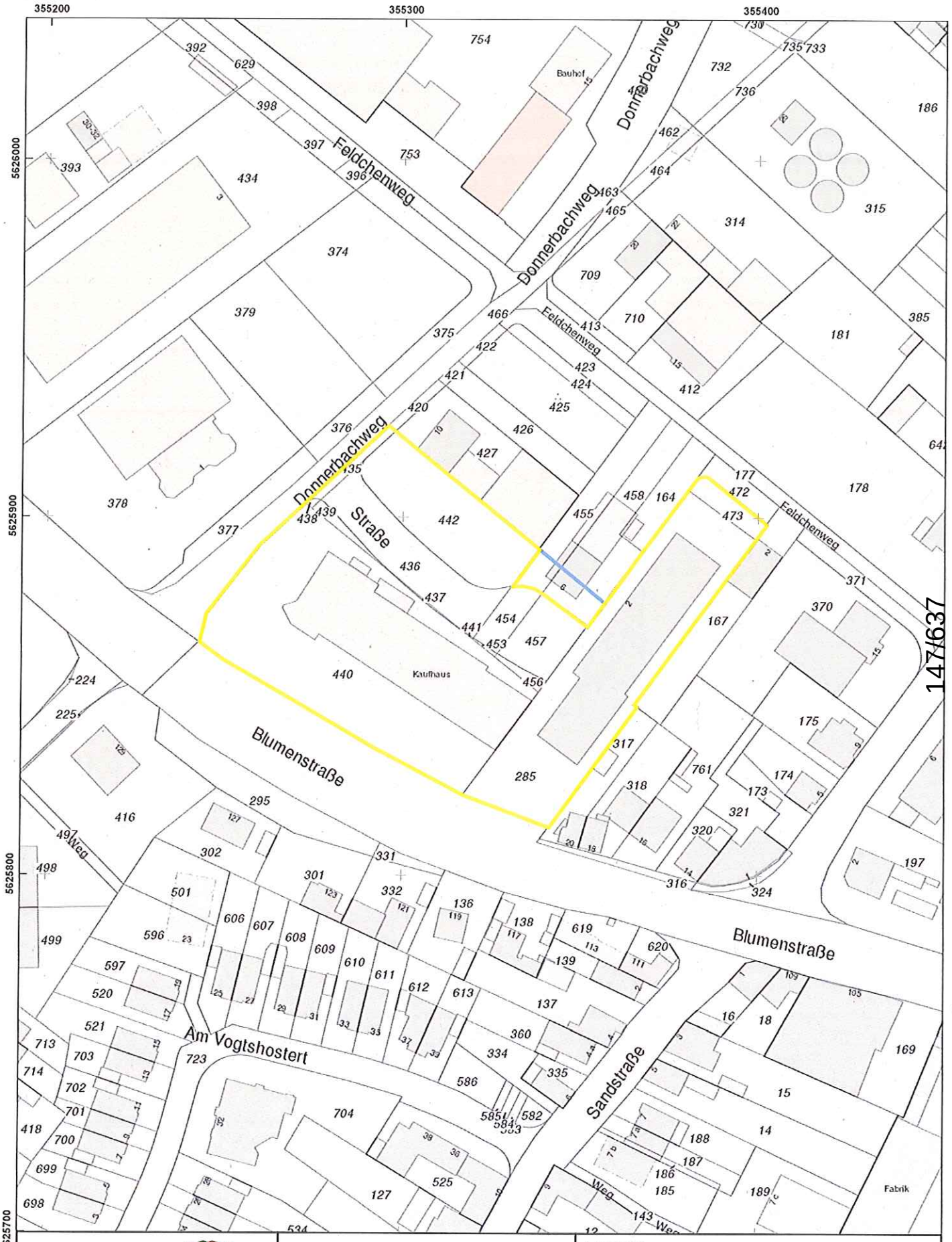
(Dr. Kulschewski)

146/637

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5382012-322/14

Maßstab : 1:1.417
Datum : 18.08.2014

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdachtspunkt
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- militärische Anlage
- Stellung

unitymedia
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Bornheim
Frau Manheller
Postfach 1140
53308 Bornheim

Bearbeiter(in): Frau Kleis-Mangold
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de
Vorgangsnummer: 121681

5

Datum
19.08.2014

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

148/637

Sehr geehrte Frau Manheller,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

6

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
612601-Wd54 ; 612001-2.Änderung, Manheller	13.08.2014	PLEdoc GmbH	**1229529**	**20.08.2014**

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf ; 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

149/637

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Schwaig
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Interoute Germany GmbH – Albert-Einstein-Ring 5 – 14532 Kleinmachnow

Stadt Bornheim

Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Interoute Germany GmbH
LEITUNGSAUSKUNFT
Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.:+49 30 25431-0
Fax:+49 30 25431-1729
Email:
leitungsauskunft@interoute.com
Web: www.interoute.de

Interoute Germany GmbH
Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen

Ihre Anfrage vom:	22.08.2014
Lage der Baustelle:	Blumenstrasse,Feldcherweg, Waldorf
Ihre Bearbeitungsnummer:	61 20 01 - Wd 54 2.Änderung
Unsere Bearbeitungsnummer:	49952

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH betroffen.

Allgemeiner Hinweis:
Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH nur noch an oben genannte Adresse zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lehmann

150/637

StadtBetrieb Bornheim
Anstalt öffentlichen Rechts

StadtBetrieb Bornheim · Donnerbachweg 15 · 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
Sabine Manheller
7.1 -Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

8

ABWASSERWERK

POSTANSCHRIFT
Donnerbachweg 15
53332 Bornheim

TELEFON
02227 / 9320 0

FAX
02227 / 9320 33

INTERNET
www.stadtbetrieb-bornheim.de

E-MAIL
info@sbbonline.de

SACHBEARBEITER
Christian Breuer

ZIMMER
6

DURCHWAHL
02227 / 9320 48

E-MAIL
christian.breuer@sbbonline.de

151/637

BESUCHSZEITEN
Montag bis Donnerstag
08:30 – 12:30 Uhr und
14:00 – 16:00 Uhr
Freitag
08:30 – 12:30 Uhr

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL
Stadtbahnlinie 18
Buslinie 818
Haltestelle Waldorf

BANKVERBINDUNG
IBAN:DE42380601860101010015
BIC: GENODED1BRS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg

ELEKTRONISCHE RECHNUNGEN
rechnungen@sbbonline.de

HANDELSREGISTER-NR.
A 7942 Amtsgericht Bonn

UMSATZSTEUER ID (USt-IdNr.)
DE - 257 867 821

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen/Meine Nachricht vom	Datum
612601 - Wd 54 vom 06.08.2014	AW-Br	25.08.2014
612001 – 2. Änderung		

Betrifft: **Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf**
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan und der o.g. Flächennutzungsänderung erhalten Sie hiermit die Stellungnahme zur Wasserver- und Abwasserentsorgung mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Wasserversorgung

Seitens des Wasserwerkes der Stadt Bornheim betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim AöR bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Gebietes solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Stichstraße des Donnerbachweges bis vor den Getränkemarkt (DN 100) möglich. Sollte diese Stichstraße, wie aus dem vorliegenden Vorentwurf ersichtlich, den Parkflächen des Marktes zugeschlagen werden, so ist bei der Ausgestaltung darauf zu achten, dass die im Bebauungsplan unter Punkt 6.3 Grün- und Freiflächen geplanten Baumpflanzungen oder eventuell anderweitig geplante Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzulegen sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Wir weisen des Weiteren daraufhin, dass die Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden und während der Baumaßnahme zu sichern sind. Sollte in den noch zu erschließenden Flächen beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt unterzubringen (Gehweg etc.), so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50 m für Wasser, Strom, Gas und Telekom gerechnet werden.

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Die zurzeit bereits als Lebensmittelmarkt mit Parkplätzen genutzte Fläche auf der Ecke von Blumenstraße und Donnerbachweg in Waldorf ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt.
Der öffentliche Kanal zum Getränkemarkt in der Stichstraße, die nach dem vorliegenden Vorentwurfsplan ebenfalls als Parkflächen des Marktes genutzt werden soll, ist zu sichern und dessen Betrieb nach der Baumaßnahme zu gewährleisten. Erforderliche Änderungen sind frühzeitig mit dem Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim abzustimmen.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser"

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Falls zusätzliche Anschlusspunkte erforderlich werden sind diese im Zuge des weiteren Verfahrens mit dem Abwasserwerk abzustimmen.

3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser"

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an.

4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW)

Der Befestigungsgrad des Baugebietes, muss unter Berücksichtigung der Straßenflächen, der bebauten Flächen sowie der privaten bef. Flächen bei ca. 76 % liegen. Ggf. ist, bei Überschreitung der bef. Flächen, auf Grundlage einer Flächenbilanz eine private Rückhaltung vor Einleitung ins öffentliche Mischwassernetz erforderlich.

a. Zentrale öffentliche Versickerung

   Eine zentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

   Eine ortsnahe Einleitung in den Vorflutkanal zum Bornheimer Bach ist in den Blumenstraße theoretisch möglich. Dies ist jedoch nach der Entwässerungsplanung nicht vorgesehen und auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht anzustreben.

c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes

   Falls eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen nachweislich technisch möglich ist (Vorlage eines Baugrundgutachtens und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises) ist die Realisierbarkeit der dezentralen Versickerung im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.

d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist

   Nach der Generalentwässerungsplanung soll die Entwässerung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

152/637

5. Überflutungsbetrachtung

Der Entwässerungskomfort der Baugrundstücke hängt, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab. Es ist auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Bei Überstau aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Tiefgaragen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) liegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(G. Geyer-Hehl)
TL Wasser- u. Abwasserwerk

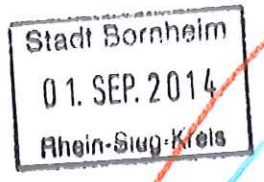
(C. Breuer)
Abwasserwerk

153/637

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 11 40
53308 Bornheim



9

bz.

G 2/3

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(234/235/14
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 26.08.2014

2. Flächennutzungsplanänderung in der Ortschaft Waldorf und Bebauungsplan Wd 54; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 06.08.2014; Az: 61 26 01-Wd54 und 61 20 01-2.Änderung

154/637

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Sicherheit und Leistungsfähigkeit am Knoten L 183/ Donnerbachweg/Katzentränke nachgewiesen wird. Der gleiche Nachweis ist für den Knoten L 183/ L 190/ Sandstraße zu führen.
Sollten hier Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig werden, gehen diese komplett zu Lasten der Stadt Bornheim. Evtl. Mehrkosten der Unterhaltung, die aus den Umgestaltungsmaßnahmen entstehen, gehen ebenfalls zu Lasten der Stadt Bornheim.

Die Abstände der Bebauung und der Stellplätze zu den öffentlichen Straßen (befestigter Fahrbahnrand) und die Sichtdreiecke gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Die Bezeichnung der Dahlienstraße ist von L 184 in L 190 zu ändern (Bebauungsplan).

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 183 und L 190 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Bornheim
Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante

zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

155/637

Manheller, Sabine

Von: netzbau-anfrage@netcologne.de
Gesendet: Donnerstag, 28. August 2014 11:59
An: Manheller, Sabine
Betreff: [netcologne.de #271949] Stadt Bornheim, AZ 612601-Wd54, Bebauungsplan Wd 54, 53332, OT Waldorf, Blumenstraße, Donnerbachweg, Feldchenweg, Dahlienstraße, Message from KMA1

(10)

Sehr geehrte Frau Manheller,

zur Zeit bestehen unsererseits keine Bedenken und keine aktuellen Planungen bezüglich eines Netzausbaus in diesem Bereich.

Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bereits existierende Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde. Registrieren Sie sich hierzu an unserer Online Planauskunft unter der URL https://planauskunft.netcologne.de/ und stellen Sie Ihre Anfragen über diese. Sie erhalten zu jeder Leitungsauskunft eine Schutzanweisung, eine pdf-Datei als Übersicht und sofern Anlagen der NetCologne vorhanden sind eine dxf-Datei über diese.

Mit freundlichen Grüßen

i.A

Mario Hohensee

--
Mario Hohensee
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Am Coloneum 9 | 50829 Köln

Geschäftsführer: Jost Hermanns, Mario Wilhelm
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Andreas Cerbe
HRB 25580, AG Köln

156/637

Manheller, Sabine

Von: Grünefeld, Rolf-Ingo [Rolf.Gruenefeld@regionalgas.de]
Gesendet: Dienstag, 2. September 2014 10:40
An: Manheller, Sabine; Pressestelle
Betreff: Bebauungsplan Wd 54, 2. Änderung FNP Waldorf

11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 06.08.2014, Az.: 61 26 01- Wd 54 sowie 61 20 01 – 2. Änderung und teilen hierzu Folgendes mit:

Gegen die von Ihnen geplanten Bauleitverfahren bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass innerhalb des dargestellten Planbereiches Leitungen zur Erdgas-Versorgung (Netzanschluss für den Getränkemarkt) vorhanden sind. Der Bestand dieser Leitung ist zu gewährleisten.
Im Zuge der weiteren Erschließung des Planbereiches kann die Erdgasversorgung – den Bedürfnissen entsprechend – von der Königstraße aus erfolgen.

Wir weisen abschließend ausdrücklich darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das Merkblatt "Baumstandorte *und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Freundliche Grüße
Rolf Grünefeld

157/637

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. Rolf Grünefeld
Abteilungsleiter Projektmanagement Netze

Münsterstraße 9
53881 Euskirchen

Tel +49 (2251) 708184
Fax +49 (2251) 708573
Mob +49 (171) 2253286

Rolf.Gruenefeld@regionalgas.de
www.regionalgas.de

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG
Telefon: 02251/7080, Fax: 02251/708163

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Uwe Friedl
Geschäftsführung: Dipl.-Kfm. Christian Metze
Amtsgericht Bonn HRA 5884

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Regionalgas Euskirchen Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Bonn HRB 12691

02.09.2014

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Bornheim
7.1 – Stadtplanung
Frau Manheller
Postfach 11 40
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
03. SEP. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

12

Lr 3/9

Datum und Zeichen bitte stets angeben

333.45- 1

Frau Ermert
Tel 0228 9834-187
Fax 0221 8284-0367
susanne.ermert@lvr.de

158/637

Bauleitplanung der Stadt Bornheim
Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 06.08.2014; Zeichen 61 26 01 – Wd 54
61 20 02 – 2. Änderung

Sehr geehrte Frau Manheller,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.
Nach Auswertung der beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Archivunterlagen wird das Plangebiet von einer römischen und einer mittelalterlichen Straße durchquert, deren exakter Verlauf bisher nicht ermittelt ist. Der Vergleich historischer Karten lässt jedoch annehmen, dass diese Straßentrassen von der heutigen L 183 (Blumenstraße) überlagert sind. Von daher geht hiervon kein offensichtlicher Konflikt aus.
Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen aus der Fläche nicht vor. Da hier bisher aber keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurde, ist zwar grundsätzlich keine abschließende Bewertung der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes möglich, die derzeitige Nutzung der Fläche und die damit verbunden Bodenstörungen lassen einen Konflikt mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes jedoch eher unwahrscheinlich erscheinen.

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

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

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

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

982-001-05.2009

Unabhängig hiervon verweise ich auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath - Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 - unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Susanne Ermert

Manheller, Sabine

Von: Reese, Renate, Vodafone DE [Renate.Reese02@vodafone.com]
Gesendet: Mittwoch, 10. September 2014 11:02
An: Manheller, Sabine
Betreff: Ihre Trassenanfrage vom 06.08.2014 Bebauungsplan Wd54 in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Leitungsanfrage. (13)

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich **keine** Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

☒ **Vodafone GmbH** ***(ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)***

Somit erfolgt keine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Renate Reese

Ihre Ansprechpartnerin:
E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com
Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

160/637

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
18. SEP. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

14

C 22/9

Planungsamt
61.2 Regional- und Bauleitplanung
Frau Fischer
Zimmer: B 4.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: theresia.fischer
@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
61 26 01-Wd 54, 61 20 01-2..Änderung v. 06.08.2014	61.2-Fi	15.09.2014

-Parallelverfahren-
Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2.. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung gemäß §4(1) BauGB

161/637

Sehr geehrte Frau Manheller,

sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich der landesplanerischen Zustimmung der Bezirksregierung Köln zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis -Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Immissionsschutz

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren die Betriebsgeräusche der geplanten und vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ermitteln und beurteilen zu lassen (siehe Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Nr. 4.7).

Es wird angeregt in der schalltechnischen Untersuchung die Geräuschvorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe nachvollziehbar zu berücksichtigen und insbesondere

Geräuschemissionen von Kühl- und Klimaanlagen, von Aggregaten wie Papierpressen, vom Parkplatzgeschehen und vom Anlieferverkehr möglichst detailliert zu erfassen und zu berücksichtigen.

Bereits an dieser Stelle im Verfahren wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Lage und Dimensionierung von Kühl- und Klimaanlagen, Papierpressen u. a. Aggregaten der Stand der Technik sowie eine schalltechnisch sinnvolle Anordnung der Aggregate zu Grunde gelegt werden sollte.

Abwasserbeseitigung

Der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers über die öffentliche Sammelkanalisation wird zugestimmt, sofern eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Kapazität der Kanalisation von Seiten des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim gewährleistet wird.

Hinweis:
Vor dem Hintergrund der Engpässe in der Niederschlagswasserbeseitigung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes wird empfohlen zu prüfen, ob im Zuge der Umgestaltung der Bebauung das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in tieferen Bodenschichten versickert werden kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass in der südlich angrenzenden Blumenstrasse nach derzeitigem Kenntnisstand der verrohrte „Reinwasserkanal" verläuft. Ausreichende Abstände der Bebauung von dem verrohrten Gewässer sind in geeigneter Art und Weise im Bauleitplanverfahren sicherzustellen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Im weiteren Verfahren ist noch eine Bewertung des geplanten Eingriffs vorzunehmen und die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen darzulegen. Des Weiteren ist eine Aussage zu den artenschutzrechtlichen Belangen –auch im Hinblick auf das abzureißende Gebäude- zu machen.

Im Hinblick auf die eventuell erforderliche Beseitigung von Gehölzbeständen ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

162/637

Ö 7

Auswirkungsanalyse

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
REWE Märkte 1
Domstraße 20
50668 Köln

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im April 2014

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung 3

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 4

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen 4

2.2 Unterschiede der Betriebstypen 5

2.3 Flächenbedarf der Betriebstypen Supermarkt und Discounter 8

3 Standortseitige Aspekte 9

4 Projektplanung 13

5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben 14

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen 14

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung 17

5.3 Zwischenfazit 18

6 Angebots- und Wettbewerbssituation 19

7 Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen 23

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze 23

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung 25

8 Fazit 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 5

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 6

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht 7

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich 10

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes 11

Abbildung 6: Lageplan 13

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum 20

Abbildung 8: Wettbewerbssituation 21

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum 22

Abbildung 10: Umsatzentwicklung 24

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte 27

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die FN-Projekt GmbH plant, den am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. So soll das bestehende Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute 1.100 m² auf künftig ca. 1.800 m² inklusive Vorkassenzone (Backshop und Lotto/ Toto/ Blumen) erweitert werden. Gleichzeitig soll der auf dem Nachbargrundstück ansässige Getränkemarkt mit dem neuen Supermarkt baulich verbunden werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Da sich der Vorhabenstandort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befindet, hat die Genehmigungsbehörde gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirken kann. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13. Juli 2013 wirksamen „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ den Prüfmaßstab.

Im März 2014 wurde eine Vorprüfung vorgelegt, die das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Vollständigkeit der Beurteilungsgrundlage nochmal aufgegriffen (Kapitel 3 - 5). Darauf aufbauend werden ab Kapitel 6 die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen aufgezeigt und unter städtebaulichen Aspekten bewertet.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den 436 Mrd. €, die die 82 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel (inkl. Apotheken) ausgeben, entfallen rd. 217 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

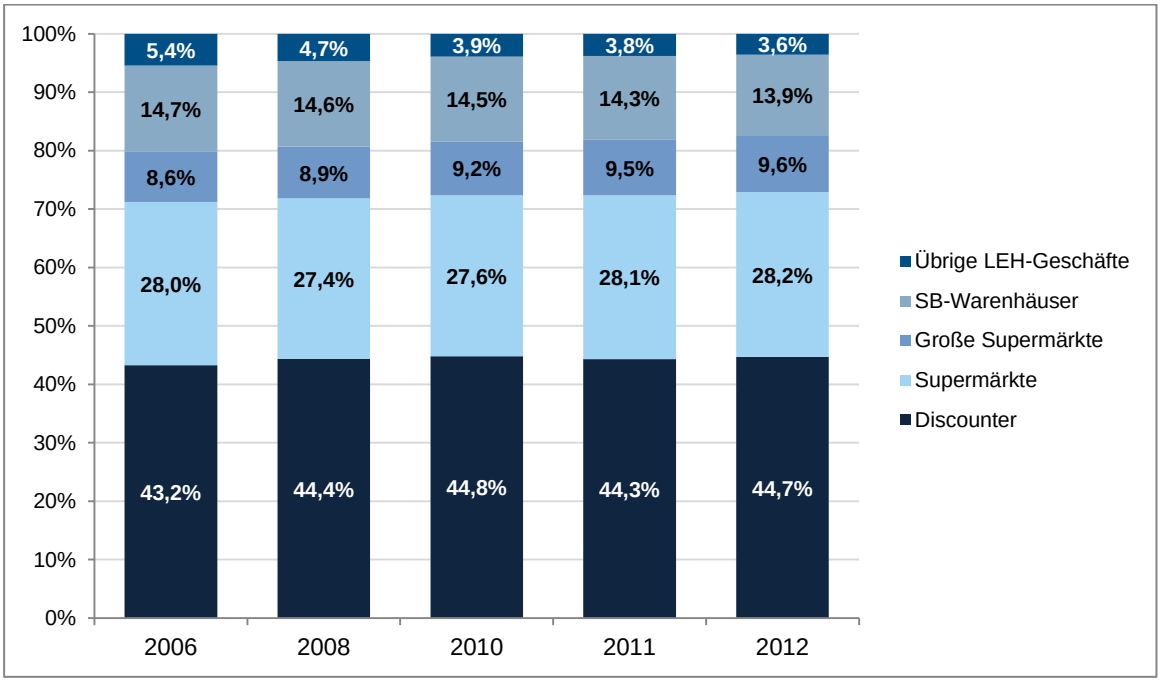
Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte für 2012 einen Marktanteil von ca. 28 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Ver-

gangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



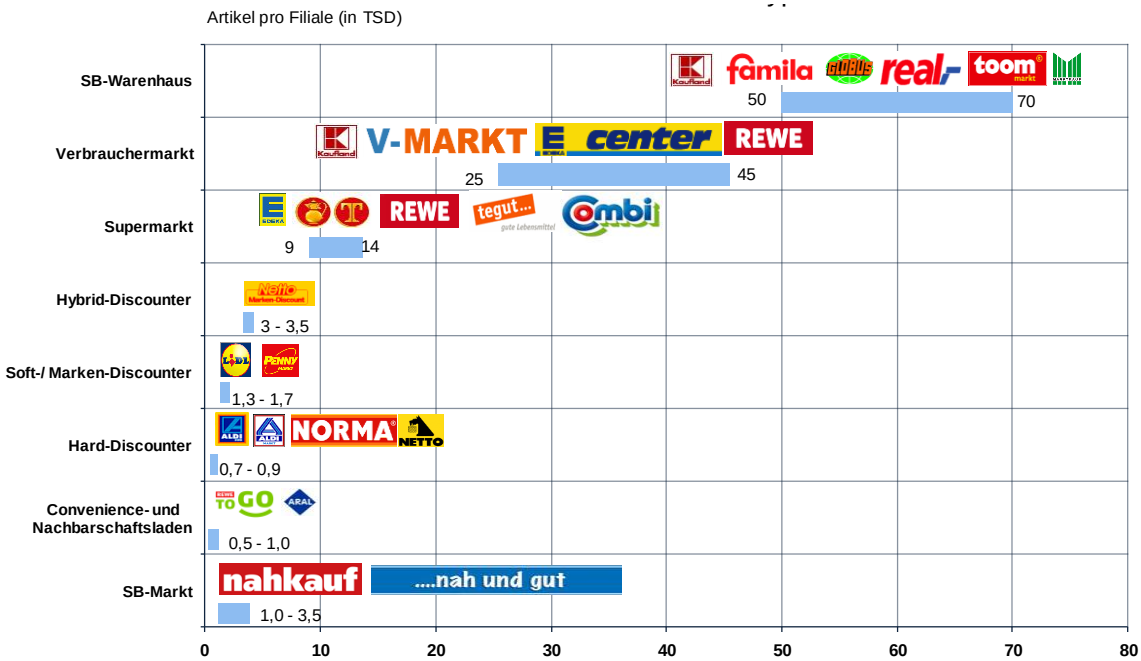
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2014

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.200 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2014

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

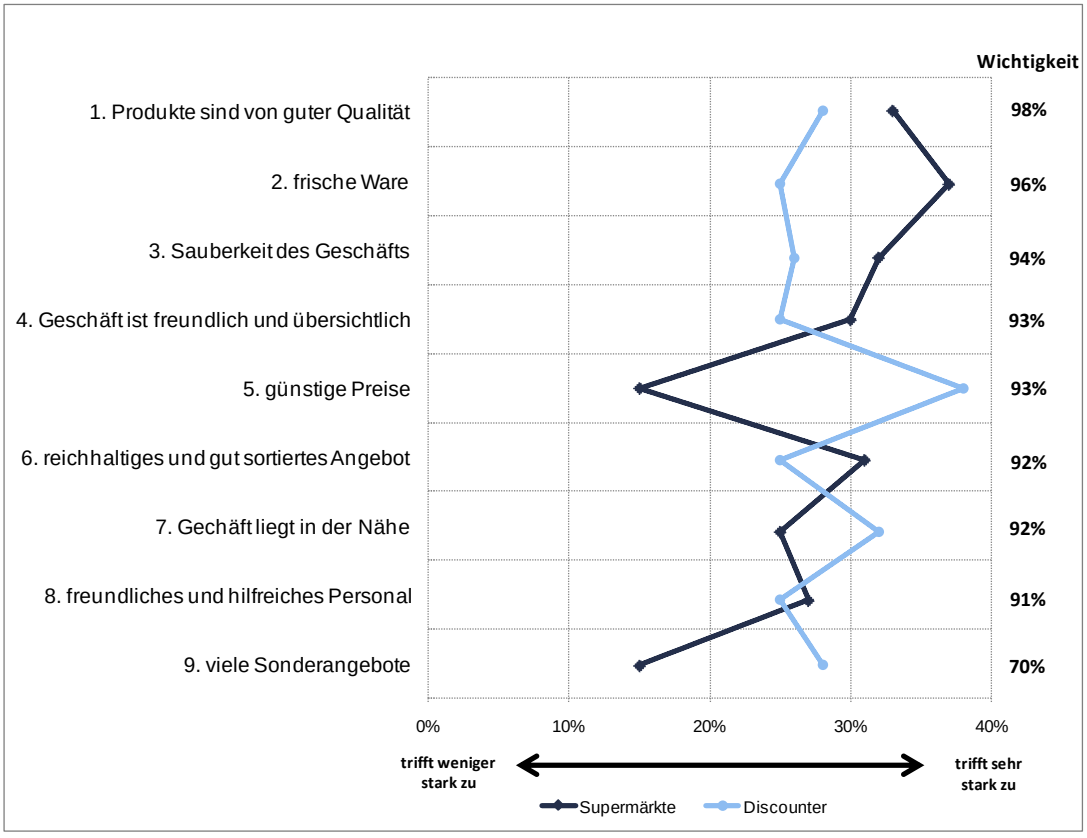
Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.

- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.

- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Regalhöhe gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.

- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 Standortseitige Aspekte

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 47.470 Einwohner.[1] Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 15.810 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.310 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.180 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.170 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.[2]

---

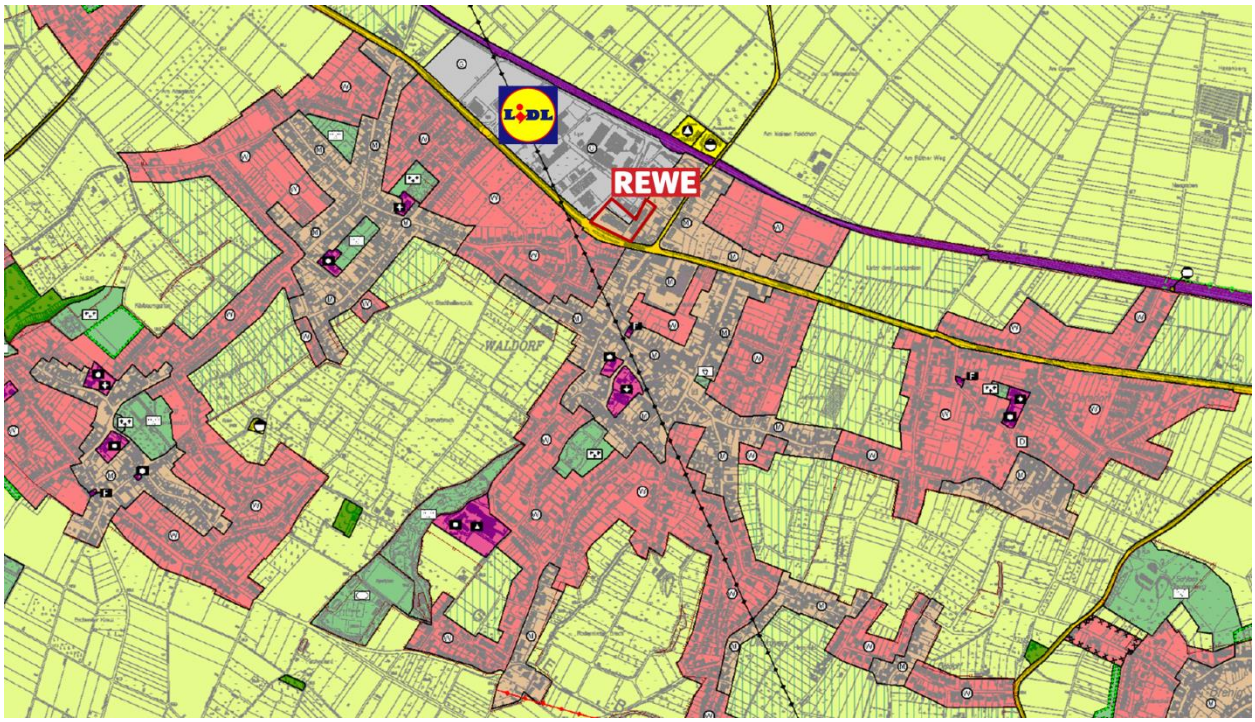
1 Stadt Bornheim, Stand 31.12.2013

2 Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Die siedlungsstrukturelle Betrachtung lässt erkennen, dass der ansässige Rewe-Markt in Waldorf mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt in Kardorf die wohnungsnahe Versorgung der Ortschaften Waldorf, Dersdorf, Kardorf und Hemmerich herstellt. Dabei ist von Bedeutung, dass die Hauptverkehrserschließung der Vorgebirgsortschaften über die Landesstraße L 183 erfolgt und nur im Ortskern von Waldorf ein kleinteiliger ergänzender Einzelhandelsbesatz für die Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden ist.

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 %. Der Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



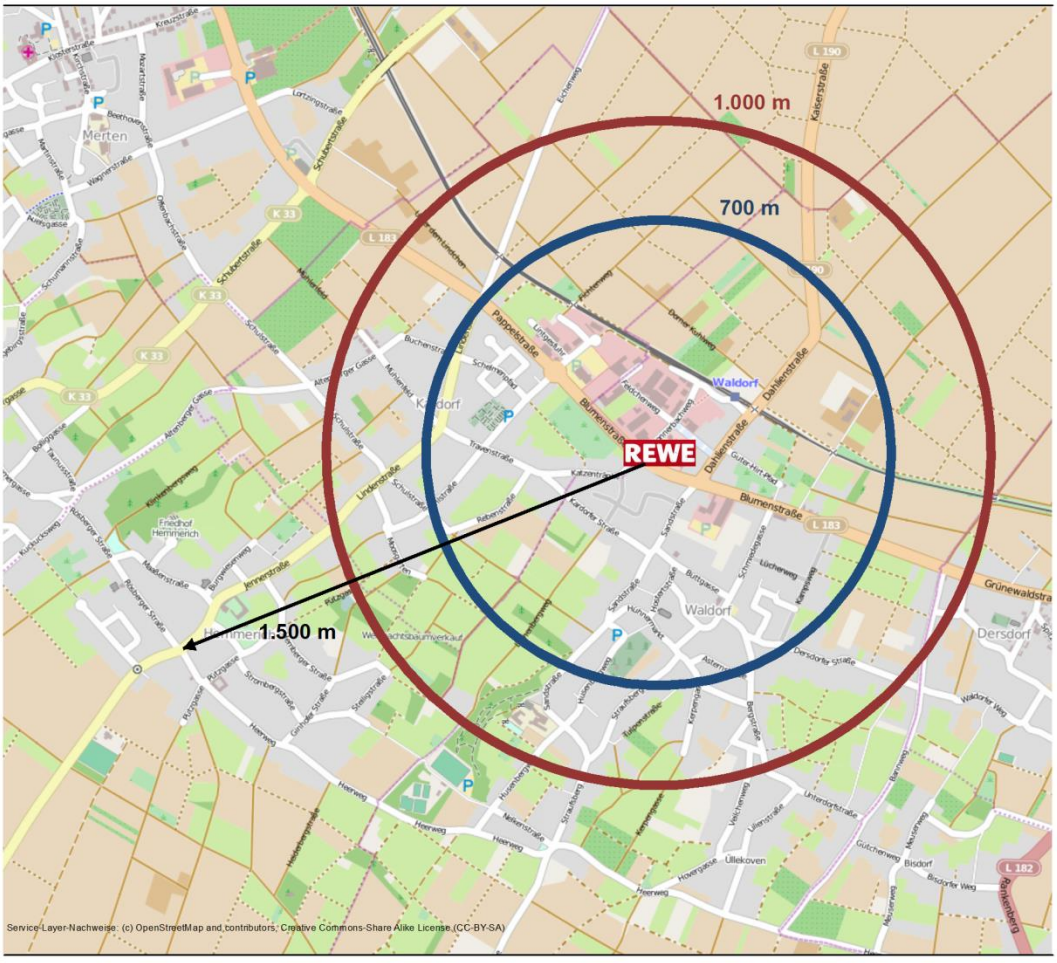
Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Der Rewe-Standort liegt nördlich der Blumenstraße (L 183), unweit der Stadtbahnhaltestelle der Linie 18. Der Siedlungsraum erstreckt sich vor allem südlich der Verkehrsachsen auf den Hanglagen des Vorgebirges, während die Landesstraße und die Bahntrasse entlang des Hangfußes verlaufen. Die Ortschaften weisen eine kompakte, überwiegend kleinteilige Struktur auf. Größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen in dem Quartier zwischen Waldorf und Kardorf, südwestlich der Blumenstraße.

Im Fazit befindet sich der Rewe-Standort in einer zentralen Lage für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern. Mit dem Bahnhaltepunkt im Umfeld und der Verkehrsausrichtung auf die Landesstraße L 183 bestehen eingeführte Wegebeziehungen. Im Umfeld der Blumenstraße und der Dahlienstraße sind ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (u. a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Gastronomie, Ärzte).

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

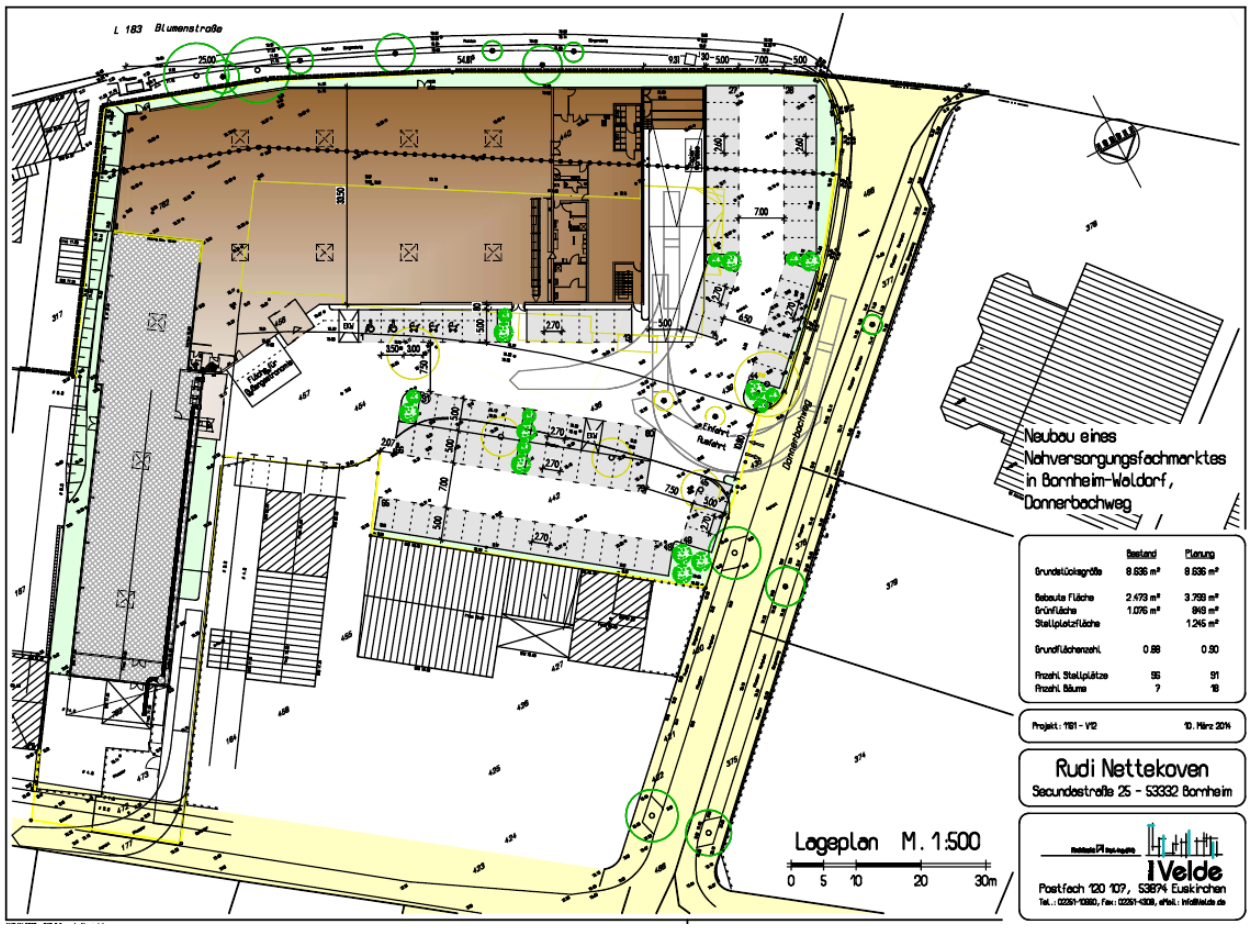
- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
- gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
- Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf auf.
- eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
- Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetriebe der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
- Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

4 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäudes des Rewe-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) abzureißen und einen Neubau angrenzend an den derzeit separaten Getränkemarkt zu realisieren. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf ca. 1.800 m². Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) führen. Die Randsortimente sollen auf max. 10 % begrenzt werden. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) wieder untergebracht werden.

Es ist die Realisierung von 90 Stellplätzen vorgesehen, die dem Baukörper vorgelagert werden. Dabei wird die nordöstlich der heutigen Stichstraße Donnerbachweg gelegene Stellplatzanlage in das Planvorhaben besser eingebunden.

Abbildung 6: Lageplan



5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Für die Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsbetrieben Nordrhein-Westfalen ergeben sich damit neue Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

  - die Sortimente gemäß Anlage 1 und
  - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsberieche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgelegt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ausgelöst werden.

■ **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

■ **zu Ziel 1**: Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung/ Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

■ **zu Ziel 2**: Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten ist. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2 - 3 km, so dass

diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.

Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen).

- **zu Ziel 3**: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Folgenden detailliert bewertet.
- **zu Ziel 7:** Es ist die bauplanungsrechtliche Überplanung eines vorhandenen Standortes des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch detailliert untersucht.
- **zu Ziel 8**: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2009 und die Fortschreibung im Jahre 2011 wider. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim wurden im Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festgelegt sowie eine Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, die Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 75 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereiches mit den Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotenzial von ca. 7.700 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 18,6 Mio. €.[3] Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt,[4] kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,5 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich.[5]

---

3 Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

4 Im Durchschnitt erzielen Rewe-Märkte eine Flächenleistung von ca. 3.710 € je m² Verkaufsfläche. Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2013/ 2014, auf Basis von Trade Dimensions.

5 Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kommt dem Standort eine nahversorgungsbezogene Bedeutung zu, die den üblichen 700 bzw. 1.000 m-Radius nicht anwendbar erscheinen lässt. Vielmehr ist eine Versorgung der gesamten Wohnquartiere im Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf anzusetzen, da für diese keine anderen Nahversorgungseinrichtungen näher erreichbar sind.

5.3 Zwischenfazit

Für die Bewertung des Planvorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/ Dahlienstraße 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 Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ ca. 18,6 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € entspricht ca. 35 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen wird im Folgenden dargestellt.

6 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim erhoben. Die Nahversorgung in den Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim wird durch das Nahversorgungszentrum Merten sowie durch die Nahversorgungsstandorte in Walberberg, Kardorf sowie Waldorf (Untersuchungsobjekt) sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu.

Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 600 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die neu angesiedelten Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, in Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf Supermarkt (Hauptstraße, ca. 460 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnahe Versorgung vorhanden.

In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der zu untersuchende Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. Getränkemarkt). Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe). Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukten kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch). Der Ortsteil Sechtem verfügt über ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Willmuthstraße und einen Rewe Supermarkt im Bahnhofsumfeld (ca. 950 m² Verkaufsfläche).

Rd. 3 km östlich des Planstandortes schließt sich das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** an. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.100 m² VKF) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich das Rewe Center (rd. 4.950 m² VKF).

Für den Rewe-Standort (ehemals Toom) ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 13.500 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist eine Neuaufstellung des Rewe-Marktes mit max. 3.700 m² und die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Drogeriemarkt projektiert.

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann)[6].

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl**. Hier sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen. Dagegen sind die Angebotsstrukturen in Wesseling und in Weilerswist bzw. Swisttal-Heimerzheim aufgrund der räumlichen bzw. topografischen Gegebenheiten nicht von Bedeutung.

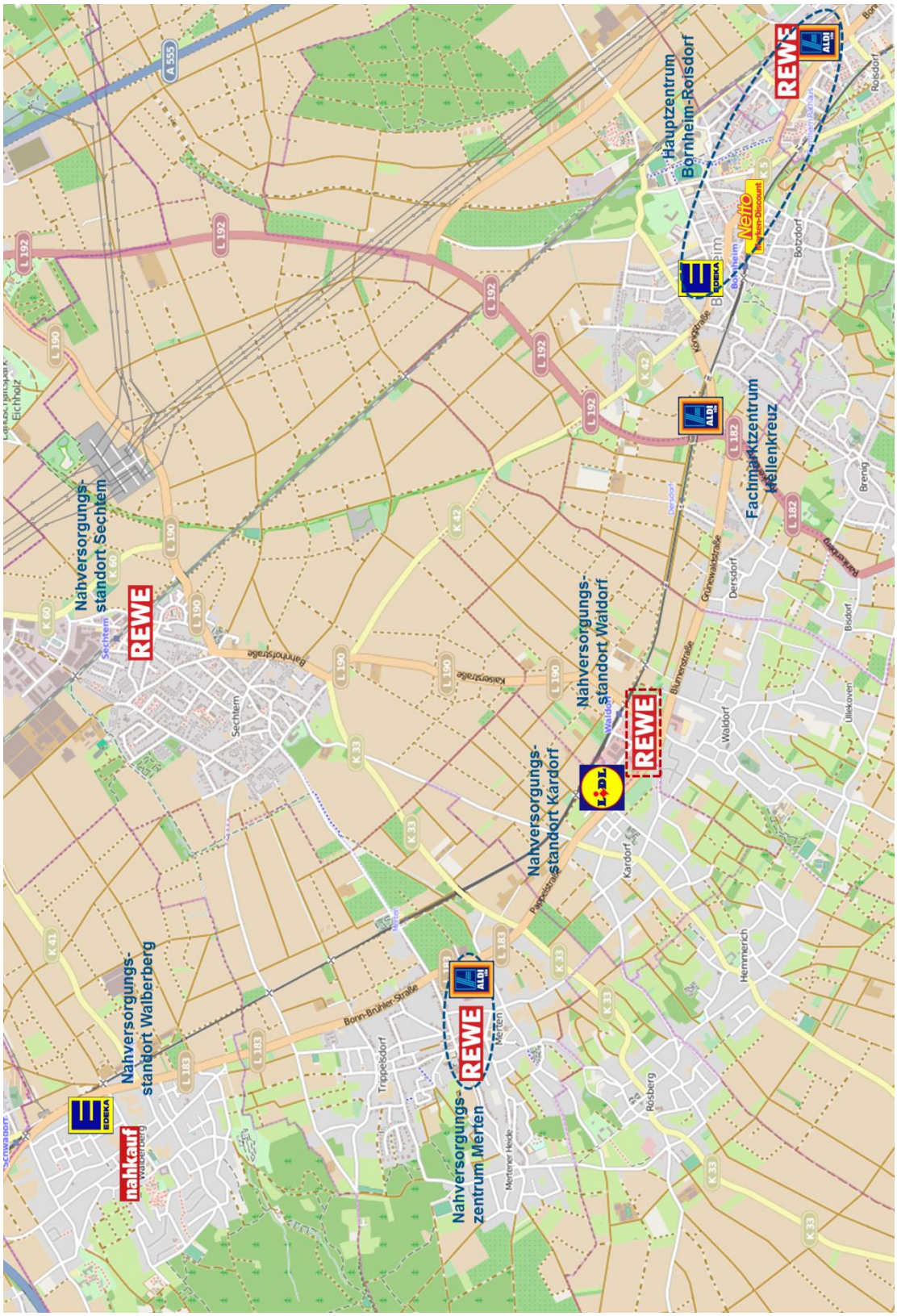
Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz in km	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	600	2,6
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	1.200	7,5
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			**1.800**	**10,1**
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	1.600	6,5
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	460	1,6
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	0,5	1.150	5,0
Rewe, Aarhusweg	Nahversorgungsstandort Sechtem	3,5	940	3,6
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte/ Sechtem gesamt			**4.150**	**16,7**
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,0	2.100	7,0
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str. (gepl.)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	3.700	14,2
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			**7.600**	**32,0**
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	2,5	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt			**14.350**	**66,4**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

[6] Für den ansässigen Edeka-Markt ist eine Verlagerung an den Standort Roisdorfer Straße und eine Verkaufsflächenerweiterung (ca. 1.750 m² Verkaufsfläche) sowie eine Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) projektiert.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort	Ausstattung	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Merten		1.800	10,1
Nahversorgungsstandort Walberberg		2.060	8,1
Nahversorgungsstandort Kardorf		1.150	5,0
Nahversorgungsstandort Sechtem		940	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)		7.600	32,0
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz		800	7,6
Untersuchungsraum gesamt		**14.350**	**66,4**

Quelle: Eigene Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Untersuchungsobjekt)

Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Einkaufzentrums „Am roten Boskop“ die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Merten deutlich aufgewertet wurden. Der ansässige Rewe Vollversorger kann jedoch trotz der betrieblichen Modernisierung und Verlagerung des Getränkesortimentes keine über den Ortsteil Merten hinausreichende Ausstrahlung entfalten. Das resultiert aus der Lage im Ortskern ohne Sichtbarkeit/ direkte Erreichbarkeit von der Landesstraße 183 als Hauptverkehrsachse der Vorgebirgsorte, dem begrenzten Parkplatzangebot und dem auf die Grundversorgung ausgerichteten Angebot einer 600 m²-Filiale. Sowohl der zu untersuchende Rewe-Markt in Waldorf als auch der nächst gelegene Edeka-Markt in Walberberg übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Vorgebirgsorte.

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze

Für den ansässigen Rewe Supermarkt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf zukünftig 1.800 m² Verkaufsfläche projektiert. Der Getränkemarkt bleibt unverändert. Durch die Verlagerung des Supermarkt-Baukörpers auf dem Grundstück soll jedoch eine Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Trotz der Erweiterung um ca. 700 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe des Supermarktes keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Positiv auf die Rewe-Umsatztätigkeit dürften sich vor allem ein moderner Marktauftritt, die Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes und die Zuordnung der Parkplätze zu den Geschäftseingängen auswirken. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist dagegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist die vorgesehene Projektplanung aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig, um sich im verschärften Wettbewerbsumfeld (Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ in Merten, Edeka-Ansiedlung in Walberberg, Lidl-Erweiterung in Kardorf) behaupten zu können.

Das Marktgebiet bezieht sich auf die Versorgung der Bornheimer Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die über keine eigene Nahversorgung (abgesehen von Lidl) verfügen. Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Merten/ Rösberg) zu erwarten.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17 - 18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Durch die Modernisierung des Supermarktes lässt sich eine Steigerung der Marktabschöpfung prognostizieren. Für den Verflechtungsbereich ist zukünftig eine Abschöpfungsquote von jeweils max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,2 Mio. € zu berücksichtigen.

Für das Erweiterungsobjekt ist somit davon auszugehen, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotenzials eine Umsatzsteigerung um max. 38 - 40 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 2,0 Mio. €.

Dabei wird unterstellt, dass es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ansteigen wird. Dafür sprechen folgende Gründe, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht einer wesentlichen Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.

- Der Rewe-Markt ist am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme werden angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

- Der Rewe-Markt kann durch eine Neuaufstellung in einer marktüblichen Größe eine „Rückholung“ der in den letzten Jahren an die Wettbewerber verloren gegangenen Umsätze erzielen, eine Ausdehnung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten.

Abbildung 10: Umsatzentwicklung

Kundenherkunft/ Sortiment	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Bestand		nach Erweiterung	
			Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %
Verflechtungsbereich (Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Dersdorf)	7.700	18,6	3,8	20	5,3	28
Streuumsätze	./.	./.	0,9	./.	1,2	./.
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**7.700**	**18,6**	**4,7**	**25**	**6,5**	**35**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	**./.**	**./.**	**5,2**	**./.**	**7,2**	**./.**
Verkaufsfläche in m²			1.100		1.800	
Umsatz in € je m² VK			4.700		4.000	

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen (nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Bornheim 2.417 €)

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahe Versorgung wären dann zu erwarten, wenn infolge der Erweiterung des Planvorhaben bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Der Nahversorgungsstandort Waldorf kann durch die geplante Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes die Nahversorgung langfristig gesichert werden, indem sich der ansässige Betrieb marktfähig aufstellt. Damit besteht auch für die im Verflechtungsbereich befindlichen sonstigen Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die aufgrund der Mantelbevölkerung über keine eigene umfassende Nahversorgung verfügen und auch zukünftig nicht verfügen werden, eine gut erreichbare Nahversorgung.

Der zusätzliche Umsatz, der durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes generiert werden kann (insgesamt max. 2,0 Mio. €), wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentliche Wettbewerber beziehen. Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies der Rewe Lebensmittelmarkt in Merten und die Edeka-Märkte in Walberberg sowie Bornheim-Ortsmitte. Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte Lidl in Kardorf und Aldi in Merten sowie Am Hellenkreuz aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen bzw. Einkaufsorientierungen sowie für den Rewe-Standort in Roisdorf aufgrund der großen Entfernung zu erwarten.

Die höchste Versorgungsbedeutung für den Untersuchungsraum im Lebensmittelvollsortiment übernimmt neben dem Untersuchungsobjekt der Edeka-Markt in Walberberg, der als moderner Supermarkt eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Bornheimer Vorgebirgsorte entwickelt hat. Für die östlichen Siedlungsbereiche des Untersuchungsraumes (v. a. Dersdorf) kommt dem Edeka-Markt in der Ortsmitte von Bornheim diese ergänzende Versorgungsfunktion zu. Dagegen kann der relativ kleine Rewe-Markt in der Ortsmitte von Merten nur eine lokale Versorgungsbedeutung ausüben. Die Kunden aus Merten und Rösberg sind teilweise bereits heute auf die größeren Supermärkte in Walberberg und Waldorf orientiert.

Die absolut höchsten Umsatzeinbußen infolge einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgers in Waldorf werden somit den Wettbewerber in Walberberg betreffen (ca. 0,6 Mio. €). Für

den Edeka-Markt in der Bornheimer Ortsmitte sind Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten. Für den Rewe-Markt sind aufgrund seiner bereits heute begrenzten Versorgungsbedeutung Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,2 - 0,3 Mio. € zu prognostizieren. Auch der Aldi-Markt in Merten wird ca. 0,2 – 0,3 Mio. € Umsatz verlieren. Die Umverteilung resultiert in erster Linie daraus, dass der Discounter erhebliche Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum (inkl. Waldorf, Kardorf und Hemmerich) übernommen hat. Für die sonstigen Betriebe im Untersuchungsraum liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei jeweils max. 0,1 Mio. €.

Im Fazit belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum Merten auf ca. 5 % des relevanten Umsatzes. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes im Bereich der Lebensmittelmärkte verlieren. Für die Nahversorgungsstandorte in den Vorgebirgsorten sind die höchsten Auswirkungen für Walberberg mit ca. 7 % veranschlagen. Für den Nahversorgungsstandort Kardorf und den Fachmarktstandort Am Hellenkreuz sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 % des relevanten Umsatzes zu veranschlagen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in **Walberberg** ist die prognostizierte Umverteilung als „Rückholung“ von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Das Nahversorgungszentrum **Merten** ist vor wenigen Monaten durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ deutlich aufgewertet worden. Die Fachmärkte verbessern die Versorgung für die Vorgebirgsorten deutlich. Aufgrund der mangelnden Verknüpfung mit dem Ortskern (Kirchstraße) kann der dort ansässige Einzelhandel (u. a. Rewe Supermarkt) jedoch nicht von dem Frequenzgewinn profitieren. Demgemäß übernimmt der Rewe-Markt trotz der durchgeführten Modernisierung und Verlagerung der Getränkeabteilung nur eine lokale Versorgung für die Mertener Bevölkerung, während in den Randbereichen bereits Abwanderungstendenzen nach Waldorf bzw. Walberberg zu beobachten sind. Eine Betriebsschließung infolge der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf ist für den Lebensmittelmarkt in Merten daher auszuschließen. Diese Argumentation wird auch dadurch gestützt, dass es sich um Betriebe aus dem gleichen Filialnetz handelt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Merten können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich die Nahversorgungsbereiche der beiden Märkte nicht wesentlich überschneiden.

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Ausstattung	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahversorgungszentrum Merten (Rewe, Aldi)		10,1	0,5	5
Nahversorgungsstandort Walberberg (Edeka, Nahkauf)		8,1	0,6	7
Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)		5,0	0,1	2
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)		3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (Edeka, Netto, Rewe, Aldi (gepl.)		32,0	0,6	2
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)		7,6	0,1	1
Untersuchungsraum gesamt		**66,4**	**1,9**	**3**
Sonstige Standorte		./.	0,1	
Gesamt		**./.**	**2,0**	**./.**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf bzw. auf die wohnungsnahe Versorgung in Kardorf und Sechtem können angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzverluste durch die projektierte Betriebserweiterung ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch die Neupositionierung des Nahversorgers in einer marktüblichen Größe nicht eingeschränkt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme für den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Nahversorgungsstandort Waldorf. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den zugewiesenen Versorgungsfunktionen mit einem Verflechtungsbereich, der Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf umfasst. Die darüber hinausreichende Ausstrahlung des Betriebes resultiert vor allem aus der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Vorgebirgsortschaften mit einer Ausrichtung auf die Verkehrsachse der L 183 und der eingeführten Marktstellung des Rewe-Marktes in Waldorf.

8 Fazit

- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.100 m² auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden.

- Der Standort ist übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mit zusammen ca. 7.700 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.

- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im April 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

TOP
Ö 7

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

	Ergänzung
Vorlage Nr.	173/2015-7
Stand	01.10.2015

Betreff 2. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat: siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf um die Flurstücke 472, 473 und 763, Flur 12, Gemarkung Waldorf zu reduzieren,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 17.06.2015 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung den Offenlagebeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der des Bebauungsplanes Wd 54 zu beraten, vertagte ihn dann in die nächste Sitzung und beauftrage den Bürgermeister, mit dem Investor über die Reduzierung der Verkaufsfläche und Erhöhung der Stellplatzzahlen um 10 Plätze zu verhandeln.

Im Rahmen dieser Verhandlungen erklärte der Investor, dass er in erster Linie das Ziel verfolge, die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern und den Markt durch Vergrößerung der Verkaufsfläche wieder wettbewerbsfähig zu machen. Hierfür reiche jedoch die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept genannte Mindesteinstiegsgröße von 1200-1300 m² VK nicht aus. (vgl. auch Mitteilungsvorlage Nr 435/2015-7)

Der Investor stellte des Weiteren dar, dass 140 m² der Verkaufsflächen allein für die Konzessionäre (Lotto, Bäckerei) vorgesehen seien und für den Rewe-Markt selbst dann noch 1.560 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stünden. Es ginge vor allem darum, ein modernes Flächenkonzept mit höheren Decken und breiteren Gängen umzusetzen. Der Neubau des mittlerweile 35 Jahre alten Marktes dient somit der Anpassung des vorhandenen Marktes an die aktuellen Ansprüche der Kunden in Einzugsgebiet von Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich, bei der die Erweiterung der Regalflächen mit 200 m² und die der Gangflächen, Vorkassenzone und des Windfangs mit 400 m² zu Buche schlagen.

Hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlage wurde seitens des Investors darauf hingewiesen, dass der Parkplatz insgesamt 10 Stellplätze mehr aufweisen würde, wenn man die Mindestbreite von 2,50 m für die Stellplätze anlegen würde. Die geplanten Breiten von überwiegend 2,70 m sind dem Wunsch der Kundschaft nach mehr Parkkomfort geschuldet und etablieren sich mittlerweile zum Standardmaß auf Parkplätzen neueren Umsetzungsdatums.

Mit Blick auf das hohe Investitionsvolumen sah der Investor im Rahmen der Verhandlungen keinen Spielraum für eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Vollversorgers. Allerdings signalisierte er, dass er auf jeden Fall bereit sei, im Bereich des Feldchenweges 10 zusätzliche Stellplätze zu errichten (siehe Vorplanung Feldchenweg in der Anlage), um den Wünschen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung entgegenzukommen. Diese seien dann den Mitarbeitern vorbehalten.
Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des angrenzenden Getränkemarktes, der auf Wunsch der Bezirksregierung aus dem Plangebiet heraus genommen wurde, zugunsten größerer Lagerflächen etwas zu reduzieren.

Hinsichtlich der teils fehlerhaften Daten/Zahlen der zum Projekt erstellten Auswirkungsanalyse vom April 2014 wurde diese aktualisiert (siehe Anlage).
Ein Ergebnis der überarbeiteten Analyse war unter anderem, dass der geplante Rewe-Markt in Waldorf mit seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² einen Siedlungsraum mit ca. 7.780 Einwohnern versorgen soll. Zudem wurde festgestellt, dass der Edeka-Markt in Walberberg als einziger größerer Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte. Er versorgt mit 1.890 m² Verkaufsfläche den Siedlungsraum Walberberg mit ca. 4.720 Einwohnern sowie die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche in Schwadorf.

Dass der Konkurrent aus Walberberg die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte, liegt in erster Linie daran, dass er aufgrund seiner Größe und seiner qualitativ hochwertigen Ausgestaltung weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Rewe-Marktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, welches die aus Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich nach Walberberg abfließende Kaufkraft wieder stärker in Waldorf binden könnte.

Die Gesprächsergebnisse verursachen keine Veränderung der grundsätzlichen Planaussagen. Insofern wird empfohlen, den vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Anlagen zum Sachverhalt der Ergänzungsvorlage

1) Begründung ergänzt
2) Auswirkungsanalyse aktualisiert

STADT BORNHEIM

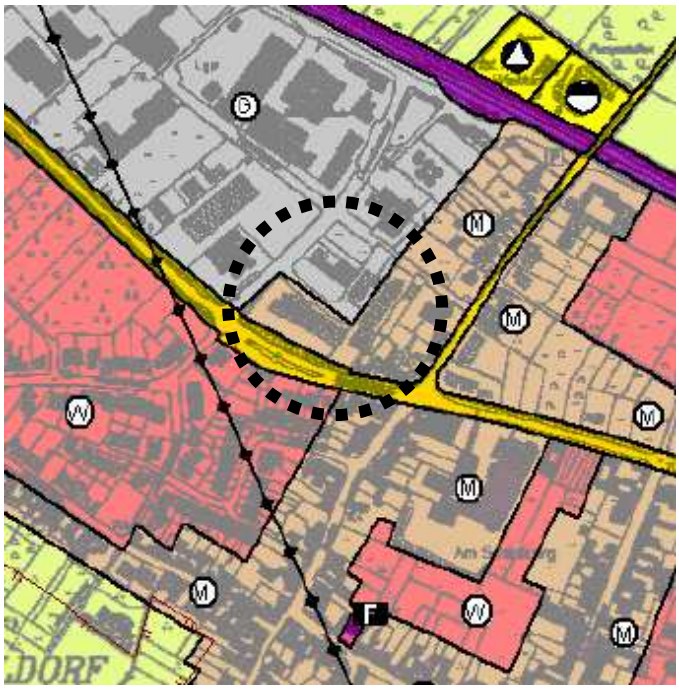
Begründung
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachwegs gelegen.
Das Plangebiet liegt zur Hälfte - bezogen auf die Landesstraße 183 (Blumenstraße) - innerhalb der Ortsdurchfahrt.

In der Örtlichkeit handelt sich um eine Fläche, die bereits heute als Standort für eine Einzelhandelseinrichtung (Rewe-Lebensmittelmarkt) genutzt wird.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

2. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim (Stand 13.04.2011) stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf". In diesem Bereich ist für den überwiegenden Teil ein Mischgebiet (MI) und zu einem geringen Teil Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

3. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Rewe-Group beabsichtigt, ihren in Bornheim-Waldorf vorhandenen Einzelhandelsstandort (mit einem Rewe-Lebensmittelmarkt) flächenmäßig durch den Erwerb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Stichstraße Donnerbachweg) zu erweitern und gleichzeitig durch Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes und Neubau eines neuen Rewe-Lebensmittelmarktes die Verkaufsflächen gegenüber dem Ist-Zustand zu erhöhen.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:

- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.560 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen der bereits ansässige Backshop sowie der Kiosk (mit Tabak, Zeitschriften, Lotto-Toto) mit insgesamt rund 140 m² wieder untergebracht werden.
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 89 St),
- Einbeziehung einer derzeit öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Stichstraße Donnerbachweg) in die privaten Grundstücksflächen Rewe.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Wd 54 vorgesehenen Sondergebietsnutzung, in Verbindung mit der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.700 m² VKF, ist jedoch aufgrund der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S0) erforderlich ist.

4. Verfahrensverlauf

Am 08.11.2012 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" den Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim entsprechend zu ändern und gleichzeitig den Bürgermeister beauftragt, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel".

Da durch ein Sondergebiet dieser Größenordnung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
Hierbei sind grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Ergänzend hierzu fand am 04.09.2014 eine Einwohnerversammlung in Waldorf statt.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 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 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

5.2 Regionalplanung
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Stand 2003 stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Landesplanerische Abstimmung
Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde zu dem geplanten Sondergebiet am 29.08.2014 eine landesplanerische Vorabstimmung durchgeführt. Für die auf Grundlage dieser Vorabstimmung angepasste Planung erfolgt im Zuge der Offenlage die landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG).

5.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept[1] 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 wohnungsnahe Versorgung sicherstellen sollen.
In der Fortschreibung des "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes" schreibt der Gutachter hierzu:

> *Neben den im räumlichen Zusammenhang der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den im März 2009 eröffneten Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24 a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.*

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

6. Auswirkungsanalyse[2]
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Ausgangssituation und Aufgabenstellung
Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Rewe-Lebemittelmarktes von heute 1.060 m² auf künftig maximal 1.560 m² und die Verkaufsfläche der Betriebe in der Vorkassenzone (Backshop und Zeitschriften/ Lotto) von aktuell ca. 35 m² auf zukünftig ca. 136 m² erweitert werden. Die Randsortimente sollen auf max. 10% begrenzt werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

---
1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011
2 Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2015

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Rewe-Lebensmittelmarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Das sich der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet ist zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirkt. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13.Juli 2013 wirksamen "Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel" den Prüfmaßstab.

Standortseitige Aspekt
Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort mit einer guten verkehrlichen Pkw- und ÖPNV-Erschließung in einem Mittelzentrum zwischen Köln und Bonn.
Der Standort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf auf.
Es handelt sich um einen eingeführten Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahre 2011 der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetrieb der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

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 %.
Der Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf verfügt laut Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, August 2015) nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:
Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

	Ziel	**Bezogen auf den Standort**
Ziel 1	**Standorte nur in allgemeinen Siedlungs-bereichen (ASB)** *(Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.)*	Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des ASB. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.
Ziel 2	**Zentrenrelevante Kernsortimente:** **Standorte nur in zentralen Versorgungs-bereichen (ZVB)** *(Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a. nachweislich:* *- eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles*	Der Planstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/ Hemmerich/Dersdorf zu bewerten, da sich die nächstgelegenen ZVB Merten und Bornheim-Roisdorf in einer Entfernung von ca. 2-3 km befinden und daher eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter

	Ortsbild nicht möglich ist und *- die Bauleitplanung der Gewährleitung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und* *- ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.
Ziel 3	**Beeinträchtigungsverbot** *(Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Die Auswirkungen des Planvorhabens werden nachfolgend detailliert bewertet.
Ziel 7	**Überplanung von vorhandenen Standorten** *(Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von ZVB sollen als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen ZVB von Gemeinden ausgelöst werden.)*	Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes und eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der ZVB der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die ZVB werden nachfolgend detailliert untersucht.
Ziel 8	**Einzelhandelsagglomeration** *(Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken.* *Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken.* *Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ZVB von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*	Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

Bewertung des Planvorhabens

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die Entwicklungspotentiale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandort zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 76% bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.
Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/ Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[3]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist ein unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation realistischer „Worst-Case“ zu unterstellen. Für den projektierten Rewe-Markt liegt die prognostizierte Flächenproduktivität damit ca. 7% über dem Rewe-Durchschnitt. Da tendentiell mit zunehmender Filialgröße die flächenbezogene Leistung abnimmt, entspricht die Umsatzprognose von ca. 7 Mio. € für den erweiterten Rewe-Markt den Anforderungen eine Worst-Case-Ansatzes.

[3] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

Trotz der Erweiterung des Marktes um ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.
Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17-18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.
Zukünftig ist im Verflechtungsbereich eine Abschöpfquote von jeweils max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.
Angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotentials ist davon auszugehen, dass eine Umsatzsteigerung um max. 35 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,8 Mio. € auf dann insgesamt 7,0 Mio. €.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung
Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und die umliegenden Städte und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gem. § 11 (3) BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ZVB und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Der zusätzliche Umsatz (insgesamt max. 1,8 Mio. €) wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentlicher Wettbewerber beziehen.
Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies:
- der Rewe-Lebensmittelmarkt in Merten
- die Edeka-Märkte in Walberberg und Bornheim-Ortsmitte

Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte
- Lidl in Kardorf
- Aldi in Merten und Am Hellenkreuz
- Rewe-Standort in Roisdorf

zu erwarten.
Die höchsten Umsatzeinbußen werden für die Wettbewerber wie folgt prognostiziert:
- Edeka in Walberberg mit ca. 0,6 Mio. €
- Edeka in Bornheim-Ortsmitte mit ca. 0,3 Mio. €
- Rewe in Merten mit 0,2 Mio. €
- Aldi in Merten mit ca. 0,3 Mio. €
- Sonstige Betriebe im Untersuchungsraum mit jeweils max. 0,1 Mio. €.ca.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in Walberberg ist die prognostizierte Umverteilung als "Rückholung" von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walbergberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Fazit der Auswirkungsanalyse:
- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von 1.060 m² auf maximal 1.560 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Darüber hinaus ist auch eine Neuaufstellung der bereits ansässigen Konzessionäre Bäckerei/ Kiosk von zusammen ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert.

- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mitzusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft ("Streuumsätze") resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² VKF ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden "Mantelbevölkerung" als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[4]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche) geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sein wird.
  Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt (ca. 620 m² Verkaufsfläche) vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum "Am roten Boskop" eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum "Am roten Boskop" deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.
- Gegenüber dem einzigen größeren Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum, dem Edeka-Markt in Walberberg, sind die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Diese resultieren vor allem daraus, dass der Edeka-Markt mangels angemessener Nahversorgungsstrukturen in den anderen Vorgebirgsortschaften weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt. Im Zuge einer Neuaufstellung des Supermarktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, das die nach Walberberg abfließende Kaufkraft stärker in Waldorf binden könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Supermarkt (inkl. Konzessionäre) rd. 10 % kleiner ist als der Konkurrent in Walberberg.
- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.
- Infolge der Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes kann auch eine Attraktivitätssteigerung des eigenständigen Getränkemarktes unterstellt werden. Die Wettbewerbswirkungen (ca. 0,1 Mio. €) beziehen sich vor allem auf vergleichbare Getränkemärkte (u.a. im Nahversorgungszentrum Merten). Angesichts der zu erwartenden Höhe der Umverteilung sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

[4] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

7. Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Darstellung einer Sonderbaufläche (SO – Großflächiger Einzelhandel) zum Inhalt, mit folgender textlichen Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel bis max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF), mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

8. Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

8.1 Städtebauliche Auswirkung

Die dargestellte Sonderbaufläche (SO Großflächiger Einzelhandel) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim[5] u.a. aufgeführten Leitzielen:

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

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer 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 Waldorf und den angrenzenden Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf wohnenden Menschen.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem in Kraft treten des Europarechtsgesetz Bau[6] (EAG Bau) unterliegt die Aufstellung von Bauleitplänen, mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne, einer Umweltprüfung.
Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans.
Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung wurden durch eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet und die Ergebnisse im nachfolgenden Umweltbericht[7] dargestellt.

---

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

6 Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien – Europaanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004, verkündet in BGBl I 2004 Nr. 31 vom 30.06.2004

7 Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 07. Mai 2015

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch[8] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt weist bauliche Mängel auf und soll daher durch einen neuen, größeren Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Der Anteil der bebauten Fläche wird sich von derzeit 5.600 m^2 bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (mit Überschreitung auf 0,9) auf max. 6.120 m^2 erhöhen. Die Dachhöhe wird von derzeit 4,59 m auf 6,50 m (im 2-geschossigen Bereich auf 10 m) erhöht.

Im Bebauungsplan werden folgende Angaben festgesetzt:

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt' mit nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente: Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF. Zulässige Kernsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) und Zeitschriften

Erschließung

Die Erschließung des neuen REWE-Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher von Seiten des Donnerbachweges. Die neuen Stellplätze werden nördlich und westlich des neuen Vollsortimenters angeordnet.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

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

Tabelle 1: Flächennutzung - Planung

Planfestsetzung gem. Bebauungsplanentwurf	Fläche m²	Anteil*
Sondergebiet	6.800	100 %
Gesamtfläche	**6.800**	**100 %**

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

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Übergeordnete Bauleitplanung

Ziele und Grundsätze der Landesplanung in NRW sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert. Nach dem Entwurf des LEP (Stand 25.06.2013) befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum.
Nach dem 'Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel' können Kommunen große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Bezirksregierung Köln hat Ihre Zustimmung zur Erweiterung des Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m^2 in Aussicht gestellt. Die Erweiterung des ansässigen REWE-Lebensmittelmarktes entspricht nach der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung[9] den landesplanerischen Zielen für den großflächigen Einzelhandel in NRW.
Der Regionalplan[10] des Regierungsbezirkes Köln wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) als raumordnerisches Ziel dargestellt. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist mit dem landesplanerischen Zielen vereinbar.
Auf kommunaler Ebene wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan[11] der Stadt Bornheim als gemischte Baufläche, der nordöstlich anschließende Parkplatz als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Bei der Stadt Bornheim ist derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf im Stadtteil Waldorf in Bearbeitung. Das Plangebiet zwischen Blumenstraße (L 183) und Donnerbachweg soll als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Landschaftsplan

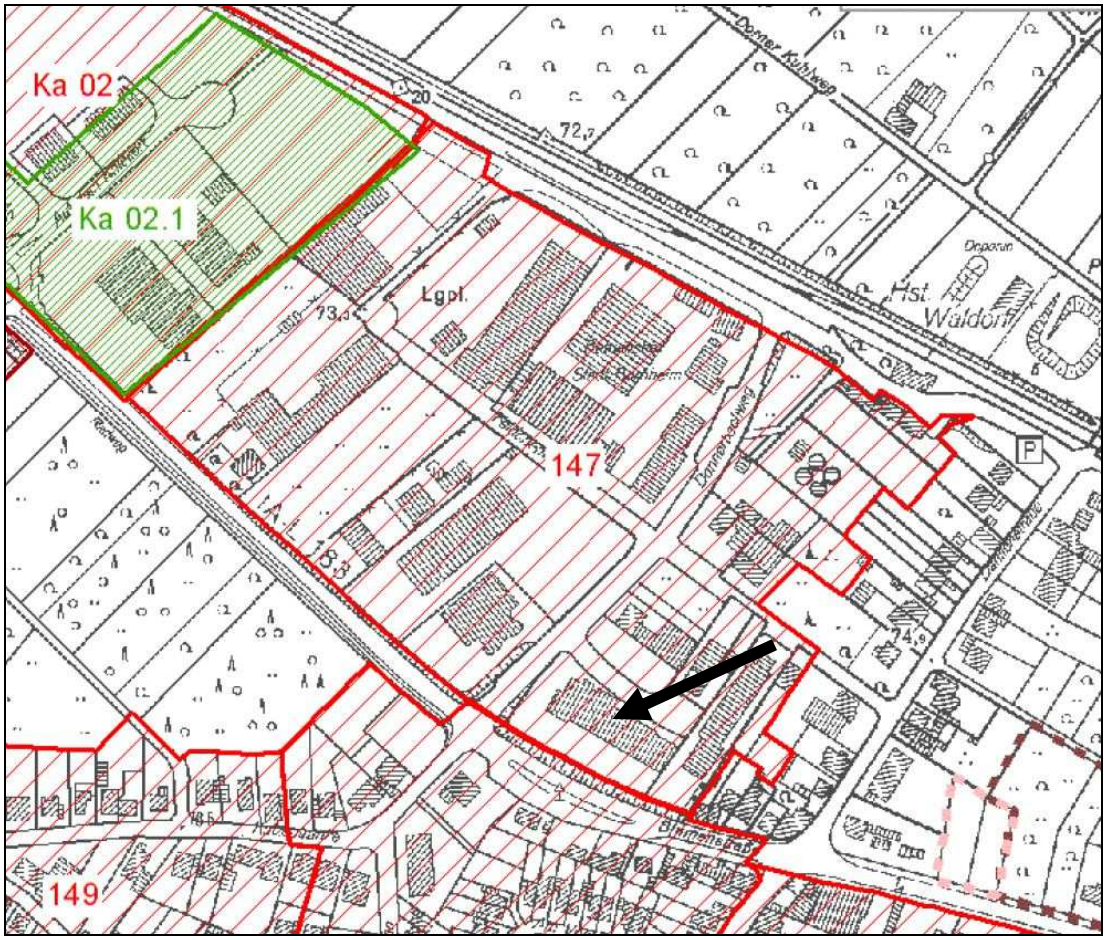
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim[12]. Für das Plangebiet liegen somit keine Festsetzungen von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten vor.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wd 147 'Gewerbepark Bornheim-Waldorf' zwischen Stadtbahn Linie 18 und Landesstraße L 183 (Blumenstraße). Das Plangebiet ist in Teilen als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebietsfläche in dem Bebauungsplan Wd 54 festgesetzt werden.

[9] BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnersbachweg in Bornheim-Waldorf. I.A. REWE Märkte, Köln
[10] Bezirksregierung Köln: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 06. 02.2004
[11] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 15.06.2011
[12] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

Abb. 1: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot umrandet) in Waldorf (Quelle: Stadt Bornheim), REWE-Markt mit Pfeil gekennzeichnet



Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich städtischer Siedlung. Nationale Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz

NW[13] sind nicht vorhanden. Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopverbundflächen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Da die Stadt Bornheim über keine Baumschutzsatzung verfügt, unterliegen die Bestandsbäume keiner Verordnung.

2 Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

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

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter mit den Angaben zum Bestand, der Prognose und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand Biotoptypen

Das 0,86 ha große Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Lebensräume auf. Das Gelände ist durch den bestehenden Vollversorger mit entsprechendem Parkplatzangebot weitgehend versiegelt. Lediglich die Böschung zur L 183 (Blumenstraße) und sonstige Randflächen sind bepflanzt.

Im Februar 2014 und März 2015 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[14]:

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

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Pflaster)	0
2.3 / 2.4	Straßenbegleitgrün mit und ohne Gehölzbestand	3
7.4	Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch	5

1.1 - versiegelte Fläche

Der Großteil des Bebauungsplangebietes besteht aus versiegelten Flächen. Neben dem Gebäudebestand (REWE-Lebensmittelmarkt) befinden sich asphaltierte Flächen, wie der Zufahrt von Seiten des Donnerbachweges und die Stellplätze für die Fahrzeuge.

2.3 / 2.4– Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand

Die Böschung zwischen der Blumenstraße und dem REWE-Lebensmittelmarkt ist mit niedrigen Ziersträuchern und Gras bewachsen. Die Baumstandorte befinden sich meist außerhalb des Plangebietes. Die Ziersträucher werden regelmäßig zurückgeschnitten, so dass sie als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vogelniststätte nicht eignen. Die sonstigen Flächen in der Straßenböschung bestehen aus einer artenarmen Mischung aus Gräsern und wenigen Kräutern. An mehreren Stellen sind Trampelpfade erkennbar.

7.4 – Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch

Innerhalb der Zierstrauchrabatten stehen je 1 mittelgroßer Spitz- und Feldahorn und 5 kleinere Bäume (2 Feldahorn und 3 Zierkirschen).

In den letzten Jahren wurden massive Pflegeschnitte an dem Spitzahorn vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Bäume ist die Lebensraumfunktion gering. Vogelnester in den Baumkronen sind nicht vorhanden.

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

Bei den Begehungen wurden keine Vogelarten festgestellt. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen. Die häufig geschnittenen Ziergehölze auf der Böschung zur Blumenstraße und auf der Rückseite des REWE-Lebensmittelmarktes sind als Brutlebensraum gering geeignet.

[14] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens von geeigneten Lebensräumen werden Vorkommen wertgebender Tierarten ausgeschlossen. Die Gebäude sind als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind in den Gebäuden oder den Bäumen augenscheinlich nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird ebenfalls durch das Fehlen entsprechender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die biologische Vielfalt im Plangebiert sehr gering.

Prognose

Der Neubau und die Erweiterung des Einzelhandelstandortes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund des bisherigen fast vollständigen Versiegelungsgrades und des weitgehenden Fehlens unversiegelter, bepflanzter Flächen ergeben sich nach Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen / Verschlechterungen der Bestandssituation. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten im Winter, außerhalb der Nist- und Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung nach dem Bebauungsplanentwurf kommt es zu einem Verlust bereits geringwertiger Biotoptypen (Begleitgrün und Bäume). Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume, sowie Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu sehr geringen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt.

2.2 Boden

Bestand

Im Plangebiet kommen aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine natürlich gewachsenen Böden vor. Natürlicherweise würden nach der Bodenkarte von NRW[15] für die Köln-Bonner-Rheinebene typische, tiefgründige Lehmböden aus Löß anstehen. Durch das Plangebiet hindurch zieht sich eine Trockenrinne (Kolluvium) von der Ville (Hauptterrasse) über die untere Mittelterrasse bis zur Niederterrasse des Rheins. Eine besondere Schutzwürdigkeit[16] besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Prognose

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades, sowie des Fehlens natürlich geschichteter Böden, sind in Folge der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht wesentlich vergrößern. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich. Der Versiegelungsgrad kann sich aufgrund der geplanten Festsetzungen von ca. 88 auf max. 90% zunehmen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

[15] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:50.000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

[16] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Schonung der Ressource eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Generell ist der Oberboden gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bewertung

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zukünftige Bodenversiegelung begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von maximal 90% vorgesehen. Insgesamt betrachtet ist die geringfügige Neuversiegelung als vernachlässigbar einzustufen, da es sich hier bereits um veränderte Standorte ohne natürliche Bodenschichtung handelt.

2.3 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Wasserflächen vor.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 42,5 bis 44 m NHN. Bei einer Geländehöhe zwischen 77 (Blumenstraße) und 73 m NHN (Plangebiet) entspricht dies einem Flurabstand von ca. <29 m. Der Grundwasserleiter wird durch gut durchlässige Kiessande der Niederterrasse gebildet. Als Grundwasserstauer fungieren die undurchlässigen verwitterten Tone im tieferen Untergrund.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten (Angabe: ELWAS-Web[17]).

Prognose

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner grundlegenden Neuversiegelung. Eine Beeinflussung des Grundwassers wird aufgrund der Art der Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel mit Ableitung des Abwassers (häusliches Schmutzwasser) in den vorhandenen Mischwasserkanal im Donnerbachweg ausgeschlossen. Gewerbliches Abwasser fällt aufgrund der Nutzung nicht an. Von Seiten des Wasserwerkes (Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 25.08.2014) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Geländes, solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die Beseitigung erfolgt wie bisher durch die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines geplanten oder festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebietes. Da der höhere Versiegelungsanteil keine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge innerhalb des Plangebiets zulässt, ist

[17] ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 07.03.2014

zur Minderung des Niederschlagsabflusses eine Rückhaltung auf den Dachflächen erforderlich. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen damit der Mischwasserkanal die anfallenden Mengen ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann.

Bewertung

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich mit einer mittleren Lufttemperatur im Januar von 1,5°C, im Juli von 18,5°C und eine mittleren Jahresniederschlagshöhe von 650 mm. Das Gelände befindet sich in einer klimatisch begünstigten Region nordöstlich des Höhenzuges der Ville. Auf der Fläche selbst liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Der klimawirksame Kaltluftabfluss von der Villehochfläche in Richtung Rheintal ist bereits durch die Bebauung von Waldorf unterbrochen.

In Folge der Lage an der stark befahrenen L 183 und der weitgehenden Versiegelung ergibt sich für das Plangebiet eine örtliche Immissionsbelastung. Örtlich ist mit einer siedlungstypischen Wärmebelastung im Sommer auszugehen.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern. Das derzeitige 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' bleibt bestehen. Eine Verschlechterung der klimawirksamen und lufthygienischen Funktionen wird ausgeschlossen. Die verkehrsbedingten Emissionen durch den Kundenverkehr nehmen nicht im erheblichen Maße zu. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Bewertung

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

2.5 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Waldorf. Naturräumlich[18] wird es der 'Köln-Bonner Rheinebene' mit der Untereinheit der 'Brühler Lößplatte' zugerechnet. Der Landschaftsraum am Villehang ist aufgrund seiner günstigen geländeklimatischen Verhältnisse (Leelage) und der fruchtbaren Böden seit Jahrhunderten besiedelt und von ackerbaulicher Nutzung mit Schwerpunkt Sonderkulturen geprägt. Landschaftsbildprägende Einzelelemente sind nicht vorhanden (z.B. ein markanter Baum, ein Votivkreuz).

[18] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

Das Plangebiet ist befindet sich am nordöstlichen Rand der Bebauung von Waldorf, die größtenteils südöstlich an die Blumenstraße heranreicht.

Prognose

Das Ortsbild von Waldorf nördlich der Blumenstraße (L 183) ist seit den 1980er Jahren durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hat sich durch die gewerbliche Bebauung grundlegend verändert. Das wahrnehmbare Ortsbild wird sich in Folge der Planung eines Einzelhandelstandortes auf dem derzeit als REWE-Lebensmittelmarkt genutzten Geländes nicht im erheblichen Maße verändern. Das Ortsbild wird sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden gewerblichen Bebauung an der L 183 nördlich der Wohnbebauung von Bornheim-Waldorf führt die Ausweisung des großflächigen Einzelhandels als Sondergebiet zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.6 Menschen, einschließlich Gesundheit

Bestand

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem gewerblich genutzten Bereich von Bornheim-Waldorf, der verkehrlich gut über Pkw und ÖPNV zu erreichen ist. Der REWE-Lebensmittelmarkt versorgt den Siedlungsraum Waldorf / Kardorf / Hemmerich / Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohneren (Nahversorgungsstandort). Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnräume vorhanden. Eine Wohnbebauung schließt sich westlich des Plangebietes an der Blumen- / Dahlienstraße an.

Die Blumenstraße (L 183) ist derzeit mit 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet[19].

Prognose

Nach Berechnungen des Verkehrsgutachters IVV wird durch die LKW-Anlieferung und den Kundenverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag auf insgesamt 2.400 Kfz-Fahrten am Tag generiert. Dies führt zu einer geringen

Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) sowie der weiteren Verkehrsknoten ist nach Ansicht des Gutachters durch die Erweiterung auch zukünftig gewährleistet. Der benachbarte Getränkemarkt (ebenfalls REWE) bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert.

Trotz prognostizierter Zunahme des Kundenverkehrs ergeben sich nach den Ermittlungen des Schallgutachtens[20] keine Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) bei der angrenzenden Mischgebietsbebauung während des Tages und der Nacht. Die Ladenöffnungszeiten liegen zwischen 7.00 und 21.30 Uhr. Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

[19] Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Bebauungsplan Wd54. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE. Präsentation. Stand 25.03.2015

[20] KRAMER Schalltechnik GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bornheim (Erweiterung REWE-Markt). I.A. FN Projekt GmbH

Durch die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe ergeben sich keine zusätzlichen Geräuschbelastungen. Die neuen Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen, bzw. sonstigen Aggregaten werden so angelegt dass die max. zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gem. des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Mit dem Neubau des REWE-Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen. Die Kälte- Lüftungs- und Klimaanlagen werden zusätzlich eingehaust. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

In Bezug zu der heutigen Situation ergeben sich durch die Erweiterung des Einzelhandelstandortes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen.

Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 wird beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten ersichtlich, dass die ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche der Zulieferung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen sind nicht zu befürchten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsverbandes Rheinland (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz - Schreiben vom 03.09.2014 an die Stadt Bornheim) grenzt das Plangebiet an eine römische und mittelalterliche Straße, deren Verlauf vermutlich durch die L 183 überlagert ist. Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen nicht vor. Da bisher keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurden, ist eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen Bodenstörungen durch die vergangene Bautätigkeit, sind Konflikte mit dem

Denkmalschutz unwahrscheinlich. Hinweise auf sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Prognose

In Folge der geplanten Bebauung sind voraussichtlich keine derzeit bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Zerstörungen bisher nicht bekannter archäologischer Substanz ist bei Entdeckung von verdächtigen Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem

Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bewertung

Nach der vorliegenden Datenlage und der Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

2.9 Artenschutz

Bei Bebauungsplanverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[21] zu prüfen. Hierbei wird eine fachgutachterliche Beurteilung vorgenommen, ob in Folge der Umsetzung des Vorhabens besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Bestand

Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung[22] befinden sich im Plangebiet keine Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Das bestehende Gebäude ist hierfür nicht geeignet. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten liegen nicht vor. Auf dem Gelände brüten nach fachlicher Einschätzung keine planungsrelevanten Vogelarten.

Prognose

In Folge des geplanten Neubaus des Einzelhandelstandortes sind nach dem vorliegenden Erkenntnisstand keine Verletzungen des Artenschutzrechts mit seinen Verbotstatbeständen zu erwarten. In dem zum Abbruch vorgesehenen Einkaufgebäude sind voraussichtlich keine Lebensräume der streng geschützten Fledermäuse erkennbar. Die Flachdachkonstruktion ist als Quartierstandort nicht geeignet. Augenscheinlich sind keine Niststätten von Vögeln an den Gebäuden und Bäumen vorhanden. Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Individuen verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Nistzeiten durchgeführt werden. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig, da artenschutzrechtlich relevante Arten nicht betroffen sind, bzw. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bewertung

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage

[21] Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 / 3154

[22] RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Wd 54 Bornheim-Waldorf. I.A. FN Projekt GmbH.

möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW"[23]. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

2.10 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten

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

Schutz von Bäumen und Biotopen während der Bauzeit

Die zu erhaltenden Bäume (insbesondere die an der L 183) sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

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

Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei den zu erhaltenden Bäumen auf der Böschung zur Blumenstraße

(L 183). Bei unumgänglichen Eingriffen im Kronentraufbereich der Bäume ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen, der entsprechende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festlegt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

Zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist eine extensive Dachbegrünung auf mind. 500 m^2 notwendig.

[23] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

2.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Tab. 1: Biotopwert Bestand

Biotop-Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
			m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
	Bestand					
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0	4.148	0		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	1.455	0		
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*	1.036	3.108		
4.7	Einzelbäume, lebensraumtypisch	5	161	805		
	Summe		**6.800**	**3.913**		
	Planung					
	Sondergebiet					
	Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,9					
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0			5.560	0
	Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*			420	1.260
	Dachbegrünung					
4.1	extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen	0,5			500	250
	Einzelbäume					
7.4	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 16 Stück a 20 m²)	5			320	1.600
	Summe				**6.800**	**3.110**
	Verbleibendes Defizit					**-803**

Nach Umsetzung der Planung unter Einbeziehung der möglichen Aufwertung innerhalb des Plangebietes (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzung an den Stellplätzen, sowie Bepflanzung der Böschungsbereiche) verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 803 Biotopwertpunkten (Bilanzwert Bestand – Bilanzwert Planung).

Auf eine Darstellung der geplanten Maßnahmen, wie die 16 Bäume auf dem Parkplatz und die extensive Dachbegrünung wird verzichtet (siehe hierzu Gestaltungsplan Architekturbüro Velde).

<u>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes</u>

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 erfolgen. Die Fläche befindet sich ca. 3 km südlich des Plangebietes.

Abb. 2: Ext. Ausgleichsfläche Gem. Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 'An der Jakobsbank' (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de)



Anteilmäßig soll auf der ca. 1 ha großen Parzelle eine Fläche von 200 m² zur Kompensation angerechnet werden. Der ehemalige Fichtenforst soll in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt werden. Die Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum NSG 'Mühlbachtal' und Golfplatz 'Römerhof'.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße:	ca. 200 m²
Aufwertung:	4 Biotopwertpunkte / m²
Kompensationswert:	800 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Umwandlung vollständig und funktional ausgeglichen werden.

2.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) vorgeschlagen:

Baumpflanzung

Im Bebauungsplan sind zur optischen Eingrünung 16 Bäume auf der Stellplatzfläche und der Böschung zu pflanzen. Dabei ist je Pflanzfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m^2 offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m^3 in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden. Die Aufastung bis zum Kronenansatz sollte mindestens 3,5 m betragen. Die Bäume und Grünflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der nachstehenden Liste (Bäume) zu verwenden.

Pflanzliste Bäume

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)

Der Feldahorn sollte entlang des Donnerbachweges, die Säulenhainbuche innerhalb des Parkplatzes gepflanzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte außerhalb der bestehenden und geplanten Leitungstrassen liegen. Hierbei ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Strauchpflanzung

Auf der im Plangebiet liegenden Böschungsflächen an der L 183 und am Donnerbachweg sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen

Straucharten im Pflanzabstand von 1 m x 1 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden. Es sind die durch das Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

Pflanzliste Sträucher

- Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
- Coylus avellana (Gem. Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Extensive Dachbegrünung

500 m^2 des Daches sind unter der Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Sedum-Begrünung (60 g/m^2, mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubtrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

3.13 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den folgenden technischen Verfahren, bzw. Informationen und Forderungen aus vorliegenden Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung - RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn (Stand 2015)
- Schalltechnische Untersuchung - KRAMER Schalltechnik GmbH, St. Augustin (Stand 03. Mai 2015)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE – Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Stand März 25.03.2015)
- Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln (März 2015)

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen und der Bilanzierung des naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgte vor Ort eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Februar 2014 / März 2015 durch den Diplom Biologen S. Möhler (RMP). Zur Ermittlung der Bestands- und Planungsbiotope wurde das Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV) angewendet. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

3.14 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

3.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wd 147 vor. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Nach fachlicher Beurteilung führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 29 m ist durch die Überdeckung von Lößböden mit hoher Speicher- und Pufferfunktion ausreichend geschützt.

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

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsbebauung führt die geplante Erneuerung des Standortes, trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche, zu keinen grundlegenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei den Wohngebäuden im Nahbereich der Blumenstraße (L 183) sind nach dem vorliegenden Schallgutachten keine Überschreitungen von Orientierungswerten zu erwarten.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet durch die Begrünung der Dachflächen und der Böschungen, sowie durch Pflanzung von 16 Hochstamm-Laubbäumen auf dem Parkplatz ausgeglichen werden.

Durch die externe Ausgleichmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Stieleichenlaubwald) auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

Allgemeine Erläuterung zu Darstellungen im Text

Durch die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben haben sich geringfügige Änderungen in der Begründung ergeben, die folgendermaßen gekennzeichnet sind:

TextTextText — grau hinterlegte Textpassagen kennzeichnen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung der Begründung.

Ö 7

Auswirkungsanalyse
(aktualisierte Fassung aufgrund neuer Plandaten)

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
REWE Märkte 1
Domstraße 20
50668 Köln

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im August/ September 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung ... 3

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel ... 4

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen ... 4

2.2 Unterschiede der Betriebstypen ... 5

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt ... 8

3 Standortseitige Aspekte ... 9

4 Projektplanung ... 13

5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben ... 15

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen ... 15

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung ... 18

5.3 Zwischenfazit ... 19

6 Wettbewerbssituation ... 20

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen ... 25

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze ... 25

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ... 27

8 Fazit ... 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel ... 5

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp ... 6

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht ... 7

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich ... 10

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes ... 11

Abbildung 6: Gegenüberstellung von Bestand und Planung ... 13

Abbildung 7: Grundrissplan ... 14

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ... 22

Abbildung 9: Wettbewerbssituation ... 21

Abbildung 10: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum ... 23

Abbildung 11: Umsatzentwicklung ... 26

Abbildung 12: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte ... 29

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die FN-Projekt GmbH plant, den am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. So soll das bestehende Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.060 m² auf künftig ca. 1.560 m² und die Verkaufsfläche der Betriebe in der Vorkassenzone (Backshop und Zeitschriften/ Lotto) von aktuell ca. 35 m² auf zukünftig ca. 136 m² erweitert werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Da sich der Vorhabenstandort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befindet, hat die Genehmigungsbehörde gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirken kann. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13. Juli 2013 wirksamen „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ den Prüfmaßstab.

Im März 2014 wurde eine Vorprüfung vorgelegt, die das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Vollständigkeit der Beurteilungsgrundlage nochmal aufgegriffen (Kapitel 3 - 5). Darauf aufbauend werden ab Kapitel 6 die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen aufgezeigt und unter städtebaulichen Aspekten bewertet.

Da sich im Zuge der Konkretisierung der Projektplanung die Verkaufsflächen für das Planvorhaben nochmals verändert haben, wird die im März 2015 vorgelegte Auswirkungsanalyse hiermit überarbeitet.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 525 Mrd. € entfallen rd. 272 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).[1] Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 45 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

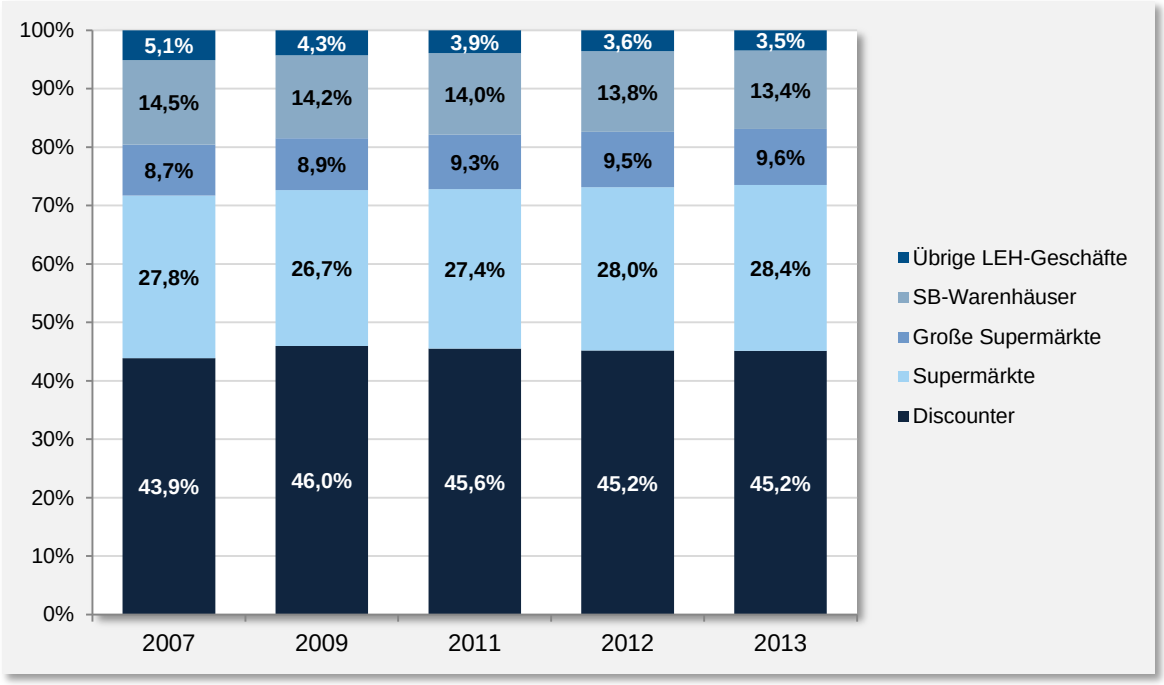
Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte einen Marktanteil von ca. 38 % aus.

---

[1] Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



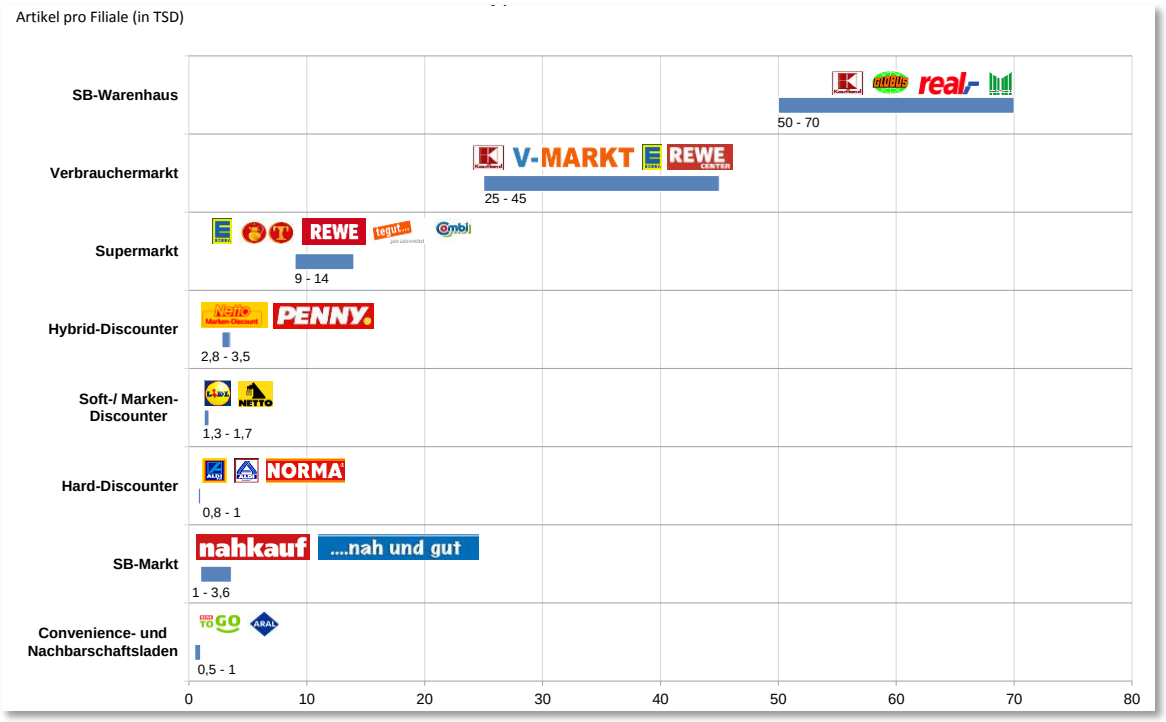
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2015

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.300 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2015

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

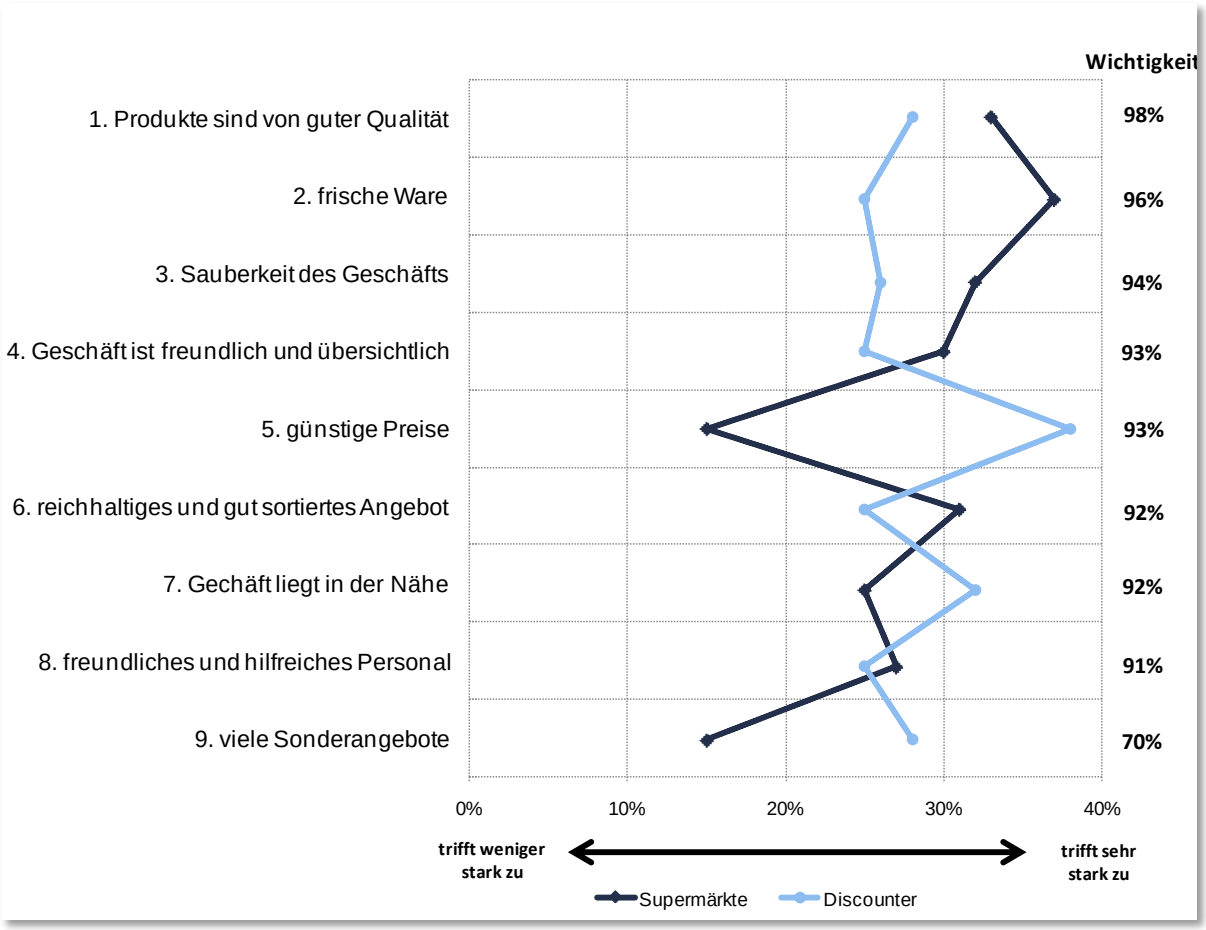
Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.

- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.

- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Regalhöhe gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.

- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 Standortseitige Aspekte

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 47.630 Einwohner.[2] Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 15.840 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.270 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.160 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.360 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.[3]

---

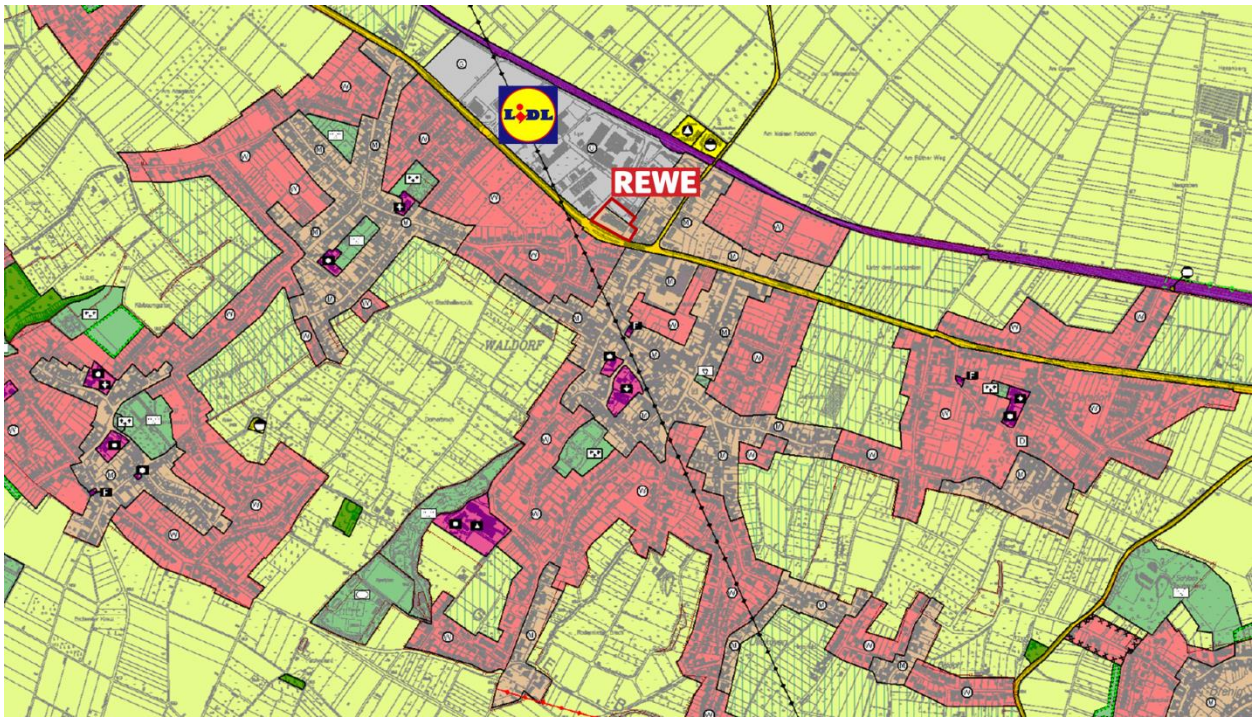
2 Stadt Bornheim, Stand 31.12.2014

3 Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Die siedlungsstrukturelle Betrachtung lässt erkennen, dass der ansässige Rewe-Markt in Waldorf mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt in Kardorf die wohnungsnahe Versorgung der Ortschaften Waldorf, Dersdorf, Kardorf und Hemmerich herstellt. Dabei ist von Bedeutung, dass die Hauptverkehrserschließung der Vorgebirgsortschaften über die Landesstraße L 183 erfolgt und nur im Ortskern von Waldorf ein kleinteiliger ergänzender Einzelhandelsbesatz für die Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden ist.

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 %. Der Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



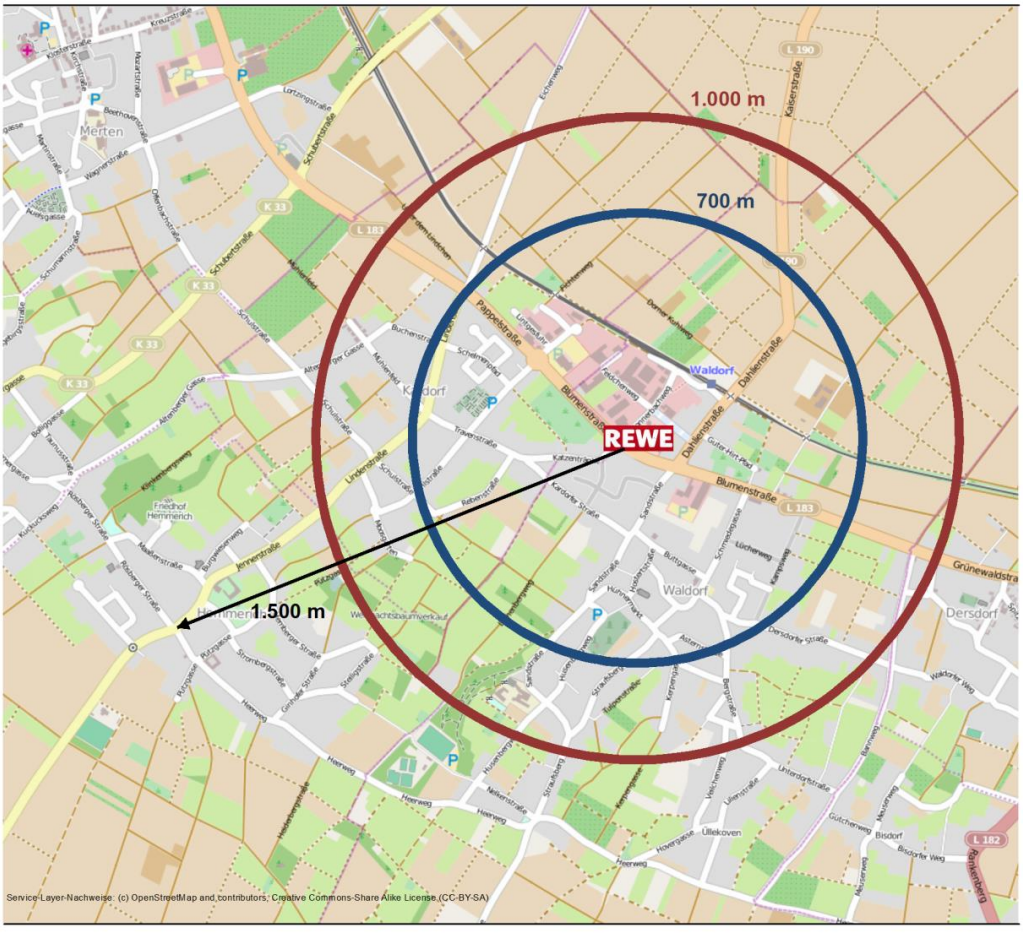
Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Der Rewe-Standort liegt nördlich der Blumenstraße (L 183), unweit der Stadtbahnhaltestelle der Linie 18. Der Siedlungsraum erstreckt sich vor allem südlich der Verkehrsachsen auf den Hanglagen des Vorgebirges, während die Landesstraße und die Bahntrasse entlang des Hangfußes verlaufen. Die Ortschaften weisen eine kompakte, überwiegend kleinteilige Struktur auf. Größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen in dem Quartier zwischen Waldorf und Kardorf, südwestlich der Blumenstraße. Hier entstehen bis zu 100 Wohneinheiten in Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern.

Im Fazit befindet sich der Rewe-Standort in einer zentralen Lage für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern. Mit dem Bahnhaltepunkt im Umfeld und der Verkehrsausrichtung auf die Landesstraße L 183 bestehen eingeführte Wegebeziehungen. Im Umfeld der Blumenstraße und der Dahlienstraße sind ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (u. a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Gastronomie, Ärzte).

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
- gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
- Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf auf.
- eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
- Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetriebe der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
- Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

4 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäudes des Rewe-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) abzureißen und einen Neubau für den Lebensmittelmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) führen. Die Randsortimente sollen auf max. 10 % begrenzt werden. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Zeitschriften/ Lotto-Toto) wieder untergebracht werden.

Die Gegenüberstellung der Verkaufsflächen im Bestand mit der Projektplanung zeigen, dass gleichermaßen für den Supermarkt als auch für die in der Vorkasse befindlichen Konzessionäre (Bäckerei/ Zeitschriften/ Lotto) eine Erweiterung projektiert ist. Dabei werden marktübliche Größen zugrunde gelegt.

Der benachbart gelegene Getränkemarkt (ca. 799 m² Verkaufsfläche) bleibt von der Planung nahezu unberührt. Er stellt auch nach der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes einen eigenständigen Betrieb dar.[4]

Abbildung 6: Gegenüberstellung von Bestand und Planung

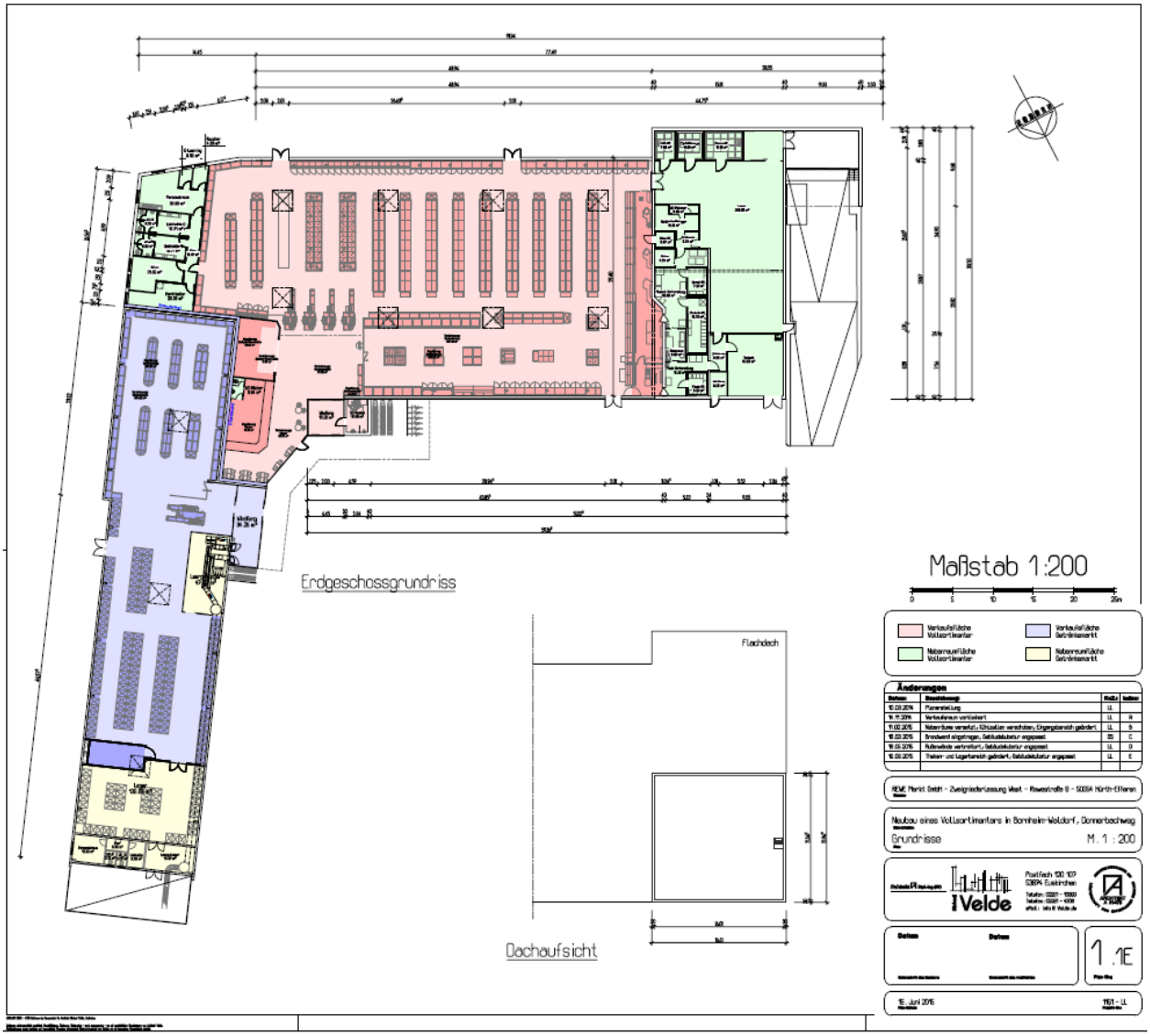
Betrieb	Bestand	Planung	Veränderung	
	Verkaufsfläche in m²			in %
Supermarkt	1.062	1.564	+ 497	+ 47
Bäckerei	25	100	+ 75	+ 300
Zeitschriften/ Lotto	10	36	+ 26	+ 260
Planobjekt gesamt	**1.097**	**1.700**	**+ 598**	**+ 54**
Davon*: Regalflächen	411	608	+ 197	+ 48
„Verkehrsflächen“	686	1.092	+ 406	+ 59
Getränkemarkt	**799**	**749**	**- 50**	**- 6**

* Regalfläche: Aufstellflächen für Waren/ Fläche der Warenträger, „Verkehrsfläche“: Eingang-/ Ausgangsbereich, Gänge, Kassenzone
Quelle: Eigene Berechnungen

[4] Da der Getränkemarkt baulich getrennt ist und über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung, eigene Sozialräume etc. verfügt, kann der Betrieb unabhängig von dem Supermarkt betrieben werden; damit ist der Getränkemarkt baurechtlich als eigenständiger Betrieb zu bewerten (Vgl. BVerwG-Urteile vom 24.11.2005 (Az. 4 C 8.05 und 4 C 14.04).

Die Erweiterungsplanung dient in erster Linie einer Verbesserung der Warenpräsentation und einer angenehmeren Einkaufsatmosphäre für die Kunden. In diesem Zusammenhang ist auch der überproportionale Anstieg der „Verkehrsflächen“ innerhalb des Marktes zu bewerten, der einer komfortableren Kundenführung dient.

Abbildung 7: Grundrissplan



5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Für die Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsbetrieben Nordrhein-Westfalen ergeben sich damit neue Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

  - die Sortimente gemäß Anlage 1 und
  - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgelegt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ausgelöst werden.

■ **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

■ **zu Ziel 1**: Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung/ Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

■ **zu Ziel 2**: Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten ist. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2 - 3 km, so dass

diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.

Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen).

- **zu Ziel 3**: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Folgenden detailliert bewertet.
- **zu Ziel 7:** Es ist die bauplanungsrechtliche Überplanung eines vorhandenen Standortes des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch detailliert untersucht.
- **zu Ziel 8**: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes (inkl. Konzessionäre) wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2009 und die Fortschreibung im Jahre 2011 wider. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim wurden im Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festgelegt sowie eine Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, die Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 76 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereiches mit den Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotenzial von ca. 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 18,8 Mio. €.[5] Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt,[6] kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich.[7]

---

5 Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

6 Im Durchschnitt erzielen Rewe-Märkte eine Flächenleistung von ca. 3.840 € je m² Verkaufsfläche. Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2014/ 2015, auf Basis von Trade Dimensions.

7 Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kommt dem Standort eine nahversorgungsbezogene Bedeutung zu, die den üblichen 700 bzw. 1.000 m-Radius nicht anwendbar erscheinen lässt. Vielmehr ist eine Versorgung der gesamten Wohnquartiere im Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf anzusetzen, da für diese keine anderen Nahversorgungseinrichtungen näher erreichbar sind.

5.3 Zwischenfazit

Für die Bewertung des Planvorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/ Dahlienstraße 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 Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.780 Einwohner/ ca. 18,8 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,3 Mio. € entspricht ca. 34 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen wird im Folgenden dargestellt.

6 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim erhoben. Die Nahversorgung in den Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim wird durch das Nahversorgungszentrum Merten sowie durch die Nahversorgungsstandorte in Walberberg, Kardorf sowie Waldorf (Untersuchungsobjekt) sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu.

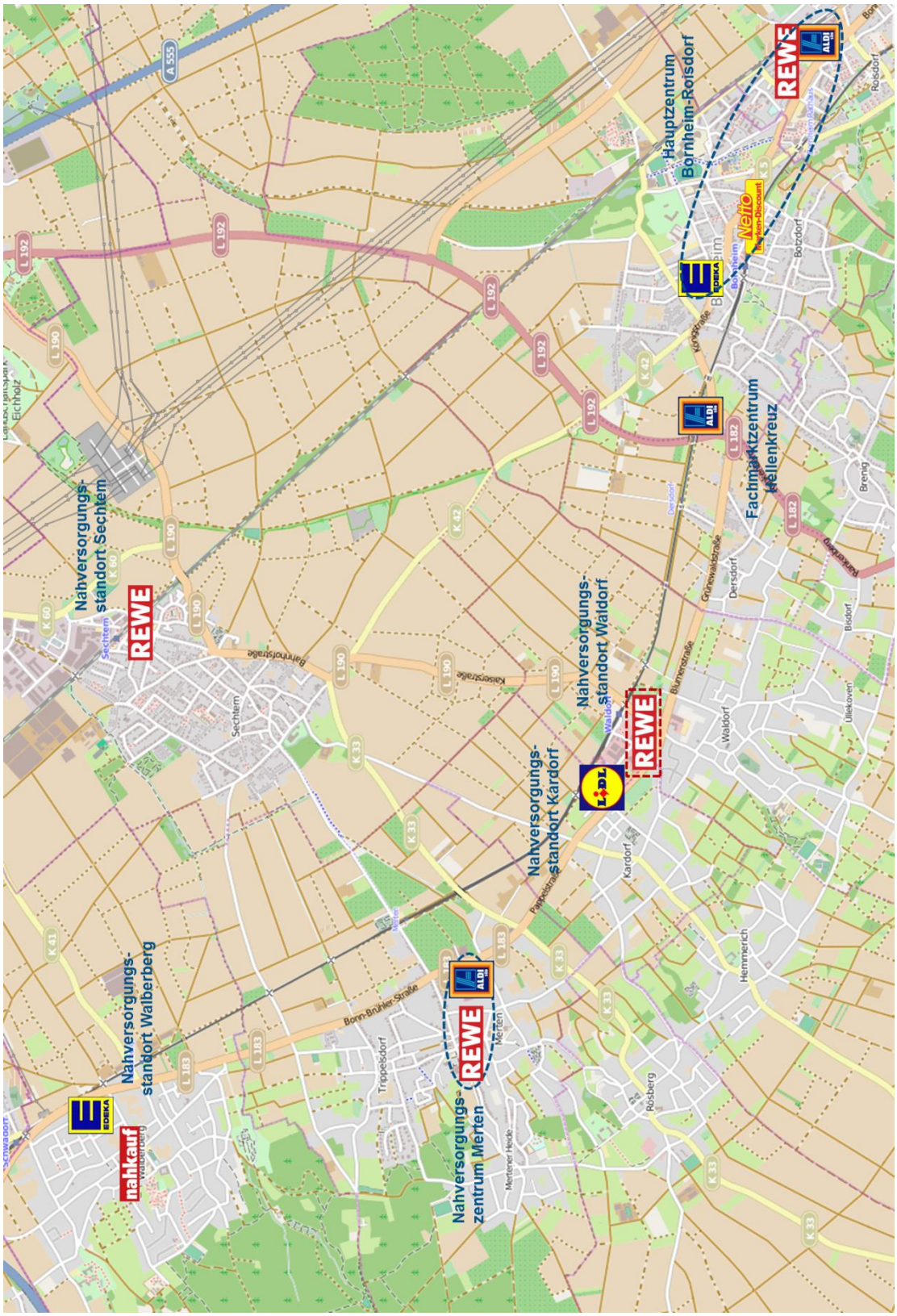
Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 620 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die neu angesiedelten Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche inkl. Konzessionäre, in Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf Supermarkt (Hauptstraße, ca. 420 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnahe Versorgung vorhanden.

In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der zu untersuchende Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. Getränkemarkt). Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe). Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukte kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch). Der Ortsteil Sechtem verfügt über ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Willmuthstraße und einen Rewe Supermarkt im Bahnhofsumfeld (ca. 950 m² Verkaufsfläche).

Rd. 3 km östlich des Planstandortes schließt sich das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** an. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.480 m² VKF inkl. Konzessionär) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich das Rewe Center (rd. 4.950 m² VKF).

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Darstellung

Für den Rewe-Standort (ehemals Toom) ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 12.000 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist eine Neuaufstellung des Rewe-Marktes mit max. 3.700 m² und die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Drogeriemarkt projektiert.

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann).

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl**. Hier sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen. Dagegen sind die Angebotsstrukturen in Wesseling und in Weilerswist bzw. Swisttal-Heimerzheim aufgrund der räumlichen bzw. topografischen Gegebenheiten nicht von Bedeutung.

Für die Wettbewerbsbetriebe wird ein unter Berücksichtigung der Standort-, Markt- und Wettbewerbssituation eine Umsatzschätzung vorgenommen. Dabei werden auch betreiberspezifische Unterschiede in der Leistungsfähigkeit berücksichtigt.[8] Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird eine vorsichtige Schätzung der Wettbewerbsumsätze vorgenommen (vgl. Abbildung 9), die auch die absehbaren Wettbewerbsveränderungen (u. a. Rewe-Neuaufstellung und Aldi-Ansiedlung in Roisdorf) berücksichtigen.

[8] Vgl. hierzu u. a. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2014/2015, Statista-Daten 2014; Die Discounter Aldi und Lidl erzielen Filialumsätze im Durchschnitt von ca. 5,5 – 8,0 Mio. €. Die Flächenleistung von Lebensmittelsupermärkten liegt im Durchschnitt bei ca. 3.800 – 4.200 € je m² Verkaufsfläche.

Abbildung 9: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz in km	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	620	2,6
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	1.200	7,5
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			**1.820**	**10,1**
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	1.890	7,5
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	420	1,6
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	0,5	1.150	5,0
Rewe, Aarhusweg	Nahversorgungsstandort Sechtem	3,5	940	3,6
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte/ Sechtem gesamt			**4.400**	**17,7**
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,0	2.480	8,5
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str. (gepl.)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	3.700	14,2
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			**7.980**	**33,5**
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	2,5	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt			**15.000**	**68,9**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Einkaufzentrums „Am roten Boskop“ die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Merten deutlich aufgewertet wurden. Der ansässige Rewe Vollversorger kann jedoch trotz der betrieblichen Modernisierung und Verlagerung des Getränkesortimentes keine über den Ortsteil Merten hinausreichende Ausstrahlung entfalten. Das resultiert aus der Lage im Ortskern ohne Sichtbarkeit/ direkte Erreichbarkeit von der Landesstraße 183 als Hauptverkehrsachse der Vorgebirgsorte, dem begrenzten Parkplatzangebot und dem auf die Grundversorgung ausgerichteten Angebot einer 600 m²-Filiale. Sowohl der zu untersuchende Rewe-Markt in Waldorf als auch der nächst gelegene Edeka-Markt in Walberberg übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Vorgebirgsorte.

Abbildung 10: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort / Ausstattung	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Merten	1.820	10,1
Nahversorgungsstandort Walberberg	2.310	9,1
Nahversorgungsstandort Kardorf	1.150	5,0
Nahversorgungsstandort Sechtem	940	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)	7.980	33,5
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt	**15.000**	**68,9**

Quelle: Eigene Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Untersuchungsobjekt)

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze

Für den ansässigen Rewe Supermarkt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² auf zukünftig 1.560 m² Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung der Konzessionärsflächen von ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert. Der benachbarte Getränkemarkt bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert. Durch die Verlagerung des Supermarkt-Baukörpers auf dem Grundstück soll jedoch eine Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Trotz der Erweiterung um insgesamt ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und -tiefe des Supermarktes und der Konzessionärsbetriebe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Positiv auf die Rewe-Umsatztätigkeit dürften sich vor allem ein moderner Marktauftritt, die Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes und die Zuordnung der Parkplätze zu den Geschäftseingängen auswirken. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist dagegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist die vorgesehene Projektplanung aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig, um sich im verschärften Wettbewerbsumfeld (Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ in Merten, Edeka-Ansiedlung in Walberberg, Lidl-Erweiterung in Kardorf) behaupten zu können.

Das Marktgebiet bezieht sich auf die Versorgung der Bornheimer Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die über keine eigene Nahversorgung (abgesehen von Lidl) verfügen. Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Merten/ Rösberg) zu erwarten.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17 - 18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Durch die Modernisierung des Supermarktes lässt sich eine Steigerung der Marktabschöpfung prognostizieren. Für den Verflechtungsbereich ist zukünftig eine Abschöpfungsquote von max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.

Für das Erweiterungsobjekt ist somit davon auszugehen, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotenzials eine Umsatzsteigerung um max. 35 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,8 Mio. €.

Dabei wird unterstellt, dass es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ansteigen wird. Dafür sprechen folgende Gründe, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht einer wesentlichen Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.

- Der Rewe-Markt ist am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme werden angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

- Der Rewe-Markt kann durch eine Neuaufstellung in einer marktüblichen Größe eine „Rückholung“ der in den letzten Jahren an die Wettbewerber verloren gegangenen Umsätze erzielen, eine Ausdehnung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten.

Abbildung 11: Umsatzentwicklung

Kundenherkunft/ Sortiment	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Bestand		nach Erweiterung	
			Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %
Verflechtungsbereich (Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Dersdorf)	7.780	18,8	3,8	20	5,2	28
Streuumsätze	./.	./.	0,9	./.	1,1	./.
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**7.780**	**18,8**	**4,7**	**25**	**6,3**	**34**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	**./.**	**./.**	**5,2**	**./.**	**7,0**	**./.**
Verkaufsfläche in m²			1.100		1.700	
Umsatz in € je m² VK			4.700		4.100	
Getränkemarkt	**7.780**	**3,2**	**1,1**	**34**	**1,2**	**38**

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen (nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Bornheim 2.417 €, davon 416 € Getränke)

Der benachbarte Getränkemarkt bleibt weitgehend unverändert, wird jedoch von der Neuaufstellung des Supermarktes profitieren. Der Getränkemarkt kann trotz unverändertem Sortiment und gleicher Verkaufs-

fläche eine geringe Umsatzsteigerung (max. 0,1 Mio. €) erzielen, die aus dem Attraktivitätsgewinn des Standortes resultiert.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahe Versorgung wären dann zu erwarten, wenn infolge der Erweiterung des Planvorhaben bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Der Nahversorgungsstandort Waldorf kann durch die geplante Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes die Nahversorgung langfristig gesichert werden, indem sich der ansässige Betrieb marktfähig aufstellt. Damit besteht auch für die im Verflechtungsbereich befindlichen sonstigen Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die aufgrund der Mantelbevölkerung über keine eigene umfassende Nahversorgung verfügen und auch zukünftig nicht verfügen werden, eine gut erreichbare Nahversorgung.

Der zusätzliche Umsatz, der durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes generiert werden kann (insgesamt max. 1,8 Mio. €), wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentliche Wettbewerber beziehen. Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies der Rewe Lebensmittelmarkt in Merten und die Edeka-Märkte in Walberberg sowie Bornheim-Ortsmitte. Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte Lidl in Kardorf und Aldi in Merten sowie Am Hellenkreuz aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen bzw. Einkaufsorientierungen sowie für den Rewe-Standort in Roisdorf aufgrund der großen Entfernung zu erwarten.

Die höchste Versorgungsbedeutung für den Untersuchungsraum im Lebensmittelvollsortiment übernimmt neben dem Untersuchungsobjekt der Edeka-Markt in Walberberg, der als moderner Supermarkt eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Bornheimer Vorgebirgsorte entwickelt hat. Für die östlichen Siedlungsbereiche des Untersuchungsraumes (v. a. Dersdorf) kommt dem Edeka-Markt in der Ortsmitte von Bornheim diese ergänzende Versorgungsfunktion zu. Dagegen kann der relativ kleine Rewe-Markt in der

Ortsmitte von Merten nur eine lokale Versorgungsbedeutung ausüben. Die Kunden aus Merten und Rösberg sind teilweise bereits heute auf die größeren Supermärkte in Walberberg und Waldorf orientiert.

Die absolut höchsten Umsatzeinbußen infolge einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgers in Waldorf werden somit den Wettbewerber in Walberberg betreffen (ca. 0,6 Mio. €). Für den Edeka-Markt in der Bornheimer Ortsmitte sind Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten. Für den Rewe-Markt sind aufgrund seiner bereits heute begrenzten Versorgungsbedeutung Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,2 Mio. € zu prognostizieren. Auch der Aldi-Markt in Merten wird ca. 0,3 Mio. € Umsatz verlieren. Die Umverteilung resultiert in erster Linie daraus, dass der Discounter erhebliche Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum (inkl. Waldorf, Kardorf und Hemmerich) übernommen hat. Für die sonstigen Betriebe im Untersuchungsraum liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei jeweils max. 0,1 Mio. €.

Im Fazit belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum Merten auf ca. 5 % des relevanten Umsatzes. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes im Bereich der Lebensmittelmärkte verlieren. Für die Nahversorgungsstandorte in den Vorgebirgsorten sind die höchsten Auswirkungen für Walberberg mit ca. 7 % veranschlagen. Für den Nahversorgungsstandort Kardorf und den Fachmarktstandort Am Hellenkreuz sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 % des relevanten Umsatzes zu veranschlagen.

Infolge der Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes kann auch eine Attraktivitätssteigerung des eigenständigen Getränkemarktes unterstellt werden. Die Wettbewerbswirkungen (ca. 0,1 Mio. €) beziehen sich vor allem auf vergleichbare Getränkemärkte (u. a. im Nahversorgungszentrum Merten). Angesichts der zu erwartenden Höhe der Umverteilung sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in **Walberberg** ist die prognostizierte Umverteilung als „Rückholung“ von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt (inkl. Konzessionäre) eine Verkaufsfläche belegt, die ca. 8 % über der projektierten Verkaufsfläche in Waldorf liegt.

Das Nahversorgungszentrum **Merten** ist durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ im November 2013 deutlich aufgewertet worden. Die Fachmärkte verbessern die Versorgung für die Vorgebirgsorten deutlich. Aufgrund der mangelnden Verknüpfung mit dem Ortskern (Kirchstraße) kann der dort ansässige Einzelhandel (u. a. Rewe Supermarkt) jedoch nicht von dem Frequenzgewinn profitieren. Demgemäß übernimmt der Rewe-Markt trotz der durchgeführten Modernisierung und Verlagerung der Getränkeabteilung nur eine lokale Versorgung für die Mertener Bevölkerung, während in den Randbereichen bereits Abwanderungstendenzen nach Waldorf bzw. Walberberg zu beobachten sind. Eine Be-

triebsschließung infolge der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf ist für den Lebensmittelmarkt in Merten daher auszuschließen. Diese Argumentation wird auch dadurch gestützt, dass es sich um Betriebe aus dem gleichen Filialnetz handelt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Merten können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich die Nahversorgungsbereiche der beiden Märkte nicht wesentlich überschneiden.

Abbildung 12: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Ausstattung	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahversorgungszentrum Merten (Rewe, Aldi)		10,1	0,5	5
Nahversorgungsstandort Walberberg (Edeka, Nahkauf)		9,1	0,6	7
Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)		5,0	0,1	2
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)		3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (Edeka, Netto, Rewe, Aldi (gepl.)		33,5	0,5	2
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)		7,6	(*)	1
Untersuchungsraum gesamt		**68,9**	**1,7**	**3**
Sonstige Standorte		./.	0,1	
Gesamt		**./.**	**1,8**	**./.**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf bzw. auf die wohnungsnahe Versorgung in Kardorf und Sechtem können angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzverluste durch die projektierte Betriebserweiterung ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch die Neupositionierung des Nahversorgers in einer marktüblichen Größe nicht eingeschränkt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme für den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Nahversorgungsstandort Waldorf. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den zugewiesenen Versorgungsfunktionen mit einem Verflechtungsbereich, der Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf umfasst. Die darüber hinausreichende Ausstrahlung des Betriebes resultiert vor allem aus der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Vorge-

birgsortschaften mit einer Ausrichtung auf die Verkehrsachse der L 183 und der eingeführten Marktstellung des Rewe-Marktes in Waldorf.

8 Fazit

- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.060 m² auf max. 1.560 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Darüber hinaus ist auch eine Neuaufstellung der bereits ansässigen Konzessionäre Bäckerei/ Kiosk von zusammen ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert.

- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mit zusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche) geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt (ca. 620 m² Verkaufsfläche) vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.

- Gegenüber dem einzigen größeren Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum, dem Edeka-Markt in Walberberg, sind die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Diese resultieren vor allem daraus, dass der Edeka-Markt mangels angemessener Nahversorgungsstrukturen

in den anderen Vorgebirgsortschaften weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt. Im Zuge einer Neuaufstellung des Supermarktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, das die nach Walberberg abfließende Kaufkraft stärker in Waldorf binden könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Supermarkt (inkl. Konzessionäre) rd. 10 % kleiner ist als der Konkurrent in Walberberg.

- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im August/ September 2015

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

TOP
Ö 8

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.06.2015
Rat	18.06.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	174/2015-7
Stand	05.03.2015

Betreff Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat: siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf um die Flurstücke 472, 473 und 763, Flur 12, Gemarkung Waldorf zu reduzieren,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wd 54 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Das Plangebiet der Bebauungsplanes Wd 54 befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Die Fläche ist im wirksamen Bebauungsplan 147 teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Planbereich ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen Getränkemarkt anzugliedern.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und stellt auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung dar. Das Vorhaben entspricht mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche einem großflächigen Einzelhandel, der nach §11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, die vorhandene Misch- bzw Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen.

In einem Parallelverfahren erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss in seiner Sitzung am 15.05.2014, für den Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch-

zuführen.

Diese wurde durchgeführt in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Zusätzlich wurde die Planung allen Interessierten im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 04.09.2014 erläutert.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung der Planung.
Im Rahmen der Beteiligung zur landesplanerischen Abfrage empfahl die Bezirksregierung, den schon vorhandenen Getränkemarkt aus dem Planbereich herauszunehmen. Eine separate Betrachtung der Verträglichkeit dieses Einzelhandelsbetriebes sah die Bezirksregierung als nicht erforderlich an. Der Empfehlung wurde gefolgt und das Plangebiet reduziert.

Es wird empfohlen, den nun vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sind im städtischen Haushalt bereits berücksichtigt.

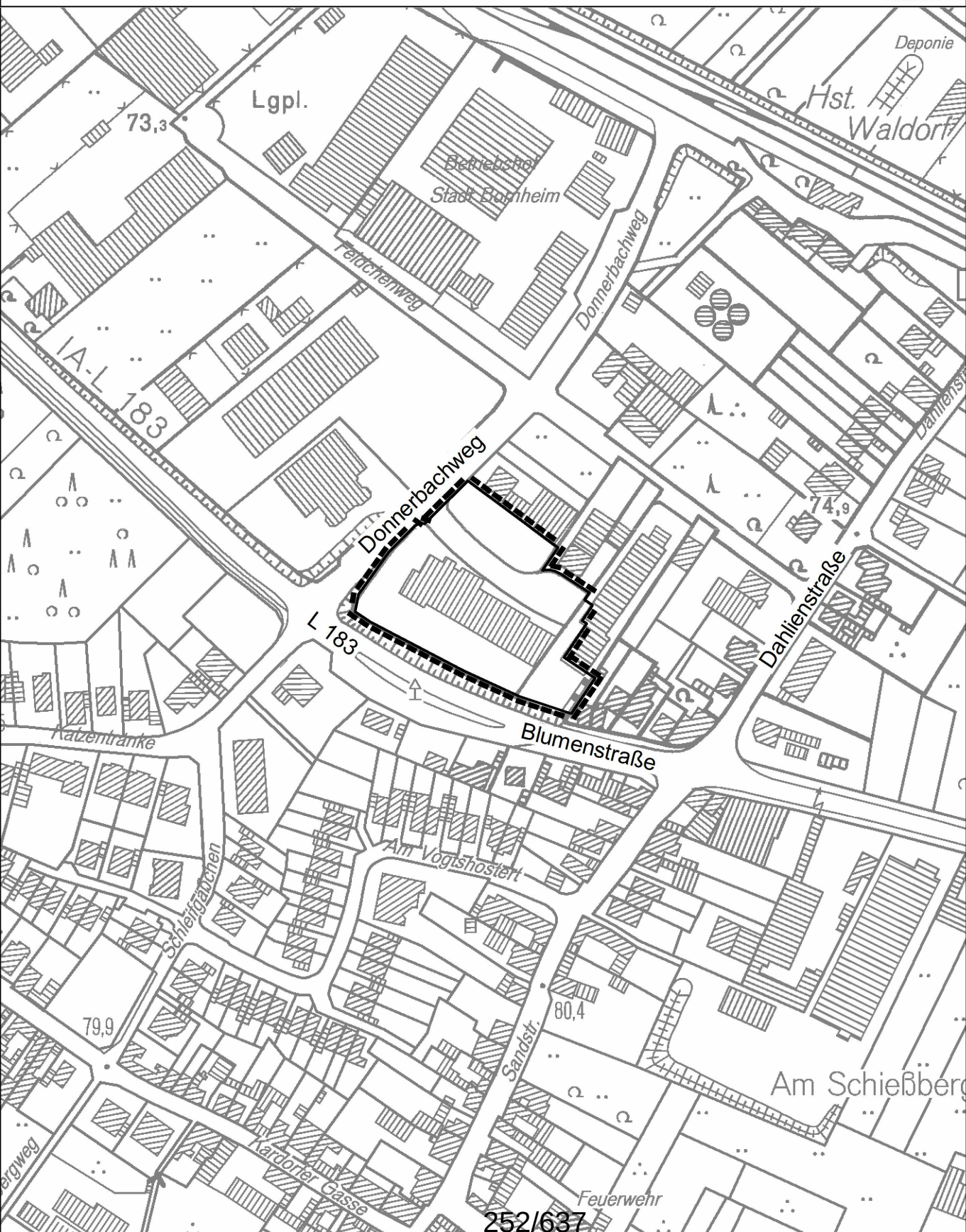
Anlagen zum Sachverhalt

1) Übersichtsplan
2) Stellungnahmen der Stadt Bornheim
3) Rechtsplanentwurf
4) Textliche Festsetzungen
5) Begründung
6) Niederschrift Einwohnerversammlung
7) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
8) Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Wd 54

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Wd 54

in der Ortschaft Waldorf

05.03.2015



252/637

Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Wd 54

in der Ortschaft Waldorf

A. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2015. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keinerlei Bedenken oder Anregungen geäußert.

B Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen während der Offenlage zum Bebauungsplan 14 Stellungnahmen ein. Die entsprechenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu lauten wie folgt:

1. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 501740, 50977 Köln
Schreiben vom 11.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
Schreiben vom 18.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

3. Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53277 Bonn-Ramersdorf,
Schreiben vom 18.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
Schreiben vom 18.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurde auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382012-97/13 vom 22.04.2013 verwiesen. Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Der Inhalt dieser Stellungnahme lautet:
Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

Beschlussentwurf:
Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden und bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung aufgenommen wird.

5. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel
Schreiben vom 19.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

6. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
Schreiben vom20.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

7. Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmanchow
Schreiben vom ?

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

8. StadtBetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
Schreiben vom 25.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung:
Der Bestand der Wasser-Leitungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt diese Leitung im Zuge der Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem StadtBetriebBornheim zu verlegen, damit die geplanten Baumpflanzungen im der neu gestalteten Stellplatzanlage realisiert werden können.

Abwasserentsorgung:

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung
Der vorhandene Mischwasserkanal der sich in der Fläche der öffentlichen Stichstraße Donnerbachweg befindet, die zukünftig als private Parkplatzfläche genutzt werden soll, wird durch eine entsprechende Festsetzung (Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers) im Bebauungsplan gesichert.

2. Entwässerung "häusliches Schmutzwasser"
Der Hinweis zur Schmutzwasserentwässerung (kann über die vorhandenen Mischwasserkanalisation erfolgen) wird im Zuge der Baugenehmigung berücksichtigt.

3. Entwässerung "gewerbliches Abwasser"
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung
Das gesamte Niederschlagswasser soll – wie bisher - in den vorhandenen Mischwasserkanal im Donnerbachweg eingeleitet werden.
Aufgrund der beabsichtigten Planung ist eine Versiegelung im Plangebiet (6.800 m²) bis maximal 90 % als zulässig festgesetzt. Der derzeitige Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei 88 %.
Der zulässige Versiegelungsgrad gem. Mittelwert Generalentwässerungsplanung für dieses Gebiet beträgt 76 %. D. h. aus dem Plangebiet dürfen Abflüsse von 5.168 m² (= 6.800 m² * 0,76) versiegelter Fläche ungedrosselt eingeleitet werden, so dass allenfalls eine kleine Rückhaltung in vergrößerten Zulaufkanälen herzustellen ist. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine detaillierte Ermittlung.

5. Überflutungsbetrachtung
Der Bebauungsplan bereitet die Vergrößerung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes (Rewe) vor, bei dem der Versiegelungsgrad im Grundstücksbereich nur unwesentlich (von 88% auf max. 90%) erhöht wird.
Von einer Überflutungsbetrachtung wird abgesehen, da sich die Straßenoberfläche (= Rückstauebene) sowohl die Blumenstraße als auch des Donnerbachweg höher liegen als das Plangebiet und damit Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können.
Zum Schutz vor aus dem Kanal drückenden Schmutzwasser werden Rückstauklappen eingebaut.

Beschlussentwurf:
zu Wasserversorgung
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

zu Abwasserentsorgung
Die Stellungnahme wird - bis auf die Überflutungsbetrachtung - berücksichtigt.

9. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Jülicher Ring 1001-1003, 53879 Euskirchen
Schreiben vom 26.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten L 183 / Donnerbachweg zeigt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens kaum beeinträchtigt wird. Der Knoten weist eine befriedigende Leistungsfähigkeit auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Erweiterung des REWE-Marktes auf, die Geradeausrichtung auf der Landesstraße weiterhin sogar eine gute Verkehrsqualität.
Die Veränderung der Verkehrsmengen am Knoten L 183 / L 190 sind marginal, die Verkehrszunahmen werden auf unter 100 Kfz am Tag prognostiziert. Vor diesem Hintergrund und der für den Knoten L 183 / Donnerbachweg nachgewiesenen Leistungsfähigkeit ist ein zusätzlicher Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten L 183 / L 190 nicht notwendig.

Der Knoten L 183 / Donnerbachweg ist beampelt und für den Ausfall der Ampelanlage entsprechend beschildert. Insofern wird in der Planzeichnung ausschließlich für die Sichtbeziehung vom Donnerbachweg auf die Landesstraße 183 (Blumenstraße) ein Sichtdreieck für die Anfahrsicht gem. RAL dargestellt.

Die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 183 und L 190 wird aufgrund der geplanten Sondergebietsnutzung nicht gesehen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen (Lage, Größe) wird durch die "Baugestalterischen Festsetzungen" sowie einen Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan geregelt.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass bei der Positionierung des Gebäudes das erforderliche Sichtdreieck berücksichtigt wurde und hinsichtlich der Werbeanlagen entsprechende textlichen Festsetzungen getroffen wurde.

10. Netcologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln
Schreiben vom 28.08.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

11. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen
Schreiben vom 02.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Der Bestand der Gas-Leitungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Allerdings liegen alle Gasleitungen außerhalb des Plangebietes, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

12. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn,
Schreiben vom 03.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler werden zur Kenntnis genommen.
Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sowie auf das Verhalten beim Auftraten archäologischer Bodenfunde.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

13. Vodafone GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen,
Schreiben vom 10.12.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.
Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

14. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 15 51, 53705 Siegburg
Schreiben vom 15.09.2014

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Abfallwirtschaft
Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionsschutz
Die mit dem Planvorhaben verbundenen Betriebs- und Verkehrsgeräusche werden gutachterlich untersucht. Dies beinhaltet in diesem Zusammenhang auch den Stand der Technik hinsichtlich der Lage und Dimensionierung z.B. von Kühl- und Klimaanlagen.
Die hieraus abzuleitenden Ergebnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Abwasserbeseitigung
Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal im Donnerbachweg. Dies entspricht den Zielsetzungen im Generalentwässerungsplan.

Der Hinweis auf den in der Blumenstraße verrohrten "Reinwasserkanal" wird zur Kenntnis genommen.

Einsatz erneuerbarer Energien
Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Natur- und Landschaftsschutz
Gemäß § 1 a (3) Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im vorliegenden Fall zutrifft.
Trotzdem erfolgt im Zusammenhang mit dem Umweltbericht eine Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.

Im Plangebiet befinden sich keine Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen werden aufgrund der Erkenntnisse der Ortsbegehung ausgeschlossen.

Zur Beseitigung von Gehölzbeständen erfolgt ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird gefolgt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

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

SO — Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. — Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

M 1 - M 3 — Maßnahmen zur Bepflanzung (siehe im Textteil zum Bebauungsplan unter A. 5.)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

W — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Werbeanlage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

GFR — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 437, 438, 439, 440, 441, 453, 455, 456, 458, 762 und 763 Flur 12 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entsorgungsträgers (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICH

Sichtfeld (Anfahrsicht gem. RAL (Richtlinie für die Anlage von Landesstraßen)

Geplante Stellplatzanordnung

Geplante Baumstandorte

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

5 — vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer

197 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

73,53 — Höhenlage über NHN

Baumbestand

vorhandener öffentlicher Mischwasserkanal

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

....., den

.....

Planverfasser:

Euskirchen, den .....

Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@t-online.de

Der Rat der Stadt Bornheim hat am ..... 2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wd 54 ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Wd 54 mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan Wd 54 ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Wd 54 durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan Wd 54 eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan Wd 54 gehört ein Texteil und eine Begründung mit Umweltbericht.

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

stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf

Entwurf

Gemarkung Waldorf, Flur 12

Stand: 11. Mai 2015

259/637

Stadt Bornheim

Textteil
zum Bebauungsplan Wd 54
in der Ortschaft Waldorf

Entwurf gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt"

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

Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF.

Zulässige Kernsortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11 / 47.2),
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ-Nr. 47.75 / 47.78.9)
Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Gebäude im Bereich des Flurstücks 762 sind dort zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 763 bzw. an der festgesetzten Baulinie zu errichten.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

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

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 3**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

M 1 - Pflanzung von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 16 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: HSt., 3 x v., StU 18-20 cm.
Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

Pflanzliste

Feldahorn	(Acer campestre "Elsrijk")
Hainbuche	(Carpinus betulus "Fastigiata")

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

M 2 - Pflanzen von Sträuchern

Auf den Böschungsflächen zur L 183 (Blumenstraße) und zum Donnerbachweg ist eine Strauchhecke aus standortgerechte Sträucher im Pflanzabstand von 1 m x 1 m der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Str. 2 x v., ohne Ballen, 100-150 cm.

Pflanzliste

Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
Gem. Hasel	(Coylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

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

M 3 - Dachbegrünung

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mind. 500 m² des Daches mit einer Sedum-Begrünung (60 g/m², mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zuzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.

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

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits von 803 Biotopwertpunkten – in Absprache mit der Stadt Bornheim - auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 "An der Jakobsbank" folgende Maßnahme durchzuführen:

Umwandlung von Fichtenwald in Stieleichenlaubwald
Auf einer Fläche von 200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Fichtenwald in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt.
Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.
Kompensationswert: 800 Biotopwertpunkte
Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte
Flächengröße: ca. 200 m²

Zur Umsetzung dieser Maßnahme durch die Stadt Bornheim zahlt der Investor ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 3.000,-€. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Geh- und Fahrrechte (GFR)
Zur Sicherung einer Geh- und Fahrverbindung zwischen dem Donnerbachweg und den Flurstücken 437, 438, 439, 440, 441, 453, 455, 456, 458, 762 und 763, Flur 12, ist überlagernd auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der vg. Flurstücke festgesetzt.

Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

7.2 Leitungsrechte (LR)
Für den im Sondergebiet (= private Grundstücksflächen) verbleibenden öffentlichen Mischwasserkanal ist zugunsten des Entsorgungsträgers ein Leitungsrecht festgesetzt. Dabei ist beiderseitig ein Schutzstreifen von 2,5 m berücksichtigt.

Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

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

1. Dachform und -neigung
Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

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

3. Grundstückseinfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstiger Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (Außenwerbung)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Im Sondergebiet (SO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal fünf Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 10 m² zulässig.
Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der ausgeübten Leistung und nur unmittelbar am Gebäude zulässig, jedoch nicht in Form von Auslegern.
Oberhalb der Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

Im Sondergebiet ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.
Die Werbetafel darf die Höhe von 77,00 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 3,5 m.
Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,50 m beschränkt.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

5. Begrünung der Stellplätze

Im Bereich der Stellplatzanlage sind die Baumpflanzungen entsprechend des Gestaltungsplanes in der Anlage (Seite 7) zu verorten.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

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

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

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Baugrundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

5. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Randbedingungen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Betriebszeit:** Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 und maximal 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit).
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Technische Anlagen:** Geräteanordnung sowie schallabsorbierende Auskleidung der Innenseiten der Außenwände am geplanten Aufstellungsort (Turm) der technischen Anlagen sind gem. Kapitel 3.3. der Schalltechnischen Untersuchung (KRAMER Schalltechnik vom 3. Mai 2015) auszuführen.

6. Bauliche Anlagen an Landesstraßen

Aufgrund des § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) bestehen entlang der Landesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

6.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NW der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art

a) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder genutzt werden sollen.

6.2 Gemäß § 33 der Straßenverkehrs-Ordnung ist die Straßenbaubehörde an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 183 beeinträchtigen können. Vom Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen hinaus, Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße 183 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbaubehörde zugestimmt hat.

7. Anlagen der Außenwerbung an Landesstraßen

Auf Grund des § 28 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

8. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").
Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung – gemäß § 51a (3) Landeswassergesetz (LWG) – in den Mischwasserkanal im Donnerbachweg einzuleiten. Dies steht in Übereinstimmung mit der Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Bornheim.
Der zulässige Versiegelungsgrad gem. Mittelwert GEP für dieses Gebiet beträgt 76 %. Auf Grund des geplanten höheren Versiegelungsgrades (rd. 90 %) ist somit eine kleine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich.

10. Erneuerbare Energien

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

11. DIN-Normen und WZ-Nummern

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

12. Tierschutz

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

13. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Wd 54 treten Teile des Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf", betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wd 54, außer Kraft.

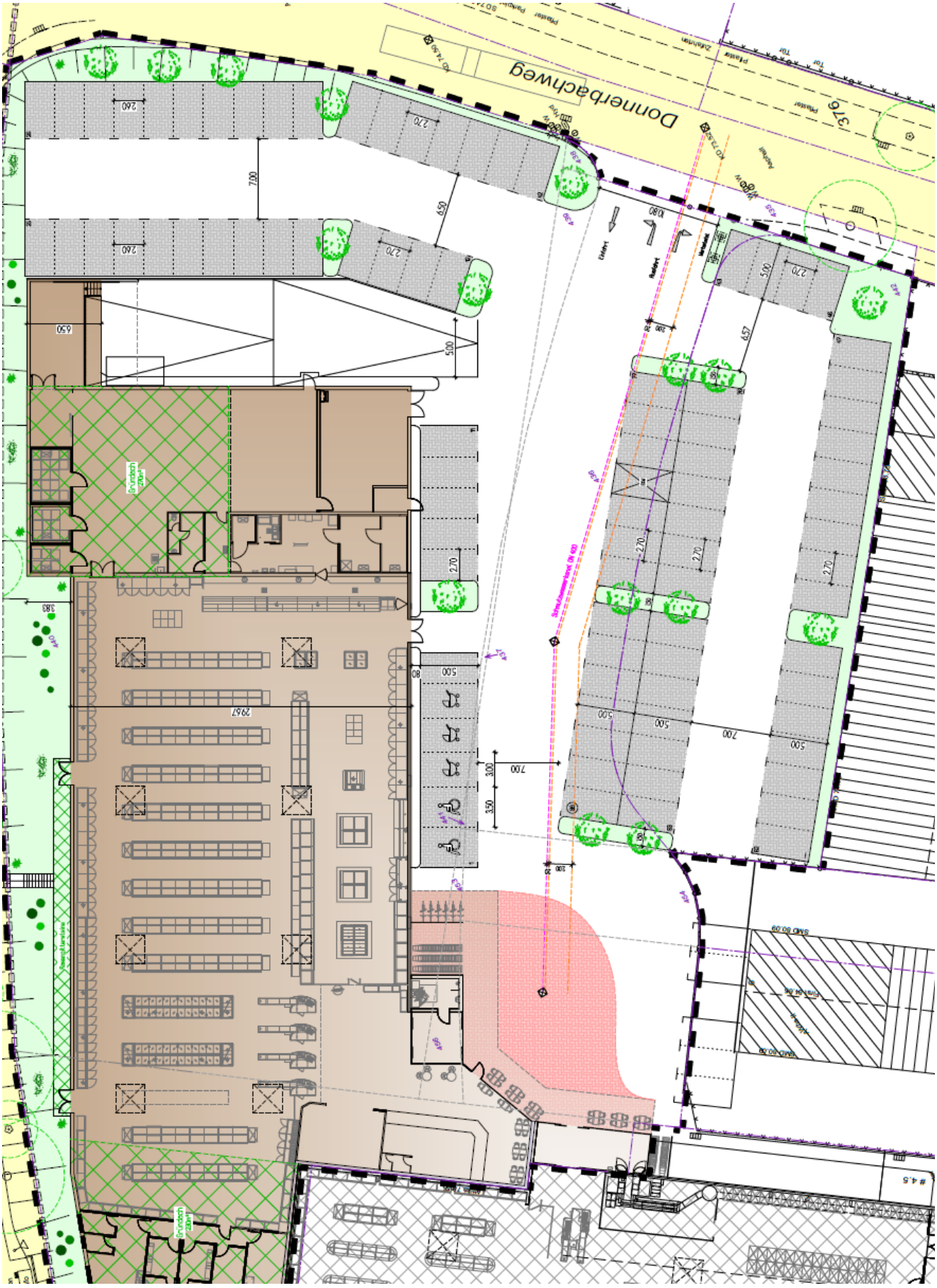
14. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 4. Mai 2015
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE, IVV Aachen, Stand 25. März 2015
- Auswirkungsanalyse für die Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand März 2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015

Positionierung der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage

(gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW)



STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Wd 54

in der Ortschaft Waldorf

Begründung einschl. Umweltbericht

zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Wd 54 - Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" der Stadt Bornheim befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachweges gelegen.
Die östliche Hälfte des Plangebiets liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 183 (Blumenstraße).

Das Plangebiet des Bebauungsplan Wd 54 umfasst die Flurstücke 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 453, 454, 456, 457 und 762 in der Flur 12, Gemarkung Waldorf, und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 427 (Donnerbachweg 10) und 455 und 458 (Donnerbachweg 6),
- Im Südosten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 763 (Getränkemarkt) und 317 (Blumenstraße 20),
- Im Südwesten durch die Blumenstraße (L 183),
- Im Nordwesten durch den Donnerbachweg.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 54 hat eine Größe von rd. 0,68 ha und ist ein weitgehend versiegeltes und mit einem Rewe-Lebensmittelmarkt bebautes Grundstück. Das Plangebiet liegt rd. 3 m unter dem Niveau der Blumenstraße (L 183) und weist innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Geländehöhenunterschiede auf.

2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht der Rewe-Group den dort vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes neu aufzustellen. So soll das vorhandene Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück, das um eine bislang öffentliche Verkehrsfläche erweitert wird, ein Neubau errichtet und baulich mit dem auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 763) vorhandenen Getränkemarkt baulich verbunden werden.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:
- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.700 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen die derzeit bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Zeitschriften, Lotto-Toto) wieder untergebracht werden,
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 89 St),
- Einbeziehung der derzeitigen öffentlichen Stichstraße (Donnerbachweg) im Plangebiet in die privaten Grundstücksflächen Rewe,
- Versiegelungsgrad im Plangebiet mit maximal 90 % (derzeit rd. 88%).

Mit dem bestehenden Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" ist die angestrebte Entwicklung am bestehenden Nahversorgungsstandort bzw. auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen, muss das Planungsrecht angepasst werden. Insofern besteht hier ein Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB.

Gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim erforderlich.
Diese FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim hat im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung, Köln für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen, u.a. mit:
- Vorschlägen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzepten für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2011).

Ergebnisse in der Fortschreibung "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" waren u.a. auch Aussagen im Kapitel 5.4 zu den Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung.

Hier schreibt der Gutachter:

> *Neben den im räumlichen Zusammenhang der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den im März 2009 eröffneten Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.*

Ziel des Bebauungsplanes Wd 54 ist die von der Rewe-Group beabsichtigte Entwicklung dieses vorhandenen Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung planerisch vorzubereiten und damit die ortsnahe Versorgung für die Ortschaft Waldorf und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften langfristig zu sichern.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) und mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Das Vorhaben beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb (Rewe-Lebensmittelmarkt), für den die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 (3) BauNVO im Bebauungsplan Wd 54 erforderlich ist.

4. Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 15.05.2014 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Konzept die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen und den Plan für 4 Wochen öffentlich auszulegen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Ergänzend hierzu fand am 04.09.2014 eine Einwohnerversammlung in Waldorf statt.

Auf Grundlage des nun erarbeiteten Bebauungsplanentwurfs, der zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Wd 54 gemäß § 3 (2) BauGB erfolgen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 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.

Folgende landesplanerische Zielvorgaben sind im Hinblick auf das Planvorhaben relevant:[1]

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

[1] aus: Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln, Stand März 2015

5.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.3 Flächennutzungsplan

Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

Der Flächennutzungsplan stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Damit ist das geplante Sondergebiet gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 durchgeführt.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde zu dem geplanten Sondergebiet am 29.08.2014 eine landesplanerische Vorabstimmung durchgeführt. Für die auf Grundlage dieser Vorabstimmung angepasste Planung erfolgt im Zuge der Offenlage die landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG).

5.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer VKF von 1.100 m² sowie 90 Kundenstellplätze. Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit rd. 88 % der Plangebietsfläche.

Die Erschließung des Rewe-Lebensmittelmarktes erfolgt vom Donnerbachweg aus über eine öffentliche Stichstraße. In dieser Stichstraße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal.

Durch die öffentliche Stichstraße werden zudem auch der Gewerbebetrieb Donnerbachweg 6 (Flurstücke 455 und 458) und die zwischen seinem Betriebsgebäude und der vorgenannten öffentlichen Stichstraße vorgelagerten, privaten Stellplätze erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unmittelbar entlang der Blumenstraße (L 183) und dem Donnerbachweg auf der privaten Grundstücksfläche ein Grünstreifen mit vereinzelten Bäumen und Sträuchern.

Außerhalb des Plangebiets schließt im Bereich der Blumenstraße (L 183) - zwischen der privaten Grundstücksgrenze und dem dortigen öffentlichen Gehweg - ein zum Teil mit Bäumen bestandene Grünfläche an, die sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW befindet.

Nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets grenzen festgesetzte Gewerbegebiete an (u.a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe), während sich im Südwesten Wohngebiete und im Südosten Mischgebiete befinden.

Planungsrechtliche Situation
Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" der Stadt Bornheim.
Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Misch- bzw. Gewerbegebiet dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

5.5. Auswirkungsanalyse[2]

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Ausgangssituation und Aufgabenstellung
Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Rewe-Lebemittelmarktes von heute 1.1000 m² auf künftig maximal 1.700 m², inklusive Vorkassenzone (Backshop und Kiosk (Tabak, Zeitschriften, Lotto-Toto) erweitert werden. Die Randsortimente sollen auf max. 10% begrenzt werden.
Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.
Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Rewe-Lebensmittelmarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Das sich der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet ist zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirkt. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13.Juli 2013 wirksamen "Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel" den Prüfmaßstab.

Standortseitige Aspekt
Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort mit einer guten verkehrlichen Pkw- und ÖPNV-Erschließung in einem Mittelzentrum zwischen Köln und Bonn.
Der Standort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf auf.
Es handelt sich um einen eingeführten Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahre

[2] Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2015

2011 der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetrieb der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

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 %.
Der Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf verfügt laut Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, April 2014) nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

<u>Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:</u>
Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

	Ziel	**Bezogen auf den Standort**
Ziel 1	**Standorte nur in allgemeinen Siedlungs-bereichen (ASB)** *(Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.)*	Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des ASB. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.
Ziel 2	**Zentrenrelevante Kernsortimente:** **Standorte nur in zentralen Versorgungs-bereichen (ZVB)** *(Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a. nachweislich:* *- eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und* *- die Bauleitplanung der Gewährleitung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und* *- ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Der Planstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/ Hemmerich/Dersdorf zu bewerten, da sich die nächstgelegenen ZVB Merten und Bornheim-Roisdorf in einer Entfernung von ca. 2-3 km befinden und daher eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.
Ziel 3	**Beeinträchtigungsverbot** *(Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Die Auswirkungen des Planvorhabens werden nachfolgend detailliert bewertet.
Ziel 7	**Überplanung von vorhandenen Standorten** *(Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von ZVB sollen als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen*	Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes und eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der ZVB der Stadt Bornheim.

	Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen ZVB von Gemeinden ausgelöst werden.)	Die zu erwartenden Auswirkungen auf die ZVB werden nachfolgend detailliert untersucht.
Ziel 8	**Einzelhandelsagglomeration** *(Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken.* *Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken.* *Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ZVB von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*	Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

Bewertung des Planvorhabens

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die Entwicklungspotentiale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandort zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 76% bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/ Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[3]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,1 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 32 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Trotz der Erweiterung des Marktes um ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17-18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Zukünftig ist im Verflechtungsbereich eine Abschöpfquote von jeweils max. 27 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.

Angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotentials ist davon auszugehen, dass eine Umsatzsteigerung um max. 30 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,6 Mio. € auf dann insgesamt 6,8 Mio. €.

[3] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und die umliegenden Städte und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gem. § 11 (3) BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ZVB und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Der zusätzliche Umsatz (insgesamt max. 1,6 Mio. €) wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentlicher Wettbewerber beziehen.
Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies:

- der Rewe-Lebensmittelmarkt in Merten
- die Edeka-Märkte in Walberberg und Bornheim-Ortsmitte

Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte

- Lidl in Kardorf
- Aldi in Merten und Am Hellenkreuz
- Rewe-Standort in Roisdorf

zu erwarten.
Die höchsten Umsatzeinbußen werden für die Wettbewerber wie folgt prognostiziert:

- Edeka in Walberberg mit ca. 0,5 Mio. €
- Edeka in Bornheim-Ortsmitte mit ca. 0,3 Mio. €
- Rewe in Merten mit 0,2 Mio. €
- Aldi in Merten mit ca. 0,2 Mio. €
- Sonstige Betriebe im Untersuchungsraum mit jeweils max. 0,1 Mio. €.ca.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in Walberberg ist die prognostizierte Umverteilung als "Rückholung" von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walbergberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Fazit der Auswirkungsanalyse:

- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von 1.100 m² auf maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden
- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mitzusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft ("Streuumsätze") resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² VKF ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden "Mantelbevölkerung" als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[4]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,1 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 32 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg geprägt, der als großer, moderner

[4] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sein wird.
Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum "Am roten Boskop" eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum "Am roten Boskop" deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.
- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

5.6 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist von der Blumenstraße (L 183) über den Donnerbachweg ausreichend erschlossen. Es verfügt über die Lichtsignalanlage Donnerbachweg/Blumenstraße über einen guten Anschluss an die Hauptverkehrsstraße (Landesstraße 183).
Eine frühzeitige Abstimmung mit des Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen - bezogen auf die angrenzende Landesstraße 183 - hat ergeben, dass gegen das beabsichtigte Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn

- der Mindestabstand von Werbeanlagen mind. 20 m zum Fahrbahnrand der L 183 beträgt,
- keine Sichtbehinderungen im Ausfahrtsbereich Donnerbachweg auf die Blumenstraße (L183) durch das Vorhaben entstehen,
- der vorhandene Baumbestand entlang der L 183 (auf Flächen unmittelbar hinter dem Gehweg der Blumenstraße) gesichert wird und für Pflegemaßnahmen zugänglich bleibt,

Der Anschluss des Donnerbachwegs an die Landesstraße 183 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrt liegt – bezogen auf die L 183 (Blumenstraße) - in etwa in der Mitte des Plangebiets.

5.7 Verkehrsuntersuchung[5]

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Rewe-Lebensmittelmarktes in Bezug auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten ermittelt und dargestellt.
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Verkehrsuntersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

<u>Analyse-Null-Fall 2014</u>
Das Belastungsbild des Analyse-Null-Falls wurde für den Untersuchungsraum ermittelt. Demnach ergeben sich Belastungen von rund 12.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Blumenstraße)

[5] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015

zwischen Sandstraße und Donnerbachweg. Westlich des Donnerbachwegs sind es rund 11.000 Kfz-Fahrten DTV und östlich der Dahlienstraße (L 190) sind es rund 14.400 Kfz-Fahrten DTV.
Desweiteren rund 3.000 Kfz-Fahrten DTV auf dem Donnerbachweg, rund 1.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Katzentränke, rund 2.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Dahlienstraße und rund 4.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Sandstraße.

Prognose-Null-Fall 2020 FNP D1 opti
Hier sind verschiedene Maßnahmen im Bornheimer Straßennetz dargestellt.
Hiernach ergeben sich Belastungen von rund 14.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Blumenstraße) zwischen Sandstraße und Donnerbachweg. Westlich des Donnerbachwegs sind es rund 13.000 Kfz-Fahrten DTV und östlich der Dahlienstraße (L 190) sind es rund 16.400 Kfz-Fahrten DTV.
Desweiteren rund 3.000 Kfz-Fahrten DTV auf dem Donnerbachweg, rund 1.900 Kfz-Fahrten DTV auf der Katzentränke, rund 2.200 Kfz-Fahrten DTV auf der Dahlienstraße und rund 3.200 Kfz-Fahrten DTV auf der Sandstraße.

Verkehrsaufkommen
Es wird das Verkehrsaufkommen ermittelt, das aus der Einzelhandelsnutzung resultiert. Bei der Ermittlung wird das Verkehrsaufkommen der Kunden, der Beschäftigten und des Wirtschaftsverkehrs berücksichtigt.

Der REWE-Markt mit heutiger Größe (1.100 m² Verkaufsfläche) verursacht heute ein Verkehrsaufkommen (Kunden, Beschäftige, Lieferverkehr) von rund 1.600 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr.

Der REWE-Markt mit zukünftiger Größe (1.700 m² Verkaufsfläche inklusive angegliederter Bäckerei und Zeitschriften/Lotto) verursachen dann ein Verkehrsaufkommen (Kunden, Beschäftige, Lieferverkehr) von rund 2.400 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr.

Verkehrsstärken P M 2020
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (+ 800 Kfz-Fahrten/Tag) wird entsprechend der Verteilung im Verkehrsmodell in die Verkehrsmatrix eingebracht. Als Grundlage dient der Prognose-Null-Fall 2020 (FNP). Die entsprechenden Verkehrsmengen werden im Planfall PM (Planfall $M_{itBPWd54}$) auf das Netz umgelegt. Es ergeben sich im Bereich des Anschlusses auf der Blumenstraße Verkehrsmengen von 12.000 bis 16.000 Kfz DTV, ähnlich wie im Prognose-Null-Fall.
Mehrbelastungen finden sich im Wesentlichen auf dem Donnerbachweg. Auf den übrigen Straßen ergeben sich nur marginale Veränderungen.

Der Knoten Blumenstraße (L 183) Donnerbachweg kann auch mit der Erweiterung des REWE-Marktes mit einer befriedigenden Verkehrsqualität betrieben werden. Die Geradeausfahrt-richtungen auf der L 183 weisen teilweise sogar eine gute Verkehrsqualität auf.

Fazit der Untersuchung:
Die L 183, Blumenstraße in Waldorf ist heute mit rund 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet.
Mit dem zusätzlichen Verkehr von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag, der durch die Erweiterung des REWE-Marktes von 1.100 m² VKF auf 1.500 m² VKF entstehen wird, verändern sich die Verkehrsbelastungen nur geringfügig. Im Wesentlichen wird der südliche Abschnitt des Donnerbachweges mehr belastet.
Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) wird kaum beeinträchtigt. Der Knoten weist eine befriedigende Leistungsfähigkeit auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Erweiterung des REWE-Marktes auf.
Auch die im weiteren Verlauf folgenden Knoten auf der L 183 sind nur marginal von Veränderungen der Verkehrsmengen betroffen, eine Veränderung der Leistungsfähigkeit ist nicht zu erwarten.

5.8 Schalltechnische Untersuchung[6]

Bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen werden die Betriebsgeräusche des zukünftigen Lebensmittelmarktes ermittelt und beurteilt. Südlich der Blumenstraße (L 183) liegen Allgemeine Wohngebiete (WA), während die Randbebauung nördlich der Blumenstraße und der Dahlienstraße als Mischgebiet (MI) einzustufen ist (M nach FNP). Westlich und nördlich des Plangebietes liegen Gewerbegebiete (GE) mit vereinzelten Wohnnutzungen.
Weiterhin sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräuschsituation im Bereich öffentlicher Verkehrswege zu bewerten.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Immissionsorte:
Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Bauvorhabens erfolgt bezogen auf 8 charakteristische Immissionsorte im Bereich bestehender schutzbedürftiger Nutzungen.
Als Immissionsorte wurden drei vorhandene Gebäude südlich des Plangebietes im WA-Gebiet (Blumenstraße Nr. 117, 127 und 129), drei vorhandene Gebäude nördlich des Plangebietes im GE-Gebiet (Donnerbachweg 6 und 10 sowie Feldchenweg 15) und zwei vorhandene Gebäude östlich des Plangebietes im MI (§ 34 BauGB) (Feldchenweg 2 und Blumenstraße 20) ausgewählt.

Die Bezugshöhe orientiert sich dabei am "ungünstigsten" Wohngeschoss/Wohnraum der Immissionsorte.

Immissionsrichtwerte:
Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), bei Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) und bei Gewerbegebieten tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Geräuschrelevante Nutzungen und Einwirkzeiten:
Es wurden folgende **Annahmen** zu den relevanten Geräuschquellen des Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet Wd 54 einschließlich des bestehenden Getränkemarktes getroffen:

Parkplatz mit insgesamt 89 Pkw-Stellplätzen
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- insgesamt maximal 2.377 Pkw-Fahrten[7] innerhalb der Betriebszeit von maximal 7.00 – 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit). Dies entspricht typischerweise einer Ladenöffnungszeit von maximal 7.00 bis 21.30 Uhr, die diesem Gutachten zugrunde gelegt wird.

Getränkemarkt
- insgesamt maximal 347 Pkw-Fahrten[8], sonst wie vor.

Anlieferung an einem maximalen Nutzungstag
(Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr finden generell keine An- und Abfahrten statt)
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- 6 mittlere/schwere Lkw (12,5 t) pro Tag, davon einer in den Ruhezeiten nach TA Lärm.
- 8 leichte Lkw (7,5 t) pro Tag, davon zwei in den Ruhezeiten nach TA Lärm.

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015
[7] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015
[8] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015

- 8 Lieferwagen (3,5 t) pro Tag, davon einer in den Ruhezeiten nach TA

Getränkemarkt
- 2 schwere Lkw (30 t) pro Tag

Entsorgung
- 2 mittlere/schwere Lkw (12,5 t)

Ladegeschehen, Rangieren, Standlauf

REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- Für mittlere/schwere Lkw werden je 0,5 h und für leichte Lkw/Lieferwagen 0,2 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Getränkemarkt
- Für schwere Lkw werden je 1,0 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Entsorgung
- Die Ladezeit ist in den anderen Ansätzen enthalten. Je Lkw werden 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Kühlaggregate von Lkw

Für Kühlaggregate von Lkw wird insgesamt 1,0 h pro Tag geräuschrelevante Betriebszeit im Rampenbereich angesetzt.

Papier-Presscontainer

Für den Außenstandort im Rampenbereich werden 4 h geräuschrelevante Betriebszeit angesetzt.

Einkaufswagensammelboxen

REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- Zwei Einkaufswagensammelboxen, für die je 40 % der Gesamt-Parkplatzanfahrten angenommen werden.

Getränkemarkt
- Eine Einkaufswagensammelbox mit 20 % der Gesamt-Parkplatzanfahrten.

Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen

REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- Zwei Klima-Kaltwassersätze
- Zwei Verflüssiger

Alle Anlagen haben im Maximalfall eine Betriebszeit von 00.00 – 24.00 Uhr. Die Anlagen werden im nach oben offenen Gebäudeturm auf ca. + 6,5 m aufgestellt, wodurch sich allseits eine 3 m hohe atttikaähnliche Abschirmung ergibt. Die Innenseiten der Attika werden absorbierend ausgekleidet.

Getränkemarkt
- Außengerät Kälte Getränke-Kühlzelle auf dem Dach des Getränkemarktes.

Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft:

Zu den im Gutachten dargestellten Schallemissionswerten sind insbesondere zu nennen:
- Im Bereich des Pkw-Parkplatzes wurden die Schallemissionspegel auf der Basis der Verkehrsuntersuchung nach Parkplatzlärmstudie[9] für Parkplätze an Einkaufszentren mit Standard-Einkaufswagen auf Pflaster nach dem sog. zusammengefassten Verfahren ermittelt.
- Zusätzlich wurde aus Sicherheitsgründen der Zufahrtsbereich mit dem kompletten Verkehrsaufkommen als Straßengeräuschquelle mit 30 km/h nach RLS berücksichtigt.
- Die Einkaufswagensammelboxen wurden nach dem technischen Bericht für die Wagenart Metallkorb mit $L_{WAT,1h}$ = 72 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde einbezogen.

[9] Parkplatzlärmstudie – "Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Augsburg, August 2007

- Für die Lkw-Fahrten einschl. Rangier- und Standläufen sowie das Ladegeschehen (Lebensmittelmarkt L_{WA} = 96 dB(A), Getränkemarkt L_{WA} = 98 dB(A)) wurde nach eigenen Erfahrungswerten bzw. in Anlehnung an die Ansätze der einschlägigen Studien vorgegangen. Die Warnsignalisierung bei Rückwärtsfahrten der Lkw ist darin pauschal einbezogen.
- Für die fahrzeugeigenen Kühlaggregate der Lkw wurde eine A-Schallleistung von 97,4 dB(A) angesetzt.
- Die A-Schallleistung des Papier-Presscontainers liegt im Pressbetrieb bei 85,4 dB(A).
- Für die technischen Anlagen wurden die maximalen A-Schallleistungspegel gemäß den Herstellerangaben zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Berechnung wurden zusätzlich 2 dB Sicherheitszuschlag einbezogen.

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

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

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

Maßgebliche Immissionsorte		**Beurteilungspegel Tag/Nacht, in dB(A)**	**Immissionsrichtwert Tag/Nacht, in dB(A)**
1	Blumenstraße 117	41 / 34	55 / 40 (WA)
2	Blumenstraße 127	47 / 34	55 / 40 (WA)
3	Blumenstraße 129	47 / 31	55 / 40 (WA)
4	Donnerbachweg 10	59 / 31	65 / 50 (GE)
5	Donnerbachweg 6	60 / 35	65 / 50 (GE)
6	Feldchenweg 15	48 / 31	65 / 50 (GE)
7a	Feldchenweg 2 (NO-Seite)	52 / 19	60 / 45 (MI)
7b	Feldchenweg 2 (SW-Seite)	44 / 36	60 / 45 (MI)
8a	Blumenstraße 20 (N-Seite)	36 / 30	60 / 45 (MI)
8b	Blumenstraße 20 (W-Seite)	41 / 35	60 / 45 (MI)

Beurteilungspegel (gerundet) zur Tages- und Nachtzeit an Werktagen an den maßgeblichen Immissionsorten

Das Ergebnis der Tabelle zeigt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden (nach TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

<u>Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung nach TA Lärm</u>
An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), sind für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung

der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation der Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält.
Nach der TA Lärm kann der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage (hier Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt zusammen) ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB unterschreitet. Dieses Irrelevanzkriterium wird bis auf die Tageszeit am Immissionsort 5 – Donnerbachweg 6 (Unterschreitung nur 5 dB) generell erreicht. Deshalb wurde die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe untersucht.

Die gewerbliche Geräuschbelastung im Bereich des Immissionsortes 5 durch vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe wurde erfasst und nach TA Lärm beurteilt.

Gesamtbeurteilung der Betriebsgeräuschsituation
Die Betriebsgeräusch-Vorbelastung aller bestehenden Anlagen (ohne Lebensmittel- und Getränkemarkt) im Sinne der TA Lärm liegt gemäß den Erhebungen insgesamt bei < 53 dB(A) am Immissionsort 5. Damit liegt die zukünftige Gesamtbelastung durch alle Anlagen im Sinne der TA Lärm bei gerundet 60 dB(A), womit der Tages-Immissionsrichtwert eines GE-Gebietes von 65 dB(A) sicher eingehalten wird.

Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm
Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den geltenden Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können aufgrund der Randlagen der Schallereignisse im Bereich der Fahrwege und Aufstellflächen ausgeschlossen werden.

Verkehrsgeräusche durch den Quell- und Zielverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen:
Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräusche
Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des BP Wd 54 kann anhand der Differenz zwischen dem Prognose-Null-Fall 2020 und dem Planfall PM 2020 der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme beurteilt werden.
Der planbedingte Verkehrsanteil auf bestehenden öffentlichen Straßen kann allerdings für einen Bebauungsplan besonders abwägungsrelevant sein, wenn die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (sog. zumutbare Belastung) von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht überschritten wird.
Angesichts der zahlenmäßig kaum erkennbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens (siehe Verkehrsgutachterliche Stellungnahme) ist durch das Bauleitplanverfahren keine beurteilungsrelevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche zu erwarten. Weiterhin ist eine Überschreitung der sogenannten zumutbaren Belastung von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht an angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen.

Betriebsbezogene Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen
Als weiteres Kriterium sind die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück gemäß TA Lärm zu erfassen und zu beurteilen, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mind. 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr (Pkw und Lkw) des Bauvorhabens (Lebensmittelmarkt) einschließlich des Getränkemarktes ist nach TA Lärm nicht beurteilungsrelevant, da außerhalb des GE-Gebiets eine Erhöhung von 3 dB auszuschließen ist.

Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung[10]:
Mit der aktuellen Konzeption des Bauvorhabens (REWE-Lebensmittelmarkt) und einer Einbeziehung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden REWE-Getränkemarktes (Bestand), den Angaben zur Nutzung und der aktuellen Verkehrsuntersuchung wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm durch alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände (Fahrwege, Ladegeschehen, Parkplatz, technische Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten für einen maximalen Nutzungsfall ermittelt.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Getränkemarkt mit den Immissionswerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Siehe hierzu die vorherige Tabelle.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält.

Nach TA Lärm "Prüfung im Regelfall" kann der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage (hier Lebensmittel- und Getränkemarkt zusammen) ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Dieses Irrelevanzkriterium wird bis auf die Tageszeit im Gewerbegebiet am Immissionsort 5 – Donnerbachweg 6 (Unterschreitung nur 5 dB) generell erreicht. Wegen des Immissionsortes 5 wurde die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe detailliert untersucht.
Aufgrund der Feststellungen vor Ort liegt die Betriebsgeräusch-Vorbelastung aller bestehenden Anlagen (ohne den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt) im Sinne der TA Lärm insgesamt bei < 53 dB(A) am Immissionsort 5. Damit liegt die zukünftige Gesamtbelastung durch alle Anlagen im Sinne der TA Lärm bei gerundet 60 dB(A), womit der Tages-Immissionsrichtwert eines GE-Gebietes von 65 dB(A) sicher eingehalten wird.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen.

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur geringen Veränderung des Verkehrsaufkommens weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant. Dies gilt auch für Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm.

Fazit: Der Bebauungsplan WD 54 – Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ist aus schalltechnischer Sicht vollziehbar bzw. das Bauvorhaben eines Lebensmittelmarktes kann wie geplant realisiert werden.

<u>Die wesentlichen, dabei zugrunde liegenden Randbedingungen sind:</u>

- Betriebszeit maximal von 7.00 – 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatz-nutzungszeit). Die entspricht typischerweise einer Ladenöffnungszeit von maximal 7.00 bis 21.30 Uhr. (Diese Öffnungszeiten werden durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Wd 54 zwischen Investor und der Stadt Bornheim vor Satzungsbeschluss gesichert.)

[10] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015

- Vorliegenden Planungskonzeption
- Nutzungsangaben (Pkw- und Lieferverkehrsaufkommen)
- Geräteanordnung sowie schallabsorbierende Auskleidung der Innenseiten der Außenwände am Aufstellungsort (Turm) der technischen Anlagen. Weiterhin sollten mit den Lieferanten der technischen Anlagen Gewährleistungsvereinbarungen bezüglich der schalltechnischen Vorgaben (siehe in der Schalltechnischen Untersuchung) getroffen werden. Bei einer geänderten Anlagenaufstellung oder Anlagenkonzeption ist eine schalltechnische Neuauslegung erforderlich.

5.9 Eingriff und Ausgleich

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Gemäß § 1 a (3), Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im vorliegenden Fall zutrifft. Wie unter 1. bereits beschrieben, ist der Bebauungsplan seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlich und das Bebauungsplangebiet bereits weitgehend bebaut.
Auf Anforderung der Stadt Bornheim wurde jedoch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der auch die als zulässig festgesetzte Überschreitung der im § 17 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit betrachtet wurde. Siehe hierzu unter Pkt. 9.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

Straßen
Das Plangebiet ist von der Blumenstraße (L 183) aus über den Donnerbachweg erreichbar. Die Ein- und Ausfahrtssituation zum Plangebiet bleibt in ihrer Lage identisch mit der heutigen Lage der öffentlichen Stichstraße. Der Knoten L 183 / Donnerbachweg / Katzentränke verfügt über eine Lichtsignalanlage. Die öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage entfällt aufgrund des Ankaufs der Flächen durch die Rewe und wird Teil der neuen Stellplatzanlage. Vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für unmittelbare Angrenzer sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden über einen Grundbucheintragung bzw. vertraglich gesichert.

Fußwege
Auf der südlichen Seite der Blumenstraße (L 183) befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Straßenquerung im Bereich Katzentränke.
Im Bereich Donnerbachweg befinden sich beiderseitig Gehwege in ausreichenden Breiten. Der östlich gelegene Gehweg hat einen lichtsignalgesteuerten Anschluss an den vg. Fuß- und Radweg entlang der Blumenstraße.

ÖPNV
Der nächste Haltepunkt des ÖPNV (Linie 818 der RVK) befindet sich in 150 m Entfernung, im Bereich der Dahlienstraße 2. Zudem besteht eine direkte fußläufige Verbindung zum Stadtbahn-Haltepunkt Waldorf in rd. 400 m Entfernung, am Ende der Dahlienstraße.

6.2 Bebauung

Der geplante neue Rewe-Lebensmittelmarkt ist als geschlossener Baukörper entlang der südwestlichen und zum Teil der südöstlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen.
Der auf dem Nachbargrundstück vorhandene Getränkemarkt bleibt in seiner Lage und seinem Volumen unverändert bestehen, während der vorhandene Rewe-Lebensmittelmarkt abgerissen und durch einen neuen Rewe-Lebensmittelmarkt ersetzt und insgesamt an die Blumenstraße herangerückt wird.
Das vorhandene Gelände im Plangebiet liegt rd. 3 m unterhalb des Niveaus der Blumenstraße.
Der neue Rewe-Lebensmittelmarkt ist als Gebäude mit einem Flachdach und mit einer Höhe von rd. 6,5 m geplant. Im westlichen Bereich sind in geringem Umfang Gebäudeteile bis zu einer Höhe von rd. 9,5 m geplant.
Die Höhenlage (Erdgeschoßfußbodenhöhe) des neuen Rewe-Lebensmittelmarktes orientiert sich mit 73,34 m über Normalhöhennull (NHN) an der bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe des angrenzenden Rewe-Getränkemarktes.

Somit überragt das geplante Einzelhandelsgebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze die dortige Blumenstraße um rd. 3,5 m, was in etwa einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach entspricht.

Die geplante Lage des Einzelhandelsgebäudes zu der im Osten vorhandenen, angrenzenden Bebauung wird als nicht beeinträchtigend für diese gesehen. Durch die gewählte Baukörperform, die mit dem bestehenden Getränkemarkt einen L-förmig geschlossene Gebäudekomplex ergibt, werden die von der geplanten Stellplatzanlage ausgehenden Verkehrsgeräusche - auch gegenüber dem heutigen Zustand - minimiert.
Derzeit sind am Standort 90 Stellplätze vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind 89 Stellplätze geplant. Dies berücksichtigt eine Verbreiterung der Stellplätze von derzeit 2,50 m auf 2,70 m.
Die Anlieferung für den Rewe-Lebensmittelmarkt ist am westlichen Gebäudeende, zur Straßenkreuzung Donnerbachweg/Blumenstraße hin gelegen, geplant.

6.3 Grün- und Freiflächen

Die Planung sieht eine zulässige Versiegelung des Grundstücks bis maximal 90 % vor, was in etwa der derzeit bestehenden Versiegelung (rd. 88 %) am Standort entspricht.
Die privaten Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf eine Eingrünung an den umgebenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen hin.
Zudem sind innerhalb der geplanten Stellplatzanlage Pflanzbeete mit Baumpflanzungen vorgesehen, die sowohl der Stellplatzgliederung als auch dem Ausgleich für den Eingriff dienen.

Zum Ausgleich der geplanten Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um 0,1 (durch Stellplätze und ihre Zufahrten) sind Teilbegrünungen der Dachflächen vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

<u>Versorgung</u>
Die Versorgung des Plangebiets erfolgt vom Donnerbachweg bzw. von der Blumenstraße aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen).

<u>Entsorgung</u>
Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird ebenfalls – wie bereits bisher – in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg eingeleitet. Ob und in welchem Umfang eine Rückhaltung im Plangebiet notwendig ist wird im weiteren Verfahren geprüft.
Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO
Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.
Als zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (als Neubau mit Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes), mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.700 m² festgesetzt.
Innerhalb der maximal festgesetzten Verkaufsfläche soll im Bereich der Vorkassenzone – wie bisher im bestehenden Rewe-Lebensmittelmarkt vorhanden - ein Backshop sowie Zeitschriften mit Lotto-Toto eingerichtet werden.

Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen auf maximal 1.700 m² erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und ist die Grundlage zur Auswirkungsanalyse (***siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit***). Für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf wird hierdurch sichergestellt, dass keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Für das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes sind (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der Bornheimer Liste) folgende Sortimente als zulässig festgesetzt:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11 / 47.2)
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ-Nr. 47.75 / 47.78.9)
- Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

Die Liste der Wirtschaftszweige – WZ 2008 sowie die Bornheimer Liste können beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Das Randsortiment des Lebensmittelmarktes darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Bornheimer Liste der zentrenrelevanten- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Der im Vorkassenbereich vorgesehene Backshop darf maximal 110 m² VKF und das Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) maximal 40 m² VKF nicht überschreiten.
Diese Verkaufsflächen sind in der maximalen Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.700 m² enthalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.
Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.
Dieser Festsetzung liegt zugrunde, dass die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Dabei wurde u. a. auch das beabsichtigte Stellplatzkonzept, das eine Stellplatzverbreiterung von derzeit 2,50 m auf 2,70 m vorsieht, berücksichtigt. Damit entsteht bei in etwa gleich bleibender Anzahl von Stellplätzen (Bestand = 90 - Planung 89) aber auch bei der benötigten Anzahl von Stellplätzen ein erhöhter Flächenbedarf.

Die erhöhte Ausnutzung ermöglicht es, die vorhandene Nahversorgung in Waldorf attraktiv zu erhalten und dem zeitgemäßen Standard dieser Einzelhandelsnutzung gerecht zu werden.

Die als zulässig festgesetzte Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Belange des Umweltschutzes negativ berührt werden. Trotz der begrenzten Überschreitung der maximalen zulässigen GRZ wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass entsprechende Teilflächen des Grundstücks unbebaut bleiben und für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen genutzt werden können. Diese dienen dabei zum einen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet und zum anderen einer optisch ansprechenden Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens.
Zur Kompensation bezüglich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze ist als "städtebaulicher Ausgleich" eine Teilbegrünung der Dachfläche von mind. 500 qm des Rewe-Lebensmittelmarktes geplant.

Die Baukörperhöhen sind, bezogen auf das geplante Erdgeschossniveau (dieses liegt wie beim angrenzenden Getränkemarkt bei 73,34 m ü.NHN), bei der eingeschossigen Bebauung mit rd. 6,5 m und bei dem zweigeschossigen Gebäudeaufsatz mit rd. 9,5 m geplant.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt:
- für den eingeschossigen Hauptbaukörper GH max. = 81,00 m ü. NHN
- für den zweigeschossigen Baukörperaufsatz GH max. = 84,00 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen dabei einen geringen Spielraum (rd. 1 m) für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, die aber im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

Geplant ist die bauliche Verbindung des neuen Rewe-Lebensmittelmarktes mit dem vorhandenen Rewe-Getränkemarkt (Flurstück 763 bzw. zum Teil (rd. 1 m) auf dem Flurstück 762). Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung, die die Errichtung des geplanten Gebäudes zwingend auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 763 bzw. an die festgesetzte Baulinie beinhaltet.

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

7.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Ergänzend zum Rewe-Lebensmittelmarkt ist eine zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen und festgesetzt. Die geplante Lage und Unterteilung der Stellplatzanlage ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

7.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Städtebauliches Ziel zur Erschließung der Sondergebietsfläche "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" ist die Beibehaltung der heute vorhandenen Zu- und Ausfahrt (Öffentlicher Stichweg) vom Donnerbachweg aus.
Um sonstige Ein- und Ausfahrten im Bereich südlich der vg. Zu- und Ausfahrt entlang des Donnerbachweges sowie entlang der Blumenstraße (Landesstraße 183) auszuschließen, sind dort Ein- und Ausfahrten aus nicht zulässig festgesetzt.

7.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Mit der Einbeziehung bislang öffentlicher Verkehrsflächen (Stichstraße Donnerbachweg) in die Sondergebietsfläche besteht die Notwendigkeit sowohl bestehende Geh- und Fahrbeziehungen zu unmittelbar angrenzenden Flurstücken als auch einen öffentlichen Mischwasserkanal im Bestand zu sichern.
Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgte sowohl die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten bestimmter Flurstücke (437, 438, 439, 440, 441, 453, 455, 456, 458, 762 und 763, Flur 12) als auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes (öffentlicher Mischwasserkanal) zugunsten des Entsorgungsträgers.
Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

7.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung im Umweltbericht[11] sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.
Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen sind:
- Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Hierbei wurden, bezogen auf die geplanten rd. 89 Stellplätze, 16 Baumpflanzungen festgesetzt (siehe M 1 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan). Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, je Baum eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden,
- Eingrünungsmaßnahmen in den Böschungsflächen zur Landesstraße 183 und zum Donnerbachweg (siehe M 2 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan),
- Begrünung von Teilflächen des Daches (siehe M 3 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan).

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

[11] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 08. Mai 2015

7.8 Baugestalterische Festsetzungen

7.8.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Baugestalterischen Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser – nach Abriss des vorhandenen Lebensmittelmarktes - neu zu errichtenden Nahversorgungseinrichtung sicher zu stellen.
Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Blumenstraße und des Donnerbachweg als auch für die unmittelbaren Angrenzer des Plangebiets.

Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung.
Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachflächen mit maximal 10 Grad Dachneigung festgesetzt.

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

7.8.2 Grundstückseinfriedungen

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

7.8.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen in ihrer Lage und Größenordnung nur eingeschränkt zugelassen, d. h. unmittelbar am Gebäude sind maximal fünf Werbeanlagen in einer Größenordnung von jeweils maximal 10 m² als zulässig festgesetzt.
Diese dürfen jedoch nicht als Ausleger vorgesehen noch oberhalb der Gebäudeoberkante angeordnet werden. Eine Anordnung auf der Dachfläche ist ebenfalls unzulässig.
Im Einfahrtsbereich zum Nahversorgungsstandort wurde eine Werbetafel in einer Größe von max. 3,5 m Höhe und max. 2,5 m Breite als zulässig festgesetzt. Diese Größe entspricht üblichen Werbetafeln bei solchen Einzelhandelseinrichtungen im Bornheimer Stadtgebiet.

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße 183 haben Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten grundsätzlich einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten. Hierzu enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der geplanten Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes in Waldorf und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelbereich (von 1.100 m² auf maximal 1.700 m² Verkaufsfläche) sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungen im angrenzenden- und näheren Umfeld sind mit dem beabsichtigten Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung erhält der Nahversorgungsstandort eine notwendige Anpassung an aktuelle handelsübliche Marktgrößen im Einzelhandel.
Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Waldorf und den angrenzenden Ortschaften wohnenden Menschen.

8.2 Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.
Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: UMWELTBERICHT**[12] dargestellt.
Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung[13] durchgeführt.

Nach fachlicher Beurteilung ist davon auszugehen, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann.
Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.
Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Näheres hierzu siehe unter Pkt. 9.2.

9. Realisierung

9.1. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt vom Donnerbachweg bzw. von der Blumenstraße aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen).
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

1. Schmutzwasser

Im Donnerbachweg sowie im abgehenden Stichweg (zukünftig private Grundstücksfläche) befindet sich ein Mischwasserkanal. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet - wie bereits heute schon - über diesen öffentlichen Mischwasserkanal unmittelbar eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Abschließend geklärt wird dieser Punkt jedoch im nachfolgernden Bauantragsverfahren.

[12] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 08. Mai 2015
[13] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 04. Mai 2015

2. Niederschlagswasser

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

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

Der zulässige Versiegelungsgrad gemäß Mittelwert Generalentwässerungsplan (GEP) für das Plangebiet beträgt 76 %. D. h. von dem Plangebiet dürfen die Abflüsse versiegelter Fläche ungedrosselt eingeleitet werden. Die maximal zulässige Versiegelungsfläche wäre 6.120 m² (= 6.800 m² * 0,9), so dass für die Differenzfläche allenfalls eine kleine Rückhaltung in vergrößerten Zulaufkanälen herzustellen ist. Dies wird im Bauantragsverfahren geprüft.

9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.
Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe zu gelangen, wurde im Zuge des Umweltberichts eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.
Neben verschiedenen Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Plangebiets soll - nach Absprache mit der Stadt Bornheim - außerhalb des Plangebiets eine Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Flurstück 2 ("An der Jakobsbank") erfolgen.
Näheres hierzu siehe im Teil B: Umweltbericht.

Diese Kompensationsmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zum BP Wd 54, zwischen dem Bauherrn/Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

9.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet erforderlich, da die bisherige öffentliche Stichstraße (Donnerbachweg) in die private Grundstücksfläche für den Nahversorgungstandort einbezogen wird.
Die öffentliche Verkehrsfläche wird insgesamt vom Bauherrn/Investor erworben.

9.4 Erschließungsmaßnahmen

Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da das zukünftig insgesamt "private" Grundstück über einen unmittelbaren Anschluss an den Donnerbachweg verfügt und damit die Erschließung gesichert ist.

10. Kosten

Die durch das geplante Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. übernimmt der Bauherr/Investor.
Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn/Investor und der Stadt Bornheim.
Kosten für die Stadt Bornheim entstehen nicht.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch[14] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt weist bauliche Mängel auf und soll daher durch einen neuen, größeren Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Der Anteil der bebauten Fläche wird sich von derzeit 5.600 m^2 bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (mit Überschreitung auf 0,9) auf max. 6.120 m^2 erhöhen. Die Dachhöhe wird von derzeit 4,59 m auf 6,50 m (im 2-geschossigen Bereich auf 10 m) erhöht.

Im Bebauungsplan werden folgende Angaben festgesetzt:

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt' mit nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente: Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF. Zulässige Kernsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) und Zeitschriften

<u>Erschließung</u>

Die Erschließung des neuen REWE-Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher von Seiten des Donnerbachweges. Die neuen Stellplätze werden nördlich und westlich des neuen Vollsortimenters angeordnet.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

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

Tabelle 1: Flächennutzung - Planung

Planfestsetzung gem. Bebauungsplanentwurf	Fläche m²	Anteil*
Sondergebiet	6.800	100 %
Gesamtfläche	**6.800**	**100 %**

[14] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Übergeordnete Bauleitplanung

Ziele und Grundsätze der Landesplanung in NRW sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert. Nach dem Entwurf des LEP (Stand 25.06.2013) befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum.
Nach dem 'Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel' können Kommunen große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Bezirksregierung Köln hat Ihre Zustimmung zur Erweiterung des Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m^2 in Aussicht gestellt. Die Erweiterung des ansässigen REWE-Lebensmittelmarktes entspricht nach der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung[15] den landesplanerischen Zielen für den großflächigen Einzelhandel in NRW.
Der Regionalplan[16] des Regierungsbezirkes Köln wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) als raumordnerisches Ziel dargestellt. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist mit dem landesplanerischen Zielen vereinbar.
Auf kommunaler Ebene wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan[17] der Stadt Bornheim als gemischte Baufläche, der nordöstlich anschließende Parkplatz als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Bei der Stadt Bornheim ist derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf im Stadtteil Waldorf in Bearbeitung. Das Plangebiet zwischen Blumenstraße (L 183) und Donnerbachweg soll als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Landschaftsplan

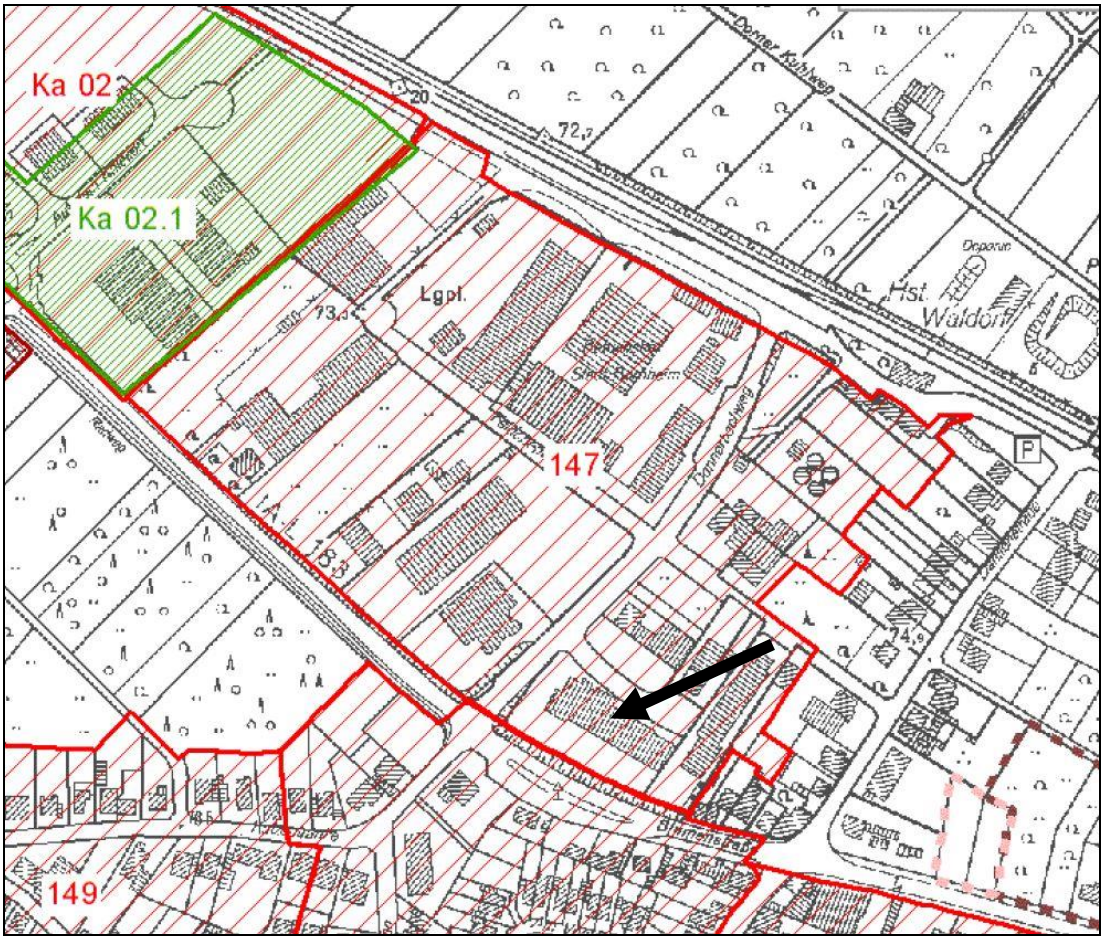
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim[18]. Für das Plangebiet liegen somit keine Festsetzungen von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten vor.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wd 147 'Gewerbepark Bornheim-Waldorf' zwischen Stadtbahn Linie 18 und Landesstraße L 183 (Blumenstraße). Das Plangebiet ist in Teilen als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebietsfläche in dem Bebauungsplan Wd 54 festgesetzt werden.

[15] BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnersbachweg in Bornheim-Waldorf. I.A. REWE Märkte, Köln
[16] Bezirksregierung Köln: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 06. 02.2004
[17] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 15.06.2011
[18] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

Abb. 1: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot umrandet) in Waldorf (Quelle: Stadt Bornheim), REWE-Markt mit Pfeil gekennzeichnet



Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich städtischer Siedlung. Nationale Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW[19] sind nicht vorhanden. Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopverbundflächen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Da die Stadt Bornheim über keine Baumschutzsatzung verfügt, unterliegen die Bestandsbäume keiner Verordnung.

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

2 Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter mit den Angaben zum Bestand, der Prognose und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand Biotoptypen

Das 0,86 ha große Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Lebensräume auf. Das Gelände ist durch den bestehenden Vollversorger mit entsprechendem Parkplatzangebot weitgehend versiegelt. Lediglich die Böschung zur L 183 (Blumenstraße) und sonstige Randflächen sind bepflanzt.

Im Februar 2014 und März 2015 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[20]:

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

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Pflaster)	0
2.3 / 2.4	Straßenbegleitgrün mit und ohne Gehölzbestand	3
7.4	Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch	5

1.1 - versiegelte Fläche

Der Großteil des Bebauungsplangebietes besteht aus versiegelten Flächen. Neben dem Gebäudebestand (REWE-Lebensmittelmarkt) befinden sich asphaltierte Flächen, wie der Zufahrt von Seiten des Donnerbachweges und die Stellplätze für die Fahrzeuge.

2.3 / 2.4– Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand

Die Böschung zwischen der Blumenstraße und dem REWE-Lebensmittelmarkt ist mit niedrigen Ziersträuchern und Gras bewachsen. Die Baumstandorte befinden sich meist außerhalb des Plangebietes. Die Ziersträucher werden regelmäßig zurückgeschnitten, so dass sie als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vogelniststätte nicht eignen. Die sonstigen Flächen in der Straßenböschung bestehen aus einer artenarmen Mischung aus Gräsern und wenigen Kräutern. An mehreren Stellen sind Trampelpfade erkennbar.

7.4 – Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch

Innerhalb der Zierstrauchrabatten stehen je 1 mittelgroßer Spitz- und Feldahorn und 5 kleinere Bäume (2 Feldahorn und 3 Zierkirschen).

In den letzten Jahren wurden massive Pflegeschnitte an dem Spitzahorn vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Bäume ist die Lebensraumfunktion gering. Vogelnester in den Baumkronen sind nicht vorhanden.

[20] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

Bei den Begehungen wurden keine Vogelarten festgestellt. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen. Die häufig geschnittenen Ziergehölze auf der Böschung zur Blumenstraße und auf der Rückseite des REWE-Lebensmittelmarktes sind als Brutlebensraum gering geeignet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens von geeigneten Lebensräumen werden Vorkommen wertgebender Tierarten ausgeschlossen. Die Gebäude sind als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind in den Gebäuden oder den Bäumen augenscheinlich nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird ebenfalls durch das Fehlen entsprechender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die biologische Vielfalt im Plangebiert sehr gering.

Prognose

Der Neubau und die Erweiterung des Einzelhandelstandortes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund des bisherigen fast vollständigen Versiegelungsgrades und des weitgehenden Fehlens unversiegelter, bepflanzter Flächen ergeben sich nach Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen / Verschlechterungen der Bestandssituation. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten im Winter, außerhalb der Nist- und Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung nach dem Bebauungsplanentwurf kommt es zu einem Verlust bereits geringwertiger Biotoptypen (Begleitgrün und Bäume). Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume, sowie Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu sehr geringen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt.

2.2 Boden

Bestand

Im Plangebiet kommen aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine natürlich gewachsenen Böden vor. Natürlicherweise würden nach der Bodenkarte von NRW[21] für die Köln-Bonner-Rheinebene typische, tiefgründige Lehmböden aus Löß anstehen. Durch das Plangebiet hindurch zieht sich eine Trockenrinne (Kolluvium) von der Ville (Hauptterrasse) über die untere Mittelterrasse bis zur Niederterrasse des Rheins. Eine besondere Schutzwürdigkeit[22] besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

[21] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:50.000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

[22] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000

Prognose

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades, sowie des Fehlens natürlich geschichteter Böden, sind in Folge der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht wesentlich vergrößern. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich. Der Versiegelungsgrad kann sich aufgrund der geplanten Festsetzungen von ca. 88 auf max. 90% zunehmen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Schonung der Ressource eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Generell ist der Oberboden gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bewertung

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zukünftige Bodenversiegelung begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von maximal 90% vorgesehen. Insgesamt betrachtet ist die geringfügige Neuversiegelung als vernachlässigbar einzustufen, da es sich hier bereits um veränderte Standorte ohne natürliche Bodenschichtung handelt.

2.3 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Wasserflächen vor.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 42,5 bis 44 m NHN. Bei einer Geländehöhe zwischen 77 (Blumenstraße) und 73 m NHN (Plangebiet) entspricht dies einem Flurabstand von ca. <29 m. Der Grundwasserleiter wird durch gut durchlässige Kiessande der Niederterrasse gebildet. Als Grundwasserstauer fungieren die undurchlässigen verwitterten Tone im tieferen Untergrund.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten (Angabe: ELWAS-Web[23]).

Prognose

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner grundlegenden Neuversiegelung. Eine Beeinflussung des Grundwassers wird aufgrund der Art der Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel mit Ableitung des Abwassers (häusliches Schmutzwasser) in den vorhandenen Mischwasserkanal im

[23] ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 07.03.2014

Donnerbachweg ausgeschlossen. Gewerbliches Abwasser fällt aufgrund der Nutzung nicht an. Von Seiten des Wasserwerkes (Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 25.08.2014) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Geländes, solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die Beseitigung erfolgt wie bisher durch die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines geplanten oder festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebietes. Da der höhere Versiegelungsanteil keine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge innerhalb des Plangebiets zulässt, ist zur Minderung des Niederschlagsabflusses eine Rückhaltung auf den Dachflächen erforderlich. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen damit der Mischwasserkanal die anfallenden Mengen ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann.

Bewertung

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich mit einer mittleren Lufttemperatur im Januar von 1,5°C, im Juli von 18,5°C und eine mittleren Jahresniederschlagshöhe von 650 mm. Das Gelände befindet sich in einer klimatisch begünstigten Region nordöstlich des Höhenzuges der Ville. Auf der Fläche selbst liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Der klimawirksame Kaltluftabfluss von der Villehochfläche in Richtung Rheintal ist bereits durch die Bebauung von Waldorf unterbrochen.

In Folge der Lage an der stark befahrenen L 183 und der weitgehenden Versiegelung ergibt sich für das Plangebiet eine örtliche Immissionsbelastung. Örtlich ist mit einer siedlungstypischen Wärmebelastung im Sommer auszugehen.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern. Das derzeitige 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' bleibt bestehen. Eine Verschlechterung der klimawirksamen und lufthygienischen Funktionen wird ausgeschlossen. Die verkehrsbedingten Emissionen durch den Kundenverkehr nehmen nicht im erheblichen Maße zu. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Bewertung

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen Veränderungen der bestehenden lokalklimatischen Bestandssituation. In Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung

Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

2.5 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Waldorf. Naturräumlich[24] wird es der 'Köln-Bonner Rheinebene' mit der Untereinheit der 'Brühler Lößplatte' zugerechnet. Der Landschaftsraum am Villehang ist aufgrund seiner günstigen geländeklimatischen Verhältnisse (Leelage) und der fruchtbaren Böden seit Jahrhunderten besiedelt und von ackerbaulicher Nutzung mit Schwerpunkt Sonderkulturen geprägt. Landschaftsbildprägende Einzelelemente sind nicht vorhanden (z.B. ein markanter Baum, ein Votivkreuz).

Das Plangebiet ist befindet sich am nordöstlichen Rand der Bebauung von Waldorf, die größtenteils südöstlich an die Blumenstraße heranreicht.

Prognose

Das Ortsbild von Waldorf nördlich der Blumenstraße (L 183) ist seit den 1980er Jahren durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hat sich durch die gewerbliche Bebauung grundlegend verändert. Das wahrnehmbare Ortsbild wird sich in Folge der Planung eines Einzelhandelstandortes auf dem derzeit als REWE-Lebensmittelmarkt genutzten Geländes nicht im erheblichen Maße verändern. Das Ortsbild wird sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden gewerblichen Bebauung an der L 183 nördlich der Wohnbebauung von Bornheim-Waldorf führt die Ausweisung des großflächigen Einzelhandels als Sondergebiet zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.6 Menschen, einschließlich Gesundheit

Bestand

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem gewerblich genutzten Bereich von Bornheim-Waldorf, der verkehrlich gut über Pkw und ÖPNV zu erreichen ist. Der REWE-Lebensmittelmarkt versorgt den Siedlungsraum Waldorf / Kardorf / Hemmerich / Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohneren (Nahversorgungsstandort). Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnräume vorhanden. Eine Wohnbebauung schließt sich westlich des Plangebietes an der Blumen- / Dahlienstraße an.

Die Blumenstraße (L 183) ist derzeit mit 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet[25].

Prognose

Nach Berechnungen des Verkehrsgutachters IVV wird durch die LKW-Anlieferung und den Kundenverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag auf insgesamt 2.400 Kfz-Fahrten am Tag generiert. Dies führt zu einer

[24] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

[25] Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Bebauungsplan Wd54. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE. Präsentation. Stand 25.03.2015

geringen Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) sowie der weiteren Verkehrsknoten ist nach Ansicht des Gutachters durch die Erweiterung auch zukünftig gewährleistet. Der benachbarte Getränkemarkt (ebenfalls REWE) bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert.

Trotz prognostizierter Zunahme des Kundenverkehrs ergeben sich nach den Ermittlungen des Schallgutachtens[26] keine Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) bei der angrenzenden Mischgebietsbebauung während des Tages und der Nacht. Die Ladenöffnungszeiten liegen zwischen 7.00 und 21.30 Uhr. Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

Durch die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe ergeben sich keine zusätzlichen Geräuschbelastungen. Die neuen Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen, bzw. sonstigen Aggregaten werden so angelegt dass die max. zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gem. des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Mit dem Neubau des REWE-Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen. Die Kälte- Lüftungs- und Klimaanlagen werden zusätzlich eingehaust. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

In Bezug zu der heutigen Situation ergeben sich durch die Erweiterung des Einzelhandelstandortes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen.

Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 wird beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten ersichtlich, dass die ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche der Zulieferung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen sind nicht zu befürchten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsverbandes Rheinland (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz - Schreiben vom 03.09.2014 an die Stadt Bornheim) grenzt das Plangebiet an eine römische und mittelalterliche Straße, deren Verlauf vermutlich durch die L 183 überlagert ist. Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen nicht vor. Da bisher keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurden, ist eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen Bodenstörungen durch die vergangene Bautätigkeit, sind Konflikte mit dem

[26] KRAMER Schalltechnik GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bornheim (Erweiterung REWE-Markt). I.A. FN Projekt GmbH

Denkmalschutz unwahrscheinlich. Hinweise auf sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Prognose

In Folge der geplanten Bebauung sind voraussichtlich keine derzeit bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Zerstörungen bisher nicht bekannter archäologischer Substanz ist bei Entdeckung von verdächtigen Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bewertung

Nach der vorliegenden Datenlage und der Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

2.9 Artenschutz

Bei Bebauungsplanverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[27] zu prüfen. Hierbei wird eine fachgutachterliche Beurteilung vorgenommen, ob in Folge der Umsetzung des Vorhabens besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Bestand

Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung[28] befinden sich im Plangebiet keine Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Das bestehende Gebäude ist hierfür nicht geeignet. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten liegen nicht vor. Auf dem Gelände brüten nach fachlicher Einschätzung keine planungsrelevanten Vogelarten.

[27] Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 / 3154

[28] RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Wd 54 Bornheim-Waldorf. I.A. FN Projekt GmbH.

Prognose

In Folge des geplanten Neubaus des Einzelhandelstandortes sind nach dem vorliegenden Erkenntnisstand keine Verletzungen des Artenschutzrechts mit seinen Verbotstatbeständen zu erwarten. In dem zum Abbruch vorgesehenen Einkaufgebäude sind voraussichtlich keine Lebensräume der streng geschützten Fledermäuse erkennbar. Die Flachdachkonstruktion ist als Quartierstandort nicht geeignet. Augenscheinlich sind keine Niststätten von Vögeln an den Gebäuden und Bäumen vorhanden. Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Individuen verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Nistzeiten durchgeführt werden. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig, da artenschutzrechtlich relevante Arten nicht betroffen sind, bzw. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bewertung

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW"[29]. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

2.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten

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

Schutz von Bäumen und Biotopen während der Bauzeit

[29] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

Die zu erhaltenden Bäume (insbesondere die an der L 183) sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

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

Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei den zu erhaltenden Bäumen auf der Böschung zur Blumenstraße (L 183). Bei unumgänglichen Eingriffen im Kronentraufbereich der Bäume ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen, der entsprechende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festlegt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

Zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist eine extensive Dachbegrünung auf mind. 500 m^2 notwendig.

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Tab. 1: Biotopwert Bestand

Biotop-Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
			m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
	Bestand					
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0	4.148	0		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	1.455	0		
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*	1.036	3.108		
4.7	Einzelbäume, lebensraumtypisch	5	161	805		
	Summe		**6.800**	**3.913**		
	Planung					
	Sondergebiet					
	Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,9					
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0			5.560	0
	Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*			420	1.260
	Dachbegrünung					

4.1	extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen	0,5			500	250
	Einzelbäume					
7.4	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 16 Stück a 20 m²)	5			320	1.600
	Summe				**6.800**	**3.110**
	Verbleibendes Defizit					**-803**

Nach Umsetzung der Planung unter Einbeziehung der möglichen Aufwertung innerhalb des Plangebietes (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzung an den Stellplätzen, sowie Bepflanzung der Böschungsbereiche) verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 803 Biotopwertpunkten (Bilanzwert Bestand – Bilanzwert Planung).

Auf eine Darstellung der geplanten Maßnahmen, wie die 16 Bäume auf dem Parkplatz und die extensive Dachbegrünung wird verzichtet (siehe hierzu Gestaltungsplan Architekturbüro Velde).

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 erfolgen. Die Fläche befindet sich ca. 3 km südlich des Plangebietes.

Abb. 2: Ext. Ausgleichsfläche Gem. Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 'An der Jakobsbank' (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de)



Anteilmäßig soll auf der ca. 1 ha großen Parzelle eine Fläche von 200 m^2 zur Kompensation angerechnet werden. Der ehemalige Fichtenforst soll in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt werden. Die Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum NSG 'Mühlbachtal' und Golfplatz 'Römerhof'.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße: ca. 200 m²

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m²

Kompensationswert: 800 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Umwandlung vollständig und funktional ausgeglichen werden.

2.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) vorgeschlagen:

Baumpflanzung

Im Bebauungsplan sind zur optischen Eingrünung 16 Bäume auf der Stellplatzfläche und der Böschung zu pflanzen. Dabei ist je Pflanzfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m^2 offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m^3 in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden. Die Aufastung bis zum Kronenansatz sollte mindestens 3,5 m betragen. Die Bäume und Grünflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der nachstehenden Liste (Bäume) zu verwenden.

<u>Pflanzliste Bäume</u>

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)

Der Feldahorn sollte entlang des Donnerbachweges, die Säulenhainbuche innerhalb des Parkplatzes gepflanzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte außerhalb der bestehenden und geplanten Leitungstrassen liegen. Hierbei ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Strauchpflanzung

Auf der im Plangebiet liegenden Böschungsflächen an der L 183 und am Donnerbachweg sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen

Straucharten im Pflanzabstand von 1 m x 1 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden. Es sind die durch das Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

Pflanzliste Sträucher

- Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
- Coylus avellana (Gem. Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Extensive Dachbegrünung

500 m^2 des Daches sind unter der Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Sedum-Begrünung (60 g/m^2, mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubtrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

3.1 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den folgenden technischen Verfahren, bzw. Informationen und Forderungen aus vorliegenden Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung - RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn (Stand 2015)
- Schalltechnische Untersuchung - KRAMER Schalltechnik GmbH, St. Augustin (Stand 03. Mai 2015)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE – Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Stand März 25.03.2015)
- Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln (März 2015)

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen und der Bilanzierung des naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgte vor Ort eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Februar 2014 / März 2015 durch den Diplom Biologen S. Möhler (RMP). Zur Ermittlung der Bestands- und Planungsbiotope wurde das Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV) angewendet. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wd 147 vor. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Nach fachlicher Beurteilung führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 29 m ist durch die Überdeckung von Lößböden mit hoher Speicher- und Pufferfunktion ausreichend geschützt.

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

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsbebauung führt die geplante Erneuerung des Standortes, trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche, zu keinen grundlegenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei den Wohngebäuden im Nahbereich der Blumenstraße (L 183) sind nach dem vorliegenden Schallgutachten keine Überschreitungen von Orientierungswerten zu erwarten.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet durch die Begrünung der Dachflächen und der Böschungen, sowie durch Pflanzung von 16 Hochstamm-Laubbäumen auf dem Parkplatz ausgeglichen werden.

Durch die externe Ausgleichmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Stieleichenlaubwald) auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

Ö 8

Niederschrift

über die Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan Wd54
in der Ortschaft Waldorf
am Mittwoch, den 15. Mai 2014,
im Hotel zum Dorfbrunnen,

Beginn: ca. 18:30 Uhr, Ende ca. 18:55 Uhr

Zur Einwohnerversammlung waren ca. 18 Einwohner erschienen.

Seitens der Verwaltung waren anwesend:
Herr Erll, Geschäftsbereichsleiter Stadtentwicklung,
Frau Manheller, Mitarbeiterin im Geschäftsbereich Stadtentwicklung.

Seitens der externen Planung waren anwesend:
Herr Pütz vom Büro Stadtplanung Pütz,
Herr Runnebohm vom Büro Velde als Architekt und
Herr Heinrich von der Rewe.

Herr **Erll** eröffnete die Einwohnerversammlung und begrüßte die Anwesenden. Er erläutert Anlass und Ablauf der Einwohnerversammlung und stellte die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Hiernach erläuterte Herr **Pütz** den Bebauungsplan Wd54.

Im Anschluss daran hatten die Einwohner Gelegenheit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen und Bedenken zu der vorgestellten Planung vorzubringen.

Ein direkter Anwohner wies auf eine Mauer unmittelbar zwischen dem vorhandenen Vollversorger und seines Grundstücks hin und fragte, ob die Mauer aus Schallschutzgründen stehenbleiben könne.

Herr Runnebohm sagte dies zu und führte aus, dass für den Bebauungsplan noch ein Schallgutachten mit Aussagen über die Lüftungsgeräte erarbeitet würde.

Es wurde die Frage gestellt, ob die Gutachten in der Offenlage einzusehen sind

Die sagte Herr Erll zu.

Ein Anwohner des Feldchenweges stellte fest, dass der Getränkemarkt über den Feldchenweg beliefert würde und stellte die Frage, ob diese Straße ausgebaut würde.

Herr Erll erklärte, dass derzeit nicht vorgesehen sei, den Feldchenweg auszubauen.

Nachdem keine weiteren Fragen geäußert wurden, wurde die Versammlung geschlossen.

(Manheller)
Schriftführerin

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
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rhein-Main-Rohrleitungs-
transportgesellschaft mbH
Postfach 50 17 40

50977 Köln

Eingegangen
11. AUG. 2014
RMR

(1)

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7.1 -STADTPLANUNG

Frau Manheller
Zimmer: 409
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
	61 26 01 – Wd 54 61 20 01- 2.Änderung	06.08.2014

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

307/637

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.a. Bebauungsplan und die o.a. Flächennutzungsplanänderung werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.08. bis 19.09.2014 einschließlich bei der Stadt Bornheim, Fachbereich 7 – Stadtplanung und Grundstücksneuordnung -, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, während der Besuchszeiten für Offenlagen ausgelegt.

Die Plangebiete liegen in der Ortschaft Waldorf und umfassen einen Bereich zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße.

Ziel des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung ist der Abriss und Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche und baulicher Verbin
die ortsnahe Versorg

Beiliegend übersend
nen Ziele und Zweck
unter www.bornheim

Diese Benachrichtigu

Ihre Stellungnahme
Gleichzeitig bitte ich
taillierungsgrad der

Mit freundlichen Grü
In Vertretung

(Schier)
Erster Beigeordnete

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Wir empfehlen Ihnen, für die Bereiche Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, Kontakt mit der Fa. ALIZ (Leitungsauskunft) aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüssen

i.A.

RMR Aktenzeichen:

Nicht
401316
betroffen
RMR

Anfragen gerne auch per Mail an: **wegerecht@rmr-gmbh.de**

Manheller, Sabine

Von: Planauskunft, 1 [Planauskunft1@KabelDeutschland.de]
Gesendet: Montag, 18. August 2014 08:56
An: Manheller, Sabine
Betreff: Stellungnahme S00012296, 53332 Bornheim, Bebauungsplan HE 28 in der Ortschaft Waldorf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

(2)

Stadt Bornheim - 7.1 –Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Referenz: 61 26 01 – Wd 54 / 61 20 01 – 2.Änderung
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00012296
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 18.08.2014
53332 Bornheim, Bebauungsplan HE 28 in der Ortschaft Waldorf sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.08.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

308/637

ACHTUNG!!! Gebiet wird von Unitymedia versorgt!!!

Das BK-Verteilnetz des o.g. Ortes wird von der Unitymedia betrieben.

Bitte wenden Sie sich an:

Unitymedia KundenCenter Köln
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
E-Mail: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: http://www.kabeldeutschland.de/

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Manheller, Sabine

Von: Schmitz, Josef [Josef.Schmitz@polizei.nrw.de]
Gesendet: Montag, 18. August 2014 11:44
An: Manheller, Sabine
Betreff: Bebauungsplan WD 54 in der Ortschaft Waldorf

Direktion Verkehr/FüSt
- Verkehrsplanung -

Bonn, 18.08.2014

3

Bebauungsplan WD 54 in der Ortschaft Waldorf
Ihr Schreiben vom 06.08.2014
Ihr Zeichen: 61 26 01 – WD 54

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen z. Zt. keine Bedenken.

Im Auftrag
Mit freundlichen Grüßen

309/637

Josef Schmitz, PHK
PP Bonn / Direktion Verkehr
-Führungsstelle/Verkehrsplanung-
Königswinterer Straße 500
53227 Bonn-Ramersdorf
Tel.: 0228/15-6021
FAX: 0228/15-1204
mailto: Josef.Schmitz@polizei.nrw.de
mailto: Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de
Internet: http://www.polizei-bonn.de

Der Inhalt dieser E-Mail (inklusive Anlagen) ist ausschließlich für den bezeichneten Empfänger/Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitten wir Sie sich mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

The information contained in this email (including attachments) is intended solely for the addressee.
Access to this email by anyone else is unauthorized. If you are not the intended recipient, any form of disclosure, reproduction, distribution or any action taken or refrained from in reliance on it, is prohibited and may be unlawful. Please notify the sender immediately.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

(4)

Datum 18.08.2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-322/14/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Bornheim, Bebauungsplan Nr. Wd 54 in Waldorf

Ihr Schreiben vom 06.08.2014, Az.: 61 26 01 - Wd 54

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5382012-97/13 vom 22.04.2013.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

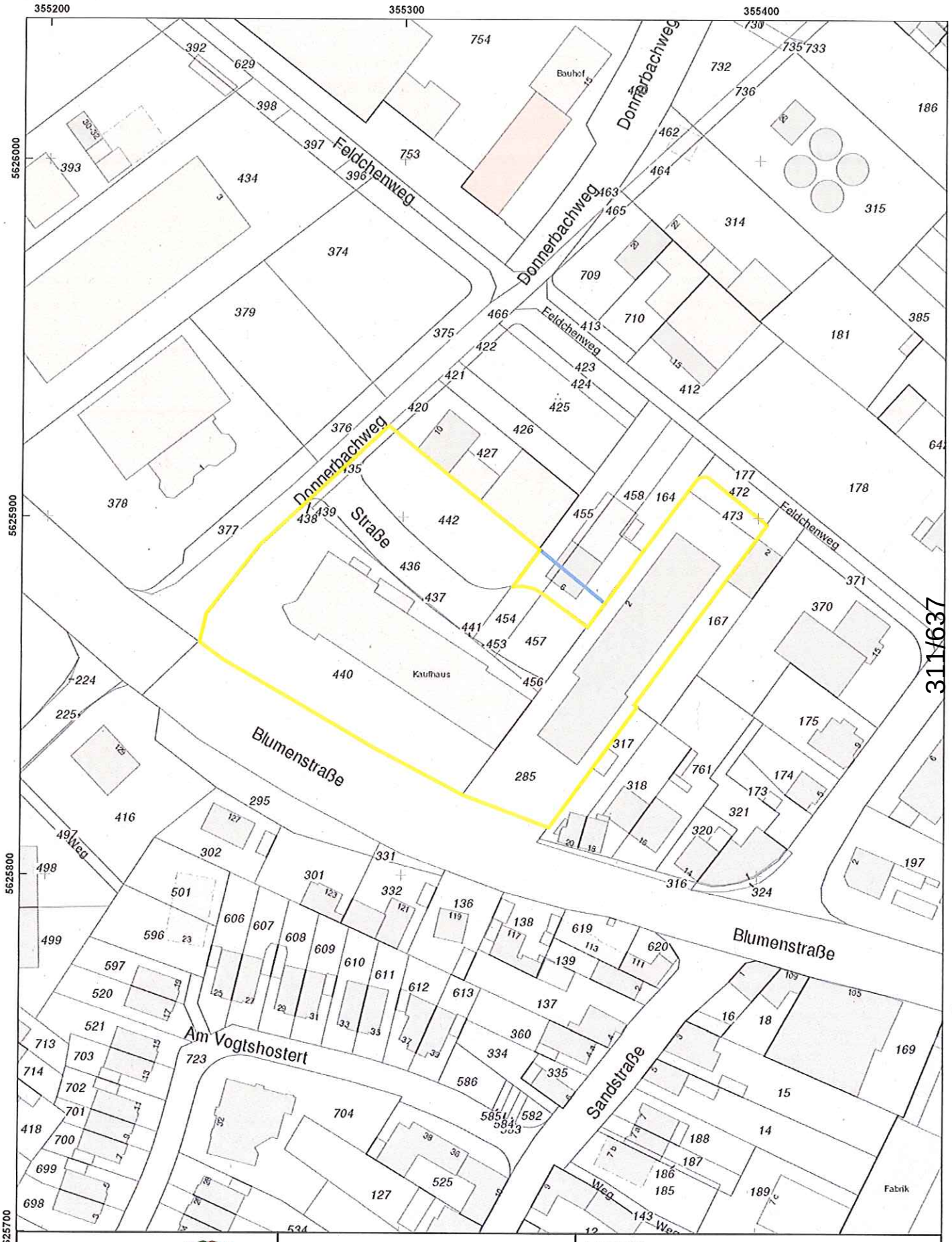
(Dr. Kulschewski)

310/637

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5382012-322/14

Maßstab : 1:1.417
Datum : 18.08.2014

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdachtspunkt
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- militärische Anlage
- Stellung

unitymedia
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Bornheim
Frau Manheller
Postfach 1140
53308 Bornheim

Bearbeiter(in): Frau Kleis-Mangold
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de
Vorgangsnummer: 121681

5

Datum
19.08.2014

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

312/637

Sehr geehrte Frau Manheller,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

6

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
612601-Wd54 ; 612001-2.Änderung, Manheller	13.08.2014	PLEdoc GmbH	**1229529**	**20.08.2014**

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf ; 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

313/637

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Schwaig
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Interoute Germany GmbH – Albert-Einstein-Ring 5 – 14532 Kleinmachnow

Stadt Bornheim

Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Interoute Germany GmbH
LEITUNGSAUSKUNFT
Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.:+49 30 25431-0
Fax:+49 30 25431-1729
Email:
leitungsauskunft@interoute.com
Web: www.interoute.de

Interoute Germany GmbH
Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen

Ihre Anfrage vom:	22.08.2014
Lage der Baustelle:	Blumenstrasse,Feldcherweg, Waldorf
Ihre Bearbeitungsnummer:	61 20 01 - Wd 54 2.Änderung
Unsere Bearbeitungsnummer:	49952

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH betroffen.

Allgemeiner Hinweis:
Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH nur noch an oben genannte Adresse zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lehmann

314/637

StadtBetrieb Bornheim
Anstalt öffentlichen Rechts

StadtBetrieb Bornheim · Donnerbachweg 15 · 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
Sabine Manheller
7.1 -Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

8

ABWASSERWERK

POSTANSCHRIFT
Donnerbachweg 15
53332 Bornheim

TELEFON
02227 / 9320 0

FAX
02227 / 9320 33

INTERNET
www.stadtbetrieb-bornheim.de

E-MAIL
info@sbbonline.de

SACHBEARBEITER
Christian Breuer

ZIMMER
6

DURCHWAHL
02227 / 9320 48

E-MAIL
christian.breuer@sbbonline.de

315/637

BESUCHSZEITEN
Montag bis Donnerstag
08:30 – 12:30 Uhr und
14:00 – 16:00 Uhr
Freitag
08:30 – 12:30 Uhr

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL
Stadtbahnlinie 18
Buslinie 818
Haltestelle Waldorf

BANKVERBINDUNG
IBAN:DE42380601860101010015
BIC: GENODED1BRS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg

ELEKTRONISCHE RECHNUNGEN
rechnungen@sbbonline.de

HANDELSREGISTER-NR.
A 7942 Amtsgericht Bonn

UMSATZSTEUER ID (USt-IdNr.)
DE - 257 867 821

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen/Meine Nachricht vom	Datum
612601 - Wd 54 vom 06.08.2014	AW-Br	25.08.2014
612001 – 2. Änderung		

Betrifft: **Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf**
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan und der o.g. Flächennutzungsänderung erhalten Sie hiermit die Stellungnahme zur Wasserver- und Abwasserentsorgung mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Wasserversorgung

Seitens des Wasserwerkes der Stadt Bornheim betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim AöR bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Gebietes solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Stichstraße des Donnerbachweges bis vor den Getränkemarkt (DN 100) möglich. Sollte diese Stichstraße, wie aus dem vorliegenden Vorentwurf ersichtlich, den Parkflächen des Marktes zugeschlagen werden, so ist bei der Ausgestaltung darauf zu achten, dass die im Bebauungsplan unter Punkt 6.3 Grün- und Freiflächen geplanten Baumpflanzungen oder eventuell anderweitig geplante Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb unserer Leitungstrassen anzulegen sind. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Wir weisen des Weiteren daraufhin, dass die Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden und während der Baumaßnahme zu sichern sind. Sollte in den noch zu erschließenden Flächen beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt unterzubringen (Gehweg etc.), so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50 m für Wasser, Strom, Gas und Telekom gerechnet werden.

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Die zurzeit bereits als Lebensmittelmarkt mit Parkplätzen genutzte Fläche auf der Ecke von Blumenstraße und Donnerbachweg in Waldorf ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt.
Der öffentliche Kanal zum Getränkemarkt in der Stichstraße, die nach dem vorliegenden Vorentwurfsplan ebenfalls als Parkflächen des Marktes genutzt werden soll, ist zu sichern und dessen Betrieb nach der Baumaßnahme zu gewährleisten. Erforderliche Änderungen sind frühzeitig mit dem Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim abzustimmen.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser"

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Falls zusätzliche Anschlusspunkte erforderlich werden sind diese im Zuge des weiteren Verfahrens mit dem Abwasserwerk abzustimmen.

3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser"

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an.

4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW)

Der Befestigungsgrad des Baugebietes, muss unter Berücksichtigung der Straßenflächen, der bebauten Flächen sowie der privaten bef. Flächen bei ca. 76 % liegen. Ggf. ist, bei Überschreitung der bef. Flächen, auf Grundlage einer Flächenbilanz eine private Rückhaltung vor Einleitung ins öffentliche Mischwassernetz erforderlich.

a. Zentrale öffentliche Versickerung

   Eine zentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

   Eine ortsnahe Einleitung in den Vorflutkanal zum Bornheimer Bach ist in den Blumenstraße theoretisch möglich. Dies ist jedoch nach der Entwässerungsplanung nicht vorgesehen und auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht anzustreben.

c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes

   Falls eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen nachweislich technisch möglich ist (Vorlage eines Baugrundgutachtens und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises) ist die Realisierbarkeit der dezentralen Versickerung im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen.

d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist

   Nach der Generalentwässerungsplanung soll die Entwässerung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

316/637

5. Überflutungsbetrachtung

Der Entwässerungskomfort der Baugrundstücke hängt, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab. Es ist auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Bei Überstau aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Tiefgaragen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) liegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(G. Geyer-Hehl)
TL Wasser- u. Abwasserwerk

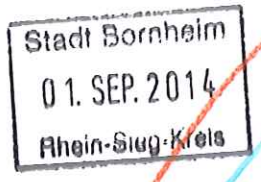
(C. Breuer)
Abwasserwerk

317/637

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 11 40
53308 Bornheim



9

bz.

G 2/3

Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(234/235/14
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 26.08.2014

2. Flächennutzungsplanänderung in der Ortschaft Waldorf und Bebauungsplan Wd 54; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 06.08.2014; Az: 61 26 01-Wd54 und 61 20 01-2.Änderung

318/637

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Sicherheit und Leistungsfähigkeit am Knoten L 183/ Donnerbachweg/Katzentränke nachgewiesen wird. Der gleiche Nachweis ist für den Knoten L 183/ L 190/ Sandstraße zu führen.
Sollten hier Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig werden, gehen diese komplett zu Lasten der Stadt Bornheim. Evtl. Mehrkosten der Unterhaltung, die aus den Umgestaltungsmaßnahmen entstehen, gehen ebenfalls zu Lasten der Stadt Bornheim.

Die Abstände der Bebauung und der Stellplätze zu den öffentlichen Straßen (befestigter Fahrbahnrand) und die Sichtdreiecke gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Die Bezeichnung der Dahlienstraße ist von L 184 in L 190 zu ändern (Bebauungsplan).

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 183 und L 190 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Bornheim
Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante

zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoriszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

319/637

Manheller, Sabine

Von: netzbau-anfrage@netcologne.de
Gesendet: Donnerstag, 28. August 2014 11:59
An: Manheller, Sabine
Betreff: [netcologne.de #271949] Stadt Bornheim, AZ 612601-Wd54, Bebauungsplan Wd 54, 53332, OT Waldorf, Blumenstraße, Donnerbachweg, Feldchenweg, Dahlienstraße, Message from KMA1

(10)

Sehr geehrte Frau Manheller,

zur Zeit bestehen unsererseits keine Bedenken und keine aktuellen Planungen bezüglich eines Netzausbaus in diesem Bereich.

Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bereits existierende Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde. Registrieren Sie sich hierzu an unserer Online Planauskunft unter der URL https://planauskunft.netcologne.de/ und stellen Sie Ihre Anfragen über diese. Sie erhalten zu jeder Leitungsauskunft eine Schutzanweisung, eine pdf-Datei als Übersicht und sofern Anlagen der NetCologne vorhanden sind eine dxf-Datei über diese.

Mit freundlichen Grüßen

i.A

Mario Hohensee

--
Mario Hohensee
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Am Coloneum 9 | 50829 Köln

Geschäftsführer: Jost Hermanns, Mario Wilhelm
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Andreas Cerbe
HRB 25580, AG Köln

320/637

Manheller, Sabine

Von: Grünefeld, Rolf-Ingo [Rolf.Gruenefeld@regionalgas.de]
Gesendet: Dienstag, 2. September 2014 10:40
An: Manheller, Sabine; Pressestelle
Betreff: Bebauungsplan Wd 54, 2. Änderung FNP Waldorf

11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 06.08.2014, Az.: 61 26 01- Wd 54 sowie 61 20 01 – 2. Änderung und teilen hierzu Folgendes mit:

Gegen die von Ihnen geplanten Bauleitverfahren bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass innerhalb des dargestellten Planbereiches Leitungen zur Erdgas-Versorgung (Netzanschluss für den Getränkemarkt) vorhanden sind. Der Bestand dieser Leitung ist zu gewährleisten.
Im Zuge der weiteren Erschließung des Planbereiches kann die Erdgasversorgung – den Bedürfnissen entsprechend – von der Königstraße aus erfolgen.

Wir weisen abschließend ausdrücklich darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das Merkblatt "Baumstandorte *und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Freundliche Grüße
Rolf Grünefeld

321/637

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. Rolf Grünefeld
Abteilungsleiter Projektmanagement Netze

Münsterstraße 9
53881 Euskirchen

Tel +49 (2251) 708184
Fax +49 (2251) 708573
Mob +49 (171) 2253286

Rolf.Gruenefeld@regionalgas.de
www.regionalgas.de

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG
Telefon: 02251/7080, Fax: 02251/708163

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Uwe Friedl
Geschäftsführung: Dipl.-Kfm. Christian Metze
Amtsgericht Bonn HRA 5884

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Regionalgas Euskirchen Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Bonn HRB 12691

02.09.2014

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Bornheim
7.1 – Stadtplanung
Frau Manheller
Postfach 11 40
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
03. SEP. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

12

Lr 3/9

Datum und Zeichen bitte stets angeben

333.45- 1

Frau Ermert
Tel 0228 9834-187
Fax 0221 8284-0367
susanne.ermert@lvr.de

322/637

Bauleitplanung der Stadt Bornheim
Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 06.08.2014; Zeichen 61 26 01 – Wd 54
61 20 02 – 2. Änderung

Sehr geehrte Frau Manheller,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.
Nach Auswertung der beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Archivunterlagen wird das Plangebiet von einer römischen und einer mittelalterlichen Straße durchquert, deren exakter Verlauf bisher nicht ermittelt ist. Der Vergleich historischer Karten lässt jedoch annehmen, dass diese Straßentrassen von der heutigen L 183 (Blumenstraße) überlagert sind. Von daher geht hiervon kein offensichtlicher Konflikt aus.
Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen aus der Fläche nicht vor. Da hier bisher aber keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurde, ist zwar grundsätzlich keine abschließende Bewertung der Fläche in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes möglich, die derzeitige Nutzung der Fläche und die damit verbunden Bodenstörungen lassen einen Konflikt mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes jedoch eher unwahrscheinlich erscheinen.

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

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

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

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

982-001-05.2009

Unabhängig hiervon verweise ich auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath - Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 - unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Susanne Ermert

323/637

Manheller, Sabine

Von: Reese, Renate, Vodafone DE [Renate.Reese02@vodafone.com]
Gesendet: Mittwoch, 10. September 2014 11:02
An: Manheller, Sabine
Betreff: Ihre Trassenanfrage vom 06.08.2014 Bebauungsplan Wd54 in der Ortschaft Waldorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Leitungsanfrage. (13)

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich **keine** Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

☒ **Vodafone GmbH** ***(ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)***

Somit erfolgt keine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Renate Reese

Ihre Ansprechpartnerin:
E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com
Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Bornheim
Stadtplanung
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
18. SEP. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

14

C 22/9

Planungsamt
61.2 Regional- und Bauleitplanung
Frau Fischer
Zimmer: B 4.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: theresia.fischer
@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	**Mein Zeichen**	**Datum**
61 26 01-Wd 54, 61 20 01-2..Änderung v. 06.08.2014	61.2-Fi	15.09.2014

-Parallelverfahren-
Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Wd 54 in der Ortschaft Waldorf
2.. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung gemäß §4(1) BauGB

325/637

Sehr geehrte Frau Manheller,

sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich der landesplanerischen Zustimmung der Bezirksregierung Köln zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis -Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Immissionsschutz

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren die Betriebsgeräusche der geplanten und vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ermitteln und beurteilen zu lassen (siehe Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Nr. 4.7).

Es wird angeregt in der schalltechnischen Untersuchung die Geräuschvorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe nachvollziehbar zu berücksichtigen und insbesondere

Geräuschemissionen von Kühl- und Klimaanlagen, von Aggregaten wie Papierpressen, vom Parkplatzgeschehen und vom Anlieferverkehr möglichst detailliert zu erfassen und zu berücksichtigen.

Bereits an dieser Stelle im Verfahren wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Lage und Dimensionierung von Kühl- und Klimaanlagen, Papierpressen u. a. Aggregaten der Stand der Technik sowie eine schalltechnisch sinnvolle Anordnung der Aggregate zu Grunde gelegt werden sollte.

Abwasserbeseitigung

Der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers über die öffentliche Sammelkanalisation wird zugestimmt, sofern eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Kapazität der Kanalisation von Seiten des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim gewährleistet wird.

Hinweis:
Vor dem Hintergrund der Engpässe in der Niederschlagswasserbeseitigung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes wird empfohlen zu prüfen, ob im Zuge der Umgestaltung der Bebauung das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in tieferen Bodenschichten versickert werden kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass in der südlich angrenzenden Blumenstrasse nach derzeitigem Kenntnisstand der verrohrte „Reinwasserkanal" verläuft. Ausreichende Abstände der Bebauung von dem verrohrten Gewässer sind in geeigneter Art und Weise im Bauleitplanverfahren sicherzustellen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Im weiteren Verfahren ist noch eine Bewertung des geplanten Eingriffs vorzunehmen und die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen darzulegen. Des Weiteren ist eine Aussage zu den artenschutzrechtlichen Belangen –auch im Hinblick auf das abzureißende Gebäude- zu machen.

Im Hinblick auf die eventuell erforderliche Beseitigung von Gehölzbeständen ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

326/637

Ö 8

Stadt Bornheim

Externe Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Wd 54



Auf dem Flurstück 2, Flur 79 in der Gemarkung Bornheim-Brenig (ca. 1 ha) soll anteilmäßig eine Fläche von 200 m^2 zur Kompensation angerechnet werden. Der ehemalige Fichtenforst wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan in einen standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt. Die Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum NSG 'Mühlbachtal' und Golfplatz 'Römerhof'.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße:	ca. 200 m²
Aufwertung:	4 Biotopwertpunkte / m²
Kompensationswert:	800 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Umwandlung vollständig und funktional ausgeglichen werden.

Kontoauszug aus dem städtischen Ökokonto, Grundstück „An der Jakobsbank“

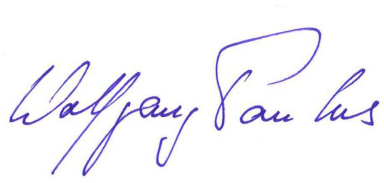
Externer Ausgleich für den Bebauungsplan Wd 54

(Flurstück 2, Flur 79 in der Gemarkung Bornheim-Brenig)

Für die Berechnung des **Ersatzgeldes** wird grundsätzlich von einer Aufwertung einer Ackerfläche (2 Ökopunkte/m²) in eine hochwertige Kompensationsfläche (6 Ökopunkte/m²) ausgegangen. Damit kann ein Mehrwert von 4 Ökopunkten/m² erzielt werden. Im Fall des Bebauungsplans Wd 54 werden für den Ausgleich von 800 Ökopunkten folglich 200 m² benötigt. Für die Herstellung von einem Quadratmeter Kompensationsfläche verlangt die Stadt Bornheim 15 € (Grunderwerb, Anlage, Pflege für 30 Jahre). Für den externen Ausgleich im Bebauungsplan Wd 54 sind daher 3.000 € Ersatzgeld zu zahlen.

Für den Nachweis der durch die Stadt erbrachten **Kompensationsfläche** kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Hier wurde eine Waldumwandlung (Nadel- in Laubwald) teilweise in Anspruch genommen. Da der ökologische Mehrwert dieser Maßnahme nur halb so groß wie im theoretischen Ansatz ist (2 statt 4 Ökopunkte/m²) ergibt sich die doppelte Flächeninanspruchnahme.

Die Ökopunkte ergeben sich aus dem Kontoauszug. Demnach wurde ein Mehrwert von 13.000 Punkten[1] auf 6.500 m² erzielt. Für den Rest-Ausgleich des Bebauungsplans Wd 54 wurden hiervon 400 m² reserviert, dies entspricht 800 Ökopunkten.



(Dr. Wolfgang Paulus)
Umweltbeauftragter

[1] Bilanzierung nach dem vereinfachten Verfahren des Landes NRW

Kontoauszug

Nach Entfernung des Fichtenforstes wurden auf einer Fläche von 6.500 m² insgesamt 1.800 Stieleichen, 300 Hainbuchen, 100 Schlehen, 50 Haselnuss, 50 Hartriegel und 50 Salweiden gepflanzt. Die Fläche wurde zum Verbissschutz eingegattert.

Eigentümer laut Kataster	Gemarkung	Lage	Flur	Nr.	bei Teilflächen: Gesamtgröße (m²)	Größe (ggf. der Teilflächen) (m²)	Ausgangszu-stand	Wertfaktor Ausgangsfläche	Wert Ausgangs-fläche	Zielzustand	Wertfaktor Zielfläche	Wert Zielfläche	Erreichbarer Zuwachs Öko-punkte
Stadt Bornheim	Bornheim-Brenig	An der Ja kobs-bank	79	2	10.400	6.500	Fichten -forst	4	26.000	Laub-wald	6,0	39.000	13.000

Umsetzungs-stand	erreichter Wert-faktor	erreichter Zuwachs Ökopunkte	Pflege	Kompensation für	noch verfügbare Fläche in m²
Umgesetzt April 2015	6,0	13.000	Stadt/FBG	u.a. Wd 54 (REWE) mit 400m²	6.000

Ö 8

Auswirkungsanalyse

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
REWE Märkte 1
Domstraße 20
50668 Köln

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im April 2014

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung 3

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 4

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen 4

2.2 Unterschiede der Betriebstypen 5

2.3 Flächenbedarf der Betriebstypen Supermarkt und Discounter 8

3 Standortseitige Aspekte 9

4 Projektplanung 13

5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben 14

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen 14

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung 17

5.3 Zwischenfazit 18

6 Angebots- und Wettbewerbssituation 19

7 Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen 23

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze 23

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung 25

8 Fazit 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 5

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 6

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht 7

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich 10

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes 11

Abbildung 6: Lageplan 13

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum 20

Abbildung 8: Wettbewerbssituation 21

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum 22

Abbildung 10: Umsatzentwicklung 24

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte 27

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die FN-Projekt GmbH plant, den am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. So soll das bestehende Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute 1.100 m² auf künftig ca. 1.800 m² inklusive Vorkassenzone (Backshop und Lotto/ Toto/ Blumen) erweitert werden. Gleichzeitig soll der auf dem Nachbargrundstück ansässige Getränkemarkt mit dem neuen Supermarkt baulich verbunden werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Da sich der Vorhabenstandort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befindet, hat die Genehmigungsbehörde gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirken kann. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13. Juli 2013 wirksamen „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ den Prüfmaßstab.

Im März 2014 wurde eine Vorprüfung vorgelegt, die das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Vollständigkeit der Beurteilungsgrundlage nochmal aufgegriffen (Kapitel 3 - 5). Darauf aufbauend werden ab Kapitel 6 die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen aufgezeigt und unter städtebaulichen Aspekten bewertet.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den 436 Mrd. €, die die 82 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel (inkl. Apotheken) ausgeben, entfallen rd. 217 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

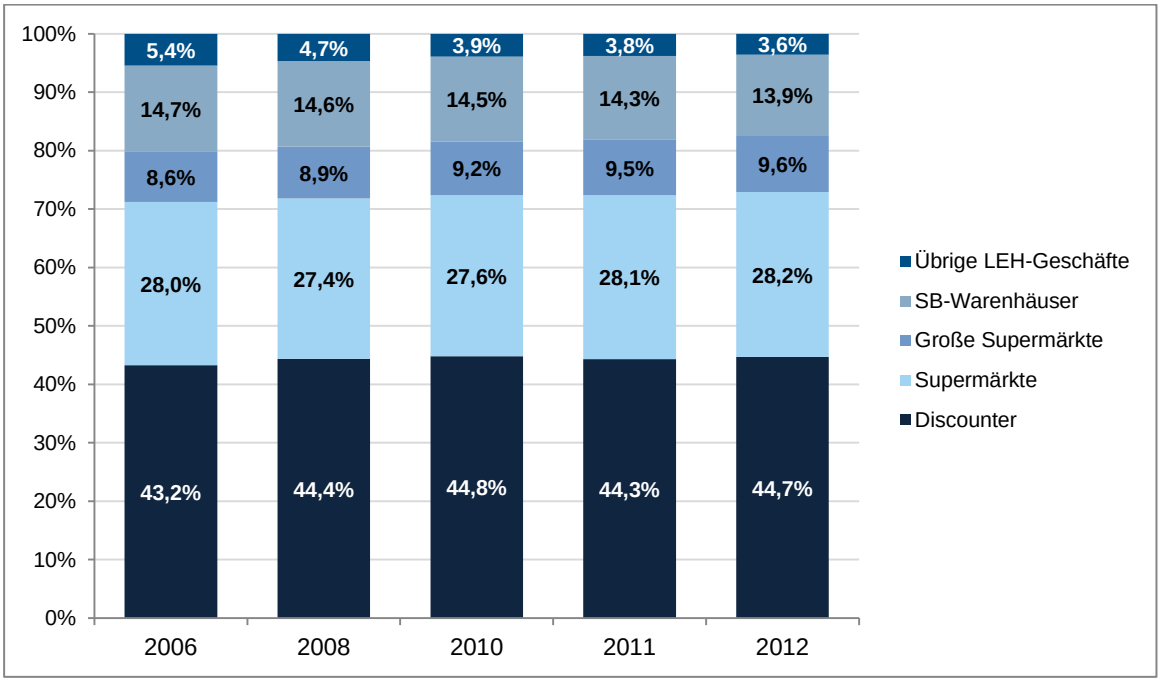
Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte für 2012 einen Marktanteil von ca. 28 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Ver-

gangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



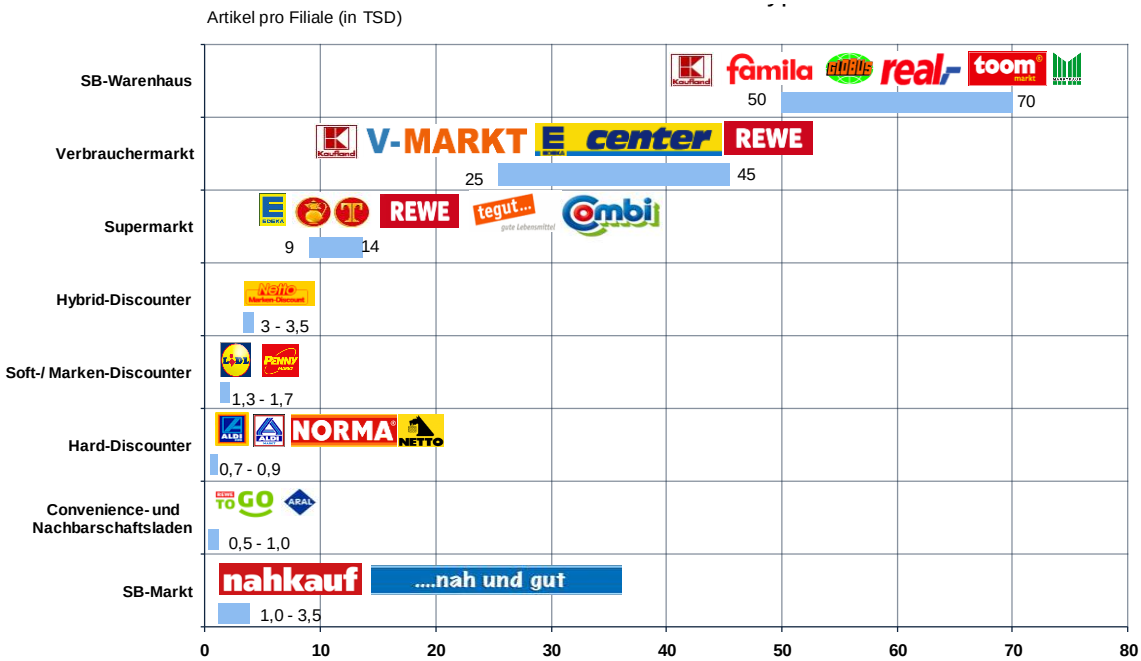
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2014

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.200 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2014

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

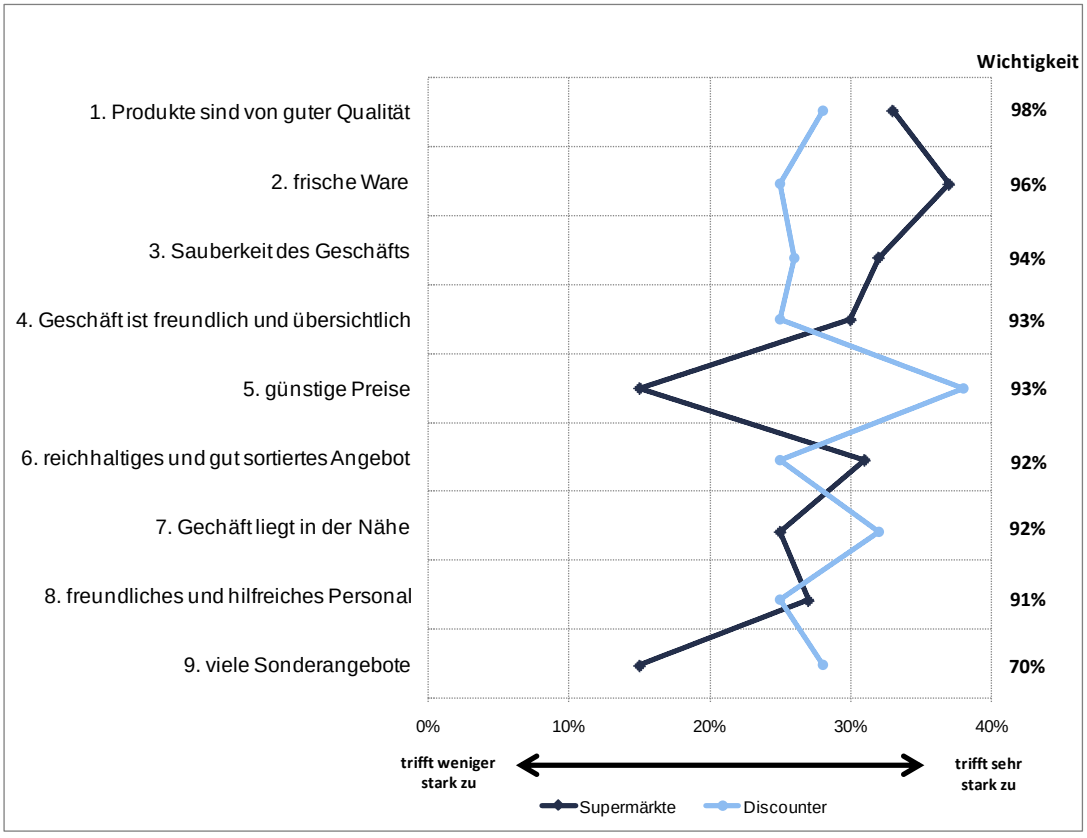
Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.

- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.

- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Regalhöhe gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.

- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 Standortseitige Aspekte

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 47.470 Einwohner.[1] Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 15.810 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.310 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.180 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.170 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.[2]

---

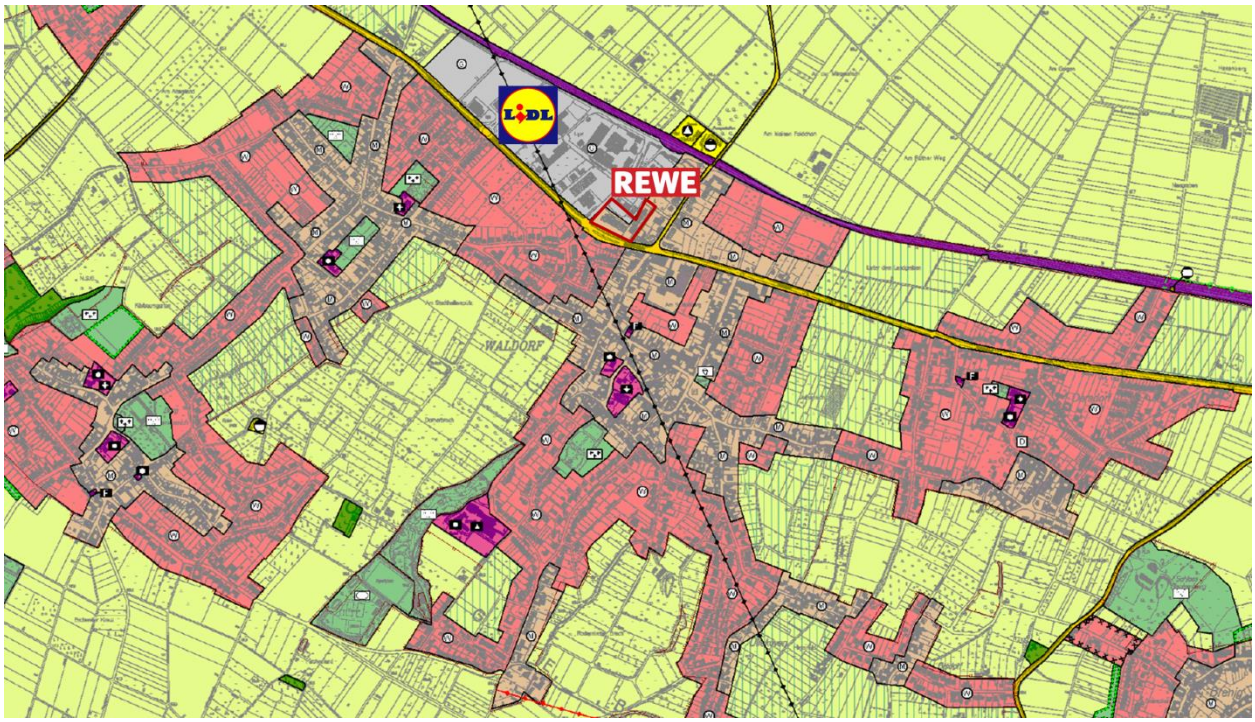
1 Stadt Bornheim, Stand 31.12.2013

2 Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Die siedlungsstrukturelle Betrachtung lässt erkennen, dass der ansässige Rewe-Markt in Waldorf mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt in Kardorf die wohnungsnahe Versorgung der Ortschaften Waldorf, Dersdorf, Kardorf und Hemmerich herstellt. Dabei ist von Bedeutung, dass die Hauptverkehrserschließung der Vorgebirgsortschaften über die Landesstraße L 183 erfolgt und nur im Ortskern von Waldorf ein kleinteiliger ergänzender Einzelhandelsbesatz für die Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden ist.

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 %. Der Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



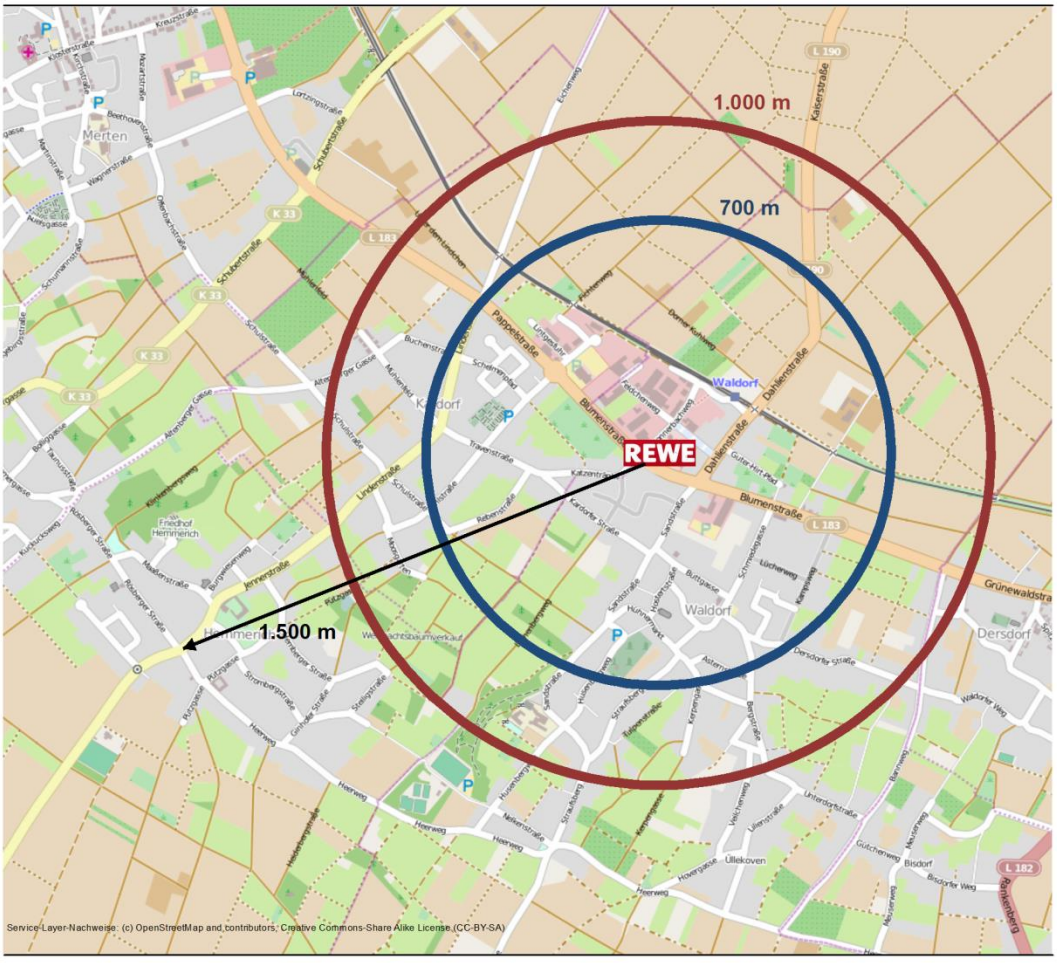
Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Der Rewe-Standort liegt nördlich der Blumenstraße (L 183), unweit der Stadtbahnhaltestelle der Linie 18. Der Siedlungsraum erstreckt sich vor allem südlich der Verkehrsachsen auf den Hanglagen des Vorgebirges, während die Landesstraße und die Bahntrasse entlang des Hangfußes verlaufen. Die Ortschaften weisen eine kompakte, überwiegend kleinteilige Struktur auf. Größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen in dem Quartier zwischen Waldorf und Kardorf, südwestlich der Blumenstraße.

Im Fazit befindet sich der Rewe-Standort in einer zentralen Lage für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern. Mit dem Bahnhaltepunkt im Umfeld und der Verkehrsausrichtung auf die Landesstraße L 183 bestehen eingeführte Wegebeziehungen. Im Umfeld der Blumenstraße und der Dahlienstraße sind ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (u. a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Gastronomie, Ärzte).

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

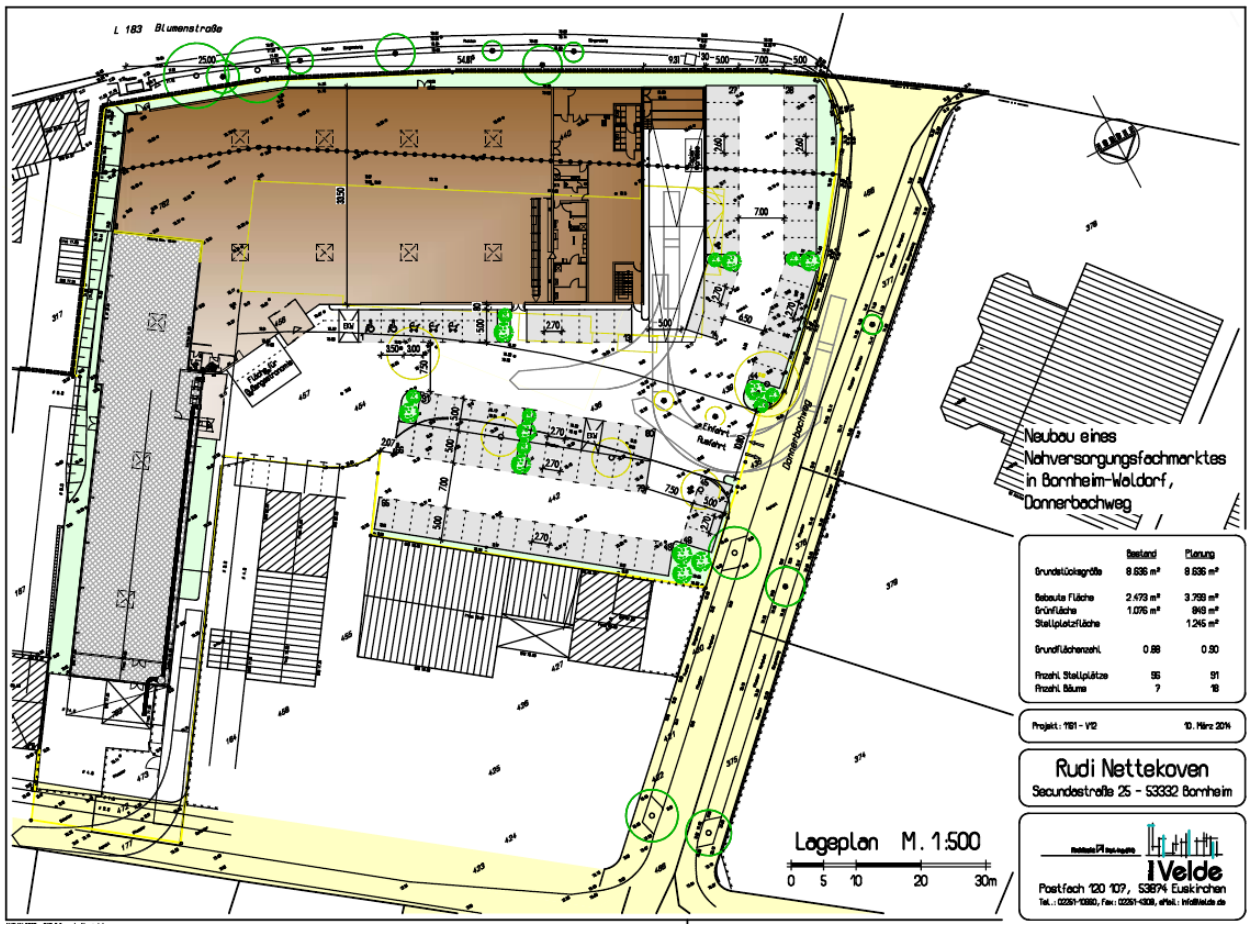
- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
- gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
- Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf auf.
- eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
- Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetriebe der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
- Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

4 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäudes des Rewe-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) abzureißen und einen Neubau angrenzend an den derzeit separaten Getränkemarkt zu realisieren. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf ca. 1.800 m². Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) führen. Die Randsortimente sollen auf max. 10 % begrenzt werden. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) wieder untergebracht werden.

Es ist die Realisierung von 90 Stellplätzen vorgesehen, die dem Baukörper vorgelagert werden. Dabei wird die nordöstlich der heutigen Stichstraße Donnerbachweg gelegene Stellplatzanlage in das Planvorhaben besser eingebunden.

Abbildung 6: Lageplan



5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Für die Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsbetrieben Nordrhein-Westfalen ergeben sich damit neue Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

  - die Sortimente gemäß Anlage 1 und
  - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsberieche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgelegt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ausgelöst werden.

■ **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

■ **zu Ziel 1**: Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung/ Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

■ **zu Ziel 2**: Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten ist. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2 - 3 km, so dass

diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.

Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen).

- **zu Ziel 3**: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Folgenden detailliert bewertet.
- **zu Ziel 7:** Es ist die bauplanungsrechtliche Überplanung eines vorhandenen Standortes des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch detailliert untersucht.
- **zu Ziel 8**: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2009 und die Fortschreibung im Jahre 2011 wider. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim wurden im Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festgelegt sowie eine Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, die Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 75 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereiches mit den Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotenzial von ca. 7.700 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 18,6 Mio. €.[3] Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt,[4] kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,5 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich.[5]

---

3 Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

4 Im Durchschnitt erzielen Rewe-Märkte eine Flächenleistung von ca. 3.710 € je m² Verkaufsfläche. Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2013/ 2014, auf Basis von Trade Dimensions.

5 Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kommt dem Standort eine nahversorgungsbezogene Bedeutung zu, die den üblichen 700 bzw. 1.000 m-Radius nicht anwendbar erscheinen lässt. Vielmehr ist eine Versorgung der gesamten Wohnquartiere im Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf anzusetzen, da für diese keine anderen Nahversorgungseinrichtungen näher erreichbar sind.

5.3 Zwischenfazit

Für die Bewertung des Planvorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/ Dahlienstraße 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 Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ ca. 18,6 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € entspricht ca. 35 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen wird im Folgenden dargestellt.

6 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim erhoben. Die Nahversorgung in den Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim wird durch das Nahversorgungszentrum Merten sowie durch die Nahversorgungsstandorte in Walberberg, Kardorf sowie Waldorf (Untersuchungsobjekt) sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu.

Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 600 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die neu angesiedelten Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, in Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf Supermarkt (Hauptstraße, ca. 460 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnahe Versorgung vorhanden.

In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der zu untersuchende Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. Getränkemarkt). Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe). Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukten kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch). Der Ortsteil Sechtem verfügt über ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Willmuthstraße und einen Rewe Supermarkt im Bahnhofsumfeld (ca. 950 m² Verkaufsfläche).

Rd. 3 km östlich des Planstandortes schließt sich das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** an. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.100 m² VKF) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich das Rewe Center (rd. 4.950 m² VKF).

Für den Rewe-Standort (ehemals Toom) ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 13.500 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist eine Neuaufstellung des Rewe-Marktes mit max. 3.700 m² und die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Drogeriemarkt projektiert.

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann)[6].

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl**. Hier sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen. Dagegen sind die Angebotsstrukturen in Wesseling und in Weilerswist bzw. Swisttal-Heimerzheim aufgrund der räumlichen bzw. topografischen Gegebenheiten nicht von Bedeutung.

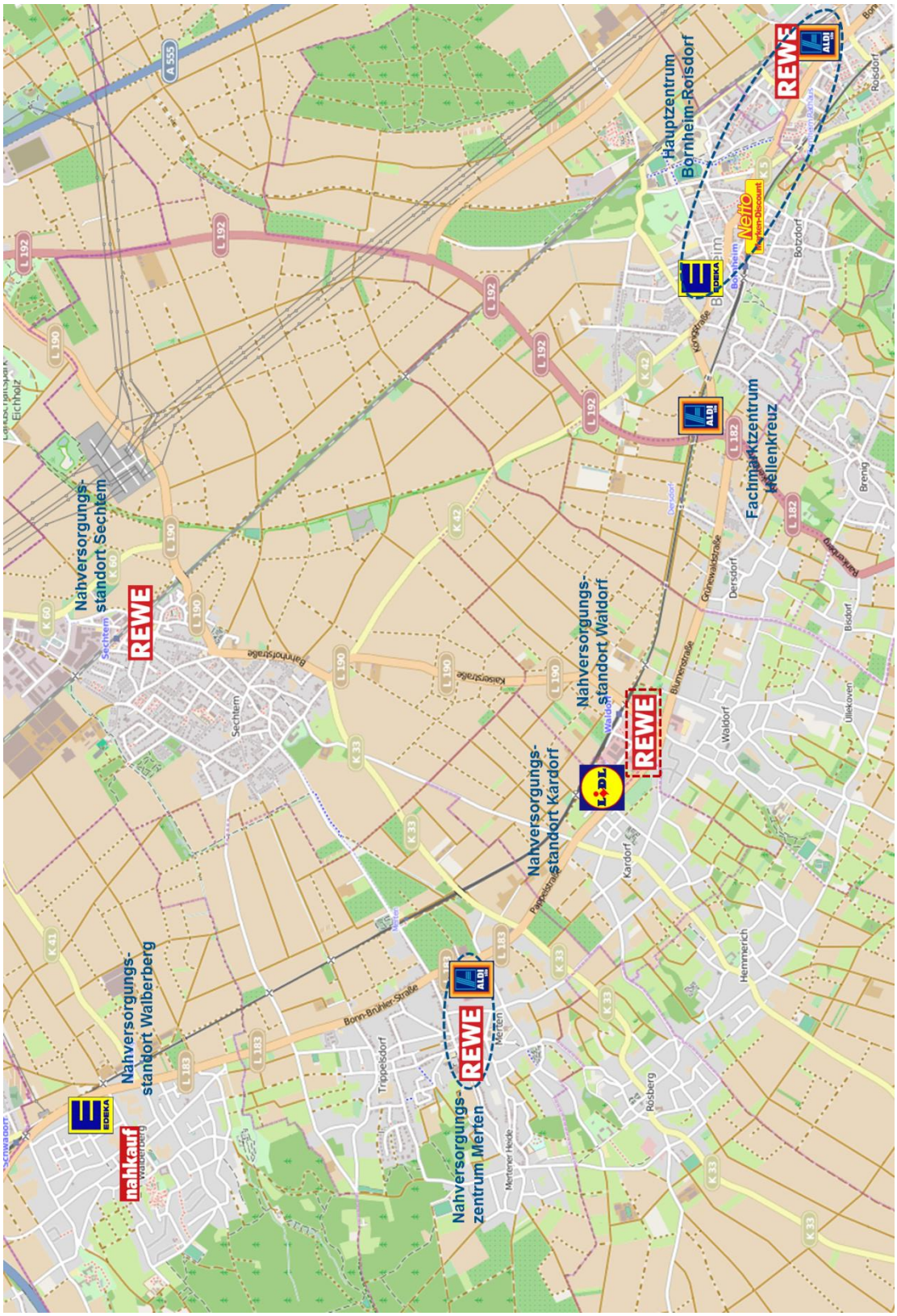
Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz in km	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	600	2,6
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	1.200	7,5
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			**1.800**	**10,1**
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	1.600	6,5
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	460	1,6
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	0,5	1.150	5,0
Rewe, Aarhusweg	Nahversorgungsstandort Sechtem	3,5	940	3,6
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte/ Sechtem gesamt			**4.150**	**16,7**
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,0	2.100	7,0
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str. (gepl.)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	3.700	14,2
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			**7.600**	**32,0**
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	2,5	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt			**14.350**	**66,4**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

6 Für den ansässigen Edeka-Markt ist eine Verlagerung an den Standort Roisdorfer Straße und eine Verkaufsflächenerweiterung (ca. 1.750 m² Verkaufsfläche) sowie eine Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) projektiert.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort	Ausstattung	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Merten		1.800	10,1
Nahversorgungsstandort Walberberg		2.060	8,1
Nahversorgungsstandort Kardorf		1.150	5,0
Nahversorgungsstandort Sechtem		940	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)		7.600	32,0
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz		800	7,6
Untersuchungsraum gesamt		**14.350**	**66,4**

Quelle: Eigene Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Untersuchungsobjekt)

Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Einkaufzentrums „Am roten Boskop“ die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Merten deutlich aufgewertet wurden. Der ansässige Rewe Vollversorger kann jedoch trotz der betrieblichen Modernisierung und Verlagerung des Getränkesortimentes keine über den Ortsteil Merten hinausreichende Ausstrahlung entfalten. Das resultiert aus der Lage im Ortskern ohne Sichtbarkeit/ direkte Erreichbarkeit von der Landesstraße 183 als Hauptverkehrsachse der Vorgebirgsorte, dem begrenzten Parkplatzangebot und dem auf die Grundversorgung ausgerichteten Angebot einer 600 m²-Filiale. Sowohl der zu untersuchende Rewe-Markt in Waldorf als auch der nächst gelegene Edeka-Markt in Walberberg übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Vorgebirgsorte.

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze

Für den ansässigen Rewe Supermarkt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf zukünftig 1.800 m² Verkaufsfläche projektiert. Der Getränkemarkt bleibt unverändert. Durch die Verlagerung des Supermarkt-Baukörpers auf dem Grundstück soll jedoch eine Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Trotz der Erweiterung um ca. 700 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe des Supermarktes keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Positiv auf die Rewe-Umsatztätigkeit dürften sich vor allem ein moderner Marktauftritt, die Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes und die Zuordnung der Parkplätze zu den Geschäftseingängen auswirken. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist dagegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist die vorgesehene Projektplanung aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig, um sich im verschärften Wettbewerbsumfeld (Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ in Merten, Edeka-Ansiedlung in Walberberg, Lidl-Erweiterung in Kardorf) behaupten zu können.

Das Marktgebiet bezieht sich auf die Versorgung der Bornheimer Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die über keine eigene Nahversorgung (abgesehen von Lidl) verfügen. Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Merten/ Rösberg) zu erwarten.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17 - 18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Durch die Modernisierung des Supermarktes lässt sich eine Steigerung der Marktabschöpfung prognostizieren. Für den Verflechtungsbereich ist zukünftig eine Abschöpfungsquote von jeweils max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,2 Mio. € zu berücksichtigen.

Für das Erweiterungsobjekt ist somit davon auszugehen, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotenzials eine Umsatzsteigerung um max. 38 - 40 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 2,0 Mio. €.

Dabei wird unterstellt, dass es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ansteigen wird. Dafür sprechen folgende Gründe, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht einer wesentlichen Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.

- Der Rewe-Markt ist am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme werden angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

- Der Rewe-Markt kann durch eine Neuaufstellung in einer marktüblichen Größe eine „Rückholung“ der in den letzten Jahren an die Wettbewerber verloren gegangenen Umsätze erzielen, eine Ausdehnung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten.

Abbildung 10: Umsatzentwicklung

Kundenherkunft/ Sortiment	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Bestand		nach Erweiterung	
			Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %
Verflechtungsbereich (Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Dersdorf)	7.700	18,6	3,8	20	5,3	28
Streuumsätze	./.	./.	0,9	./.	1,2	./.
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**7.700**	**18,6**	**4,7**	**25**	**6,5**	**35**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	**./.**	**./.**	**5,2**	**./.**	**7,2**	**./.**
Verkaufsfläche in m²			1.100		1.800	
Umsatz in € je m² VK			4.700		4.000	

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen (nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Bornheim 2.417 €)

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahe Versorgung wären dann zu erwarten, wenn infolge der Erweiterung des Planvorhaben bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Der Nahversorgungsstandort Waldorf kann durch die geplante Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes die Nahversorgung langfristig gesichert werden, indem sich der ansässige Betrieb marktfähig aufstellt. Damit besteht auch für die im Verflechtungsbereich befindlichen sonstigen Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die aufgrund der Mantelbevölkerung über keine eigene umfassende Nahversorgung verfügen und auch zukünftig nicht verfügen werden, eine gut erreichbare Nahversorgung.

Der zusätzliche Umsatz, der durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes generiert werden kann (insgesamt max. 2,0 Mio. €), wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentliche Wettbewerber beziehen. Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies der Rewe Lebensmittelmarkt in Merten und die Edeka-Märkte in Walberberg sowie Bornheim-Ortsmitte. Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte Lidl in Kardorf und Aldi in Merten sowie Am Hellenkreuz aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen bzw. Einkaufsorientierungen sowie für den Rewe-Standort in Roisdorf aufgrund der großen Entfernung zu erwarten.

Die höchste Versorgungsbedeutung für den Untersuchungsraum im Lebensmittelvollsortiment übernimmt neben dem Untersuchungsobjekt der Edeka-Markt in Walberberg, der als moderner Supermarkt eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Bornheimer Vorgebirgsorte entwickelt hat. Für die östlichen Siedlungsbereiche des Untersuchungsraumes (v. a. Dersdorf) kommt dem Edeka-Markt in der Ortsmitte von Bornheim diese ergänzende Versorgungsfunktion zu. Dagegen kann der relativ kleine Rewe-Markt in der Ortsmitte von Merten nur eine lokale Versorgungsbedeutung ausüben. Die Kunden aus Merten und Rösberg sind teilweise bereits heute auf die größeren Supermärkte in Walberberg und Waldorf orientiert.

Die absolut höchsten Umsatzeinbußen infolge einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgers in Waldorf werden somit den Wettbewerber in Walberberg betreffen (ca. 0,6 Mio. €). Für

den Edeka-Markt in der Bornheimer Ortsmitte sind Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten. Für den Rewe-Markt sind aufgrund seiner bereits heute begrenzten Versorgungsbedeutung Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,2 - 0,3 Mio. € zu prognostizieren. Auch der Aldi-Markt in Merten wird ca. 0,2 – 0,3 Mio. € Umsatz verlieren. Die Umverteilung resultiert in erster Linie daraus, dass der Discounter erhebliche Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum (inkl. Waldorf, Kardorf und Hemmerich) übernommen hat. Für die sonstigen Betriebe im Untersuchungsraum liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei jeweils max. 0,1 Mio. €.

Im Fazit belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum Merten auf ca. 5 % des relevanten Umsatzes. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes im Bereich der Lebensmittelmärkte verlieren. Für die Nahversorgungsstandorte in den Vorgebirgsorten sind die höchsten Auswirkungen für Walberberg mit ca. 7 % veranschlagen. Für den Nahversorgungsstandort Kardorf und den Fachmarktstandort Am Hellenkreuz sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 % des relevanten Umsatzes zu veranschlagen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in **Walberberg** ist die prognostizierte Umverteilung als „Rückholung“ von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Das Nahversorgungszentrum **Merten** ist vor wenigen Monaten durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ deutlich aufgewertet worden. Die Fachmärkte verbessern die Versorgung für die Vorgebirgsorten deutlich. Aufgrund der mangelnden Verknüpfung mit dem Ortskern (Kirchstraße) kann der dort ansässige Einzelhandel (u. a. Rewe Supermarkt) jedoch nicht von dem Frequenzgewinn profitieren. Demgemäß übernimmt der Rewe-Markt trotz der durchgeführten Modernisierung und Verlagerung der Getränkeabteilung nur eine lokale Versorgung für die Mertener Bevölkerung, während in den Randbereichen bereits Abwanderungstendenzen nach Waldorf bzw. Walberberg zu beobachten sind. Eine Betriebsschließung infolge der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf ist für den Lebensmittelmarkt in Merten daher auszuschließen. Diese Argumentation wird auch dadurch gestützt, dass es sich um Betriebe aus dem gleichen Filialnetz handelt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Merten können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich die Nahversorgungsbereiche der beiden Märkte nicht wesentlich überschneiden.

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Ausstattung	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahversorgungszentrum Merten (Rewe, Aldi)		10,1	0,5	5
Nahversorgungsstandort Walberberg (Edeka, Nahkauf)		8,1	0,6	7
Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)		5,0	0,1	2
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)		3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (Edeka, Netto, Rewe, Aldi (gepl.)		32,0	0,6	2
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)		7,6	0,1	1
Untersuchungsraum gesamt		**66,4**	**1,9**	**3**
Sonstige Standorte		./.	0,1	
Gesamt		**./.**	**2,0**	**./.**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf bzw. auf die wohnungsnahe Versorgung in Kardorf und Sechtem können angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzverluste durch die projektierte Betriebserweiterung ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch die Neupositionierung des Nahversorgers in einer marktüblichen Größe nicht eingeschränkt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme für den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Nahversorgungsstandort Waldorf. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den zugewiesenen Versorgungsfunktionen mit einem Verflechtungsbereich, der Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf umfasst. Die darüber hinausreichende Ausstrahlung des Betriebes resultiert vor allem aus der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Vorgebirgsortschaften mit einer Ausrichtung auf die Verkehrsachse der L 183 und der eingeführten Marktstellung des Rewe-Marktes in Waldorf.

8 Fazit

- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.100 m² auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden.

- Der Standort ist übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mit zusammen ca. 7.700 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.

- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im April 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

TOP
Ö 8

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.11.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

	Ergänzung
Vorlage Nr.	174/2015-7
Stand	01.10.2015

Betreff Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet gemäß vorliegendem Planentwurf um die Flurstücke 472, 473 und 763, Flur 12, Gemarkung Waldorf zu reduzieren,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wd 54 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen,
4. den Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan zu verpflichten, im Bereich des Feldchenweges (außerhalb des Bebauungsplangebietes) zusätzliche 10 Stellplätze zu errichten, welche den Mitarbeitern vorbehalten sind.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 17.06.2015 vertagte der Ausschuss für Stadtentwicklung den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung und beauftrage den Bürgermeister, mit dem Investor über die Reduzierung der Verkaufsfläche und Erhöhung der Stellplatzzahlen um 10 Plätze zu verhandeln.

Im Rahmen dieser Verhandlungen erklärte der Investor, dass er in erster Linie das Ziel verfolge, die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern und den Markt durch Vergrößerung der Verkaufsfläche wieder wettbewerbsfähig zu machen. Hierfür reiche jedoch die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept genannte Mindesteinstiegsgröße von 1200-1300 m² VK nicht aus. (vgl. auch Mitteilungsvorlage Nr 435/2015-7)

Der Investor stellte des Weiteren dar, dass 140 m² der Verkaufsflächen allein für die Konzessionäre (Lotto, Bäckerei) vorgesehen seien und für den Rewe-Markt selbst dann noch 1.560 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stünden. Es ginge vor allem darum, ein modernes Flächenkonzept mit höheren Decken und breiteren Gängen umzusetzen. Der Neubau des

mittlerweile 35 Jahre alten Marktes dient somit der Anpassung des vorhandenen Marktes an die aktuellen Ansprüche der Kunden in Einzugsgebiet von Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich, bei der die Erweiterung der Regalflächen mit 200 m² und die der Gangflächen, Vorkassenzone und des Windfangs mit 400 m² zu Buche schlagen.

Hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlage wurde seitens des Investors darauf hingewiesen, dass der Parkplatz insgesamt 10 Stellplätze mehr aufweisen würde, wenn man die Mindestbreite von 2,50 m für die Stellplätze anlegen würde. Die geplanten Breiten von überwiegend 2,70 m sind dem Wunsch der Kundschaft nach mehr Parkkomfort geschuldet und etablieren sich mittlerweile zum Standardmaß auf Parkplätzen neueren Umsetzungsdatums.

Mit Blick auf das hohe Investitionsvolumen sah der Investor im Rahmen der Verhandlungen keinen Spielraum für eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Vollversorgers. Allerdings signalisierte er, dass er auf jeden Fall bereit sei, im Bereich des Feldchenweges 10 zusätzliche Stellplätze zu errichten (siehe Vorplanung Feldchenweg in der Anlage), um den Wünschen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung entgegenzukommen. Diese seien dann den Mitarbeitern vorbehalten.
Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, die Verkaufsfläche des angrenzenden Getränkemarktes, der auf Wunsch der Bezirksregierung aus dem Plangebiet heraus genommen wurde, zugunsten größerer Lagerflächen etwas zu reduzieren.

Hinsichtlich der teils fehlerhaften Daten/Zahlen der zum Projekt erstellten Auswirkungsanalyse vom April 2014 wurde diese aktualisiert (siehe Anlage).
Ein Ergebnis der überarbeiteten Analyse war unter anderem, dass der geplante Rewe-Markt in Waldorf mit seiner geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² einen Siedlungsraum mit ca. 7.780 Einwohnern versorgen soll. Zudem wurde festgestellt, dass der Edeka-Markt in Walberberg als einziger größerer Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte. Er versorgt mit 1.890 m² Verkaufsfläche den Siedlungsraum Walberberg mit ca. 4.720 Einwohnern sowie die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche in Schwadorf.
Dass der Konkurrent aus Walberberg die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätte, liegt in erster Linie daran, dass er aufgrund seiner Größe und seiner qualitativ hochwertigen Ausgestaltung weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt.
Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Rewe-Marktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, welches die aus Waldorf, Kardorf, Dersdorf und Hemmerich nach Walberberg abfließende Kaufkraft wieder stärker in Waldorf binden könnte.

Aufgrund der geführten Gespräche und der darin erzielten Zusagen seitens des Investors wird empfohlen, den vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Anlagen zum Sachverhalt der Ergänzungsvorlage

1) Begründung ergänzt
2) Auswirkungsanalyse aktualisiert
3) Vorplanung Feldchenweg mit zusätzlichen Stellplätzen
4) Gegengutachten Edeka (Bulwiengesa)
5) Gutachterliche Stellungnahme zur Bulwiengesa-Darstellung

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Wd 54

in der Ortschaft Waldorf

Begründung einschl. Umweltbericht

zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Wd 54 - Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" der Stadt Bornheim befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachweges gelegen.
Die östliche Hälfte des Plangebiets liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 183 (Blumenstraße).

Das Plangebiet des Bebauungsplan Wd 54 umfasst die Flurstücke 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 453, 454, 456, 457 und 762 in der Flur 12, Gemarkung Waldorf, und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 427 (Donnerbachweg 10) und 455 und 458 (Donnerbachweg 6),
- Im Südosten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 763 (Getränkemarkt) und 317 (Blumenstraße 20),
- Im Südwesten durch die Blumenstraße (L 183),
- Im Nordwesten durch den Donnerbachweg.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 54 hat eine Größe von rd. 0,68 ha und ist ein weitgehend versiegeltes und mit einem Rewe-Lebensmittelmarkt bebautes Grundstück. Das Plangebiet liegt rd. 3 m unter dem Niveau der Blumenstraße (L 183) und weist innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Geländehöhenunterschiede auf.

2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht der Rewe-Group den dort vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes neu aufzustellen. So soll das vorhandene Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück, das um eine bislang öffentliche Verkehrsfläche erweitert wird, ein Neubau errichtet und baulich mit dem auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 763) vorhandenen Getränkemarkt baulich verbunden werden.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:
- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.700 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen die derzeit bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Zeitschriften, Lotto-Toto) wieder untergebracht werden,
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 89 St),
- Einbeziehung der derzeitigen öffentlichen Stichstraße (Donnerbachweg) im Plangebiet in die privaten Grundstücksflächen Rewe,
- Versiegelungsgrad im Plangebiet mit maximal 90 % (derzeit rd. 88%).

Mit dem bestehenden Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" ist die angestrebte Entwicklung am bestehenden Nahversorgungsstandort bzw. auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen, muss das Planungsrecht angepasst werden. Insofern besteht hier ein Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB.

Gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim erforderlich.
Diese FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim hat im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung, Köln für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen, u.a. mit:
- Vorschlägen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzepten für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2011).

Ergebnisse in der Fortschreibung "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" waren u.a. auch Aussagen im Kapitel 5.4 zu den Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung.

Hier schreibt der Gutachter:

> *Neben den im räumlichen Zusammenhang der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den im März 2009 eröffneten Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.*

Ziel des Bebauungsplanes Wd 54 ist die von der Rewe-Group beabsichtigte Entwicklung dieses vorhandenen Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung planerisch vorzubereiten und damit die ortsnahe Versorgung für die Ortschaft Waldorf und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften langfristig zu sichern.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF) und mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Das Vorhaben beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb (Rewe-Lebensmittelmarkt), für den die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 (3) BauNVO im Bebauungsplan Wd 54 erforderlich ist.

4. Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 15.05.2014 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Konzept die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen und den Plan für 4 Wochen öffentlich auszulegen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Ergänzend hierzu fand am 04.09.2014 eine Einwohnerversammlung in Waldorf statt.

Auf Grundlage des nun erarbeiteten Bebauungsplanentwurfs, der zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Wd 54 gemäß § 3 (2) BauGB erfolgen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 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.

Folgende landesplanerische Zielvorgaben sind im Hinblick auf das Planvorhaben relevant:[1]

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

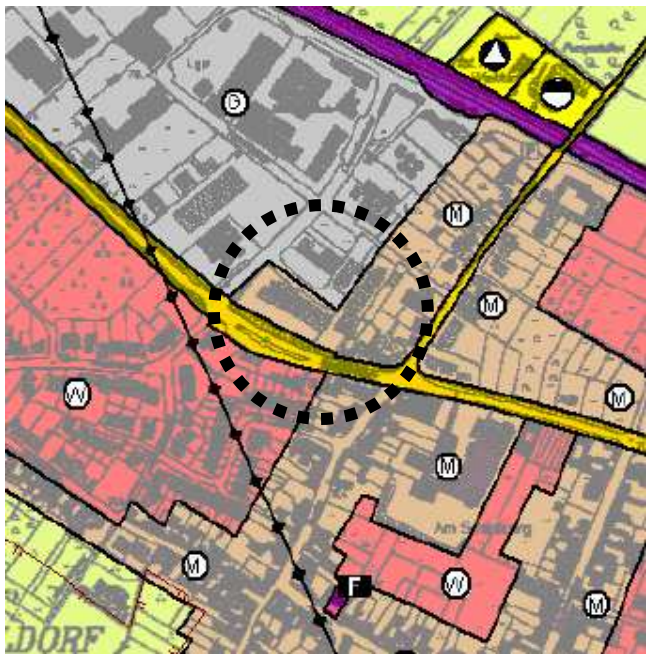
[1] aus: Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln, Stand März 2015

5.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.3 Flächennutzungsplan

Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

Der Flächennutzungsplan stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Damit ist das geplante Sondergebiet gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 durchgeführt.

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde zu dem geplanten Sondergebiet am 29.08.2014 eine landesplanerische Vorabstimmung durchgeführt. Für die auf Grundlage dieser Vorabstimmung angepasste Planung erfolgt im Zuge der Offenlage die landesplanerische Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG).

5.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer VKF von 1.100 m² sowie 90 Kundenstellplätze. Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit rd. 88 % der Plangebietsfläche.

Die Erschließung des Rewe-Lebensmittelmarktes erfolgt vom Donnerbachweg aus über eine öffentliche Stichstraße. In dieser Stichstraße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal.

Durch die öffentliche Stichstraße werden zudem auch der Gewerbebetrieb Donnerbachweg 6 (Flurstücke 455 und 458) und die zwischen seinem Betriebsgebäude und der vorgenannten öffentlichen Stichstraße vorgelagerten, privaten Stellplätze erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unmittelbar entlang der Blumenstraße (L 183) und dem Donnerbachweg auf der privaten Grundstücksfläche ein Grünstreifen mit vereinzelten Bäumen und Sträuchern.

Außerhalb des Plangebiets schließt im Bereich der Blumenstraße (L 183) - zwischen der privaten Grundstücksgrenze und dem dortigen öffentlichen Gehweg - ein zum Teil mit Bäumen bestandene Grünfläche an, die sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW befindet.

Nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets grenzen festgesetzte Gewerbegebiete an (u.a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe), während sich im Südwesten Wohngebiete und im Südosten Mischgebiete befinden.

Planungsrechtliche Situation
Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" der Stadt Bornheim.
Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Misch- bzw. Gewerbegebiet dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

5.5. Auswirkungsanalyse[2]

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Ausgangssituation und Aufgabenstellung
Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Rewe-Lebemittelmarktes von heute 1.060 m² auf künftig maximal 1.560 m² und die Verkaufsfläche der Betriebe in der Vorkassenzone (Backshop und Zeitschriften/ Lotto) von aktuell ca. 35 m² auf zukünftig ca. 136 m² erweitert werden. Die Randsortimente sollen auf max. 10% begrenzt werden.
Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.
Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Rewe-Lebensmittelmarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Das sich der Vorhabenstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet ist zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirkt. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13.Juli 2013 wirksamen "Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel" den Prüfmaßstab.

Standortseitige Aspekt
Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort mit einer guten verkehrlichen Pkw- und ÖPNV-Erschließung in einem Mittelzentrum zwischen Köln und Bonn.
Der Standort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf auf.
Es handelt sich um einen eingeführten Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahre

[2] Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2015

2011 der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetrieb der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

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 %.
Der Siedlungsbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf verfügt laut Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, August/September 2015) nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:
Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

	Ziel	**Bezogen auf den Standort**
Ziel 1	**Standorte nur in allgemeinen Siedlungs-bereichen (ASB)** *(Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.)*	Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des ASB. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.
Ziel 2	**Zentrenrelevante Kernsortimente:** **Standorte nur in zentralen Versorgungs-bereichen (ZVB)** *(Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a. nachweislich:* *- eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und* *- die Bauleitplanung der Gewährleitung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und* *- ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Der Planstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/ Hemmerich/Dersdorf zu bewerten, da sich die nächstgelegenen ZVB Merten und Bornheim-Roisdorf in einer Entfernung von ca. 2-3 km befinden und daher eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.
Ziel 3	**Beeinträchtigungsverbot** *(Durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.)*	Die Auswirkungen des Planvorhabens werden nachfolgend detailliert bewertet.
Ziel 7	**Überplanung von vorhandenen Standorten** *(Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von ZVB sollen als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen*	Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes und eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der ZVB der Stadt Bornheim.

	Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen ZVB von Gemeinden ausgelöst werden.)	Die zu erwartenden Auswirkungen auf die ZVB werden nachfolgend detailliert untersucht.
Ziel 8	**Einzelhandelsagglomeration** *(Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken.* *Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken.* *Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ZVB von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*	Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

Bewertung des Planvorhabens

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die Entwicklungspotentiale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandort zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 76% bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/ Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[3]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist ein unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation realistischer „Worst-Case“ zu unterstellen. Für den projektierten Rewe-Markt liegt die prognostizierte Flächenproduktivität damit ca. 7% über dem Rewe-Durchschnitt. Da tendentiell mit zunehmender Filialgröße die flächenbezogene Leistung abnimmt, entspricht die Umsatzprognose von ca. 7 Mio. € für den erweiterten Rewe-Markt den Anforderungen eine Worst-Case-Ansatzes.

Trotz der Erweiterung des Marktes um ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17-18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Zukünftig ist im Verflechtungsbereich eine Abschöpfquote von jeweils max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.

[3] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

Angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotentials ist davon auszugehen, dass eine Umsatzsteigerung um max. 35 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,8 Mio. € auf dann insgesamt 7,0 Mio. €.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung
Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und die umliegenden Städte und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gem. § 11 (3) BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ZVB und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Der zusätzliche Umsatz (insgesamt max. 1,8 Mio. €) wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentlicher Wettbewerber beziehen.
Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies:
- der Rewe-Lebensmittelmarkt in Merten
- die Edeka-Märkte in Walberberg und Bornheim-Ortsmitte

Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte
- Lidl in Kardorf
- Aldi in Merten und Am Hellenkreuz
- Rewe-Standort in Roisdorf

zu erwarten.
Die höchsten Umsatzeinbußen werden für die Wettbewerber wie folgt prognostiziert:
- Edeka in Walberberg mit ca. 0,6 Mio. €
- Edeka in Bornheim-Ortsmitte mit ca. 0,3 Mio. €
- Rewe in Merten mit 0,2 Mio. €
- Aldi in Merten mit ca. 0,3 Mio. €
- Sonstige Betriebe im Untersuchungsraum mit jeweils max. 0,1 Mio. €.ca.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in Walberberg ist die prognostizierte Umverteilung als "Rückholung" von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walbergberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Fazit der Auswirkungsanalyse:
- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von 1.060 m² auf maximal 1.560 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Darüber hinaus ist auch eine Neuaufstellung der bereits ansässigen Konzessionäre Bäckerei/ Kiosk von zusammen ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert.
- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mitzusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft ("Streuumsätze") resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² VKF ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden "Mantelbevölkerung" als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereichs mit den Ortschaften Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotential von 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante

Kaufkraftpotentialbasis von rd. 18,8 Mio. €[4]. Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotentials im zugeordneten Verflechtungsbereich.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche) geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sein wird.
  Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt (ca. 620 m² Verkaufsfläche) vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum "Am roten Boskop" eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum "Am roten Boskop" deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.
- Gegenüber dem einzigen größeren Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum, dem Edeka-Markt in Walberberg, sind die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Diese resultieren vor allem daraus, dass der Edeka-Markt mangels angemessener Nahversorgungsstrukturen in den anderen Vorgebirgsortschaften weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt. Im Zuge einer Neuaufstellung des Supermarktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, das die nach Walberberg abfließende Kaufkraft stärker in Waldorf binden könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Supermarkt (inkl. Konzessionäre) rd. 10 % kleiner ist als der Konkurrent in Walberberg.
- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.
- Infolge der Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes kann auch eine Attraktivitätssteigerung des eigenständigen Getränkemarktes unterstellt werden. Die Wettbewerbswirkungen (ca. 0,1 Mio. €) beziehen sich vor allem auf vergleichbare Getränkemärkte (u.a. im Nahversorgungszentrum Merten). Angesichts der zu erwartenden Höhe der Umverteilung sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

5.6 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist von der Blumenstraße (L 183) über den Donnerbachweg ausreichend erschlossen. Es verfügt über die Lichtsignalanlage Donnerbachweg/Blumenstraße über einen guten Anschluss an die Hauptverkehrsstraße (Landesstraße 183).
Eine frühzeitige Abstimmung mit des Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen - bezogen auf die angrenzende Landesstraße 183 - hat ergeben, dass gegen das beabsichtigte Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn

- der Mindestabstand von Werbeanlagen mind. 20 m zum Fahrbahnrand der L 183 beträgt,

[4] Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

- keine Sichtbehinderungen im Ausfahrtsbereich Donnerbachweg auf die Blumenstraße (L183) durch das Vorhaben entstehen,
- der vorhandene Baumbestand entlang der L 183 (auf Flächen unmittelbar hinter dem Gehweg der Blumenstraße) gesichert wird und für Pflegemaßnahmen zugänglich bleibt,

Der Anschluss des Donnerbachwegs an die Landesstraße 183 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrt liegt – bezogen auf die L 183 (Blumenstraße) - in etwa in der Mitte des Plangebiets.

5.7 Verkehrsuntersuchung[5]

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Rewe-Lebensmittelmarktes in Bezug auf das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten ermittelt und dargestellt.
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Verkehrsuntersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Analyse-Null-Fall 2014
Das Belastungsbild des Analyse-Null-Falls wurde für den Untersuchungsraum ermittelt. Demnach ergeben sich Belastungen von rund 12.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Blumenstraße) zwischen Sandstraße und Donnerbachweg. Westlich des Donnerbachwegs sind es rund 11.000 Kfz-Fahrten DTV und östlich der Dahlienstraße (L 190) sind es rund 14.400 Kfz-Fahrten DTV.
Desweiteren rund 3.000 Kfz-Fahrten DTV auf dem Donnerbachweg, rund 1.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Katzentränke, rund 2.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Dahlienstraße und rund 4.500 Kfz-Fahrten DTV auf der Sandstraße.

Prognose-Null-Fall 2020 FNP D1 opti
Hier sind verschiedene Maßnahmen im Bornheimer Straßennetz dargestellt.
Hiernach ergeben sich Belastungen von rund 14.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Blumenstraße) zwischen Sandstraße und Donnerbachweg. Westlich des Donnerbachwegs sind es rund 13.000 Kfz-Fahrten DTV und östlich der Dahlienstraße (L 190) sind es rund 16.400 Kfz-Fahrten DTV.
Desweiteren rund 3.000 Kfz-Fahrten DTV auf dem Donnerbachweg, rund 1.900 Kfz-Fahrten DTV auf der Katzentränke, rund 2.200 Kfz-Fahrten DTV auf der Dahlienstraße und rund 3.200 Kfz-Fahrten DTV auf der Sandstraße.

Verkehrsaufkommen
Es wird das Verkehrsaufkommen ermittelt, das aus der Einzelhandelsnutzung resultiert. Bei der Ermittlung wird das Verkehrsaufkommen der Kunden, der Beschäftigten und des Wirtschaftsverkehrs berücksichtigt.
Der REWE-Markt mit heutiger Größe (1.100 m² Verkaufsfläche) verursacht heute ein Verkehrsaufkommen (Kunden, Beschäftige, Lieferverkehr) von rund 1.600 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr.
Der REWE-Markt mit zukünftiger Größe (1.700 m² Verkaufsfläche inklusive angegliederter Bäckerei und Zeitschriften/Lotto) verursachen dann ein Verkehrsaufkommen (Kunden, Beschäftige, Lieferverkehr) von rund 2.400 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr.

Verkehrsstärken P M 2020
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (+ 800 Kfz-Fahrten/Tag) wird entsprechend der Verteilung im Verkehrsmodell in die Verkehrsmatrix eingebracht. Als Grundlage dient der Prognose-Null-

[5] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015

Fall 2020 (FNP). Die entsprechenden Verkehrsmengen werden im Planfall PM (Planfall $M_{itBPWd54}$) auf das Netz umgelegt. Es ergeben sich im Bereich des Anschlusses auf der Blumenstraße Verkehrsmengen von 12.000 bis 16.000 Kfz DTV, ähnlich wie im Prognose-Null-Fall.
Mehrbelastungen finden sich im Wesentlichen auf dem Donnerbachweg. Auf den übrigen Straßen ergeben sich nur marginale Veränderungen.

Der Knoten Blumenstraße (L 183) Donnerbachweg kann auch mit der Erweiterung des REWE-Marktes mit einer befriedigenden Verkehrsqualität betrieben werden. Die Geradeausfahrtrichtungen auf der L 183 weisen teilweise sogar eine gute Verkehrsqualität auf.

Fazit der Untersuchung:
Die L 183, Blumenstraße in Waldorf ist heute mit rund 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet.
Mit dem zusätzlichen Verkehr von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag, der durch die Erweiterung des REWE-Marktes von 1.100 m² VKF auf 1.500 m² VKF entstehen wird, verändern sich die Verkehrsbelastungen nur geringfügig. Im Wesentlichen wird der südliche Abschnitt des Donnerbachweges mehr belastet.
Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) wird kaum beeinträchtigt. Der Knoten weist eine befriedigende Leistungsfähigkeit auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus der Erweiterung des REWE-Marktes auf.
Auch die im weiteren Verlauf folgenden Knoten auf der L 183 sind nur marginal von Veränderungen der Verkehrsmengen betroffen, eine Veränderung der Leistungsfähigkeit ist nicht zu erwarten.

5.8 Schalltechnische Untersuchung[6]

Bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen werden die Betriebsgeräusche des zukünftigen Lebensmittelmarktes ermittelt und beurteilt. Südlich der Blumenstraße (L 183) liegen Allgemeine Wohngebiete (WA), während die Randbebauung nördlich der Blumenstraße und der Dahlienstraße als Mischgebiet (MI) einzustufen ist (M nach FNP). Westlich und nördlich des Plangebietes liegen Gewerbegebiete (GE) mit vereinzelten Wohnnutzungen.
Weiterhin sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräuschsituation im Bereich öffentlicher Verkehrswege zu bewerten.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Immissionsorte:
Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Bauvorhabens erfolgt bezogen auf 8 charakteristische Immissionsorte im Bereich bestehender schutzbedürftiger Nutzungen.
Als Immissionsorte wurden drei vorhandene Gebäude südlich des Plangebietes im WA-Gebiet (Blumenstraße Nr. 117, 127 und 129), drei vorhandene Gebäude nördlich des Plangebietes im GE-Gebiet (Donnerbachweg 6 und 10 sowie Feldchenweg 15) und zwei vorhandene Gebäude östlich des Plangebietes im MI (§ 34 BauGB) (Feldchenweg 2 und Blumenstraße 20) ausgewählt.

Die Bezugshöhe orientiert sich dabei am "ungünstigsten" Wohngeschoss/Wohnraum der Immissionsorte.

Immissionsrichtwerte:
Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), bei

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015

Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) und bei Gewerbegebieten tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Geräuschrelevante Nutzungen und Einwirkzeiten:
Es wurden folgende **Annahmen** zu den relevanten Geräuschquellen des Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet Wd 54 einschließlich des bestehenden Getränkemarktes getroffen:

Parkplatz mit insgesamt 89 Pkw-Stellplätzen
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- insgesamt maximal 2.377 Pkw-Fahrten[7] innerhalb der Betriebszeit von maximal 7.00 – 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit). Dies entspricht typischerweise einer Ladenöffnungszeit von maximal 7.00 bis 21.30 Uhr, die diesem Gutachten zugrunde gelegt wird.

Getränkemarkt
- insgesamt maximal 347 Pkw-Fahrten[8], sonst wie vor.

Anlieferung an einem maximalen Nutzungstag
(Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr finden generell keine An- und Abfahrten statt)
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- 6 mittlere/schwere Lkw (12,5 t) pro Tag, davon einer in den Ruhezeiten nach TA Lärm.
- 8 leichte Lkw (7,5 t) pro Tag, davon zwei in den Ruhezeiten nach TA Lärm.
- 8 Lieferwagen (3,5 t) pro Tag, davon einer in den Ruhezeiten nach TA

Getränkemarkt
- 2 schwere Lkw (30 t) pro Tag

Entsorgung
- 2 mittlere/schwere Lkw (12,5 t)

Ladegeschehen, Rangieren, Standlauf
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- Für mittlere/schwere Lkw werden je 0,5 h und für leichte Lkw/Lieferwagen 0,2 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Getränkemarkt
- Für schwere Lkw werden je 1,0 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Entsorgung
- Die Ladezeit ist in den anderen Ansätzen enthalten. Je Lkw werden 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt. Warnsignal bei Rückwärtsfahrten.

Kühlaggregate von Lkw
Für Kühlaggregate von Lkw wird insgesamt 1,0 h pro Tag geräuschrelevante Betriebszeit im Rampenbereich angesetzt.

Papier-Presscontainer
Für den Außenstandort im Rampenbereich werden 4 h geräuschrelevante Betriebszeit angesetzt.

Einkaufswagensammelboxen
REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke
- Zwei Einkaufswagensammelboxen, für die je 40 % der Gesamt-Parkplatzanfahrten angenommen werden.

Getränkemarkt
- Eine Einkaufswagensammelbox mit 20 % der Gesamt-Parkplatzanfahrten.

[7] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015

[8] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Wd 54 (Erweiterung des REWE), Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Stand 25.03.2015

Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen

REWE-Lebensmittelmarkt einschl. Bäcker und Zeitschriften/Getränke

- Zwei Klima-Kaltwassersätze
- Zwei Verflüssiger

Alle Anlagen haben im Maximalfall eine Betriebszeit von 00.00 – 24.00 Uhr. Die Anlagen werden im nach oben offenen Gebäudeturm auf ca. + 6,5 m aufgestellt, wodurch sich allseits eine 3 m hohe atttikaähnliche Abschirmung ergibt. Die Innenseiten der Attika werden absorbierend ausgekleidet.

Getränkemarkt

- Außengerät Kälte Getränke-Kühlzelle auf dem Dach des Getränkemarktes.

Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft:

Zu den im Gutachten dargestellten Schallemissionswerten sind insbesondere zu nennen:

- Im Bereich des Pkw-Parkplatzes wurden die Schallemissionspegel auf der Basis der Verkehrsuntersuchung nach Parkplatzlärmstudie[9] für Parkplätze an Einkaufszentren mit Standard-Einkaufswagen auf Pflaster nach dem sog. zusammengefassten Verfahren ermittelt.
- Zusätzlich wurde aus Sicherheitsgründen der Zufahrtsbereich mit dem kompletten Verkehrsaufkommen als Straßengeräuschquelle mit 30 km/h nach RLS berücksichtigt.
- Die Einkaufswagensammelboxen wurden nach dem technischen Bericht für die Wagenart Metallkorb mit $L_{WAT,1h}$ = 72 dB(A) für ein Ereignis pro Stunde einbezogen.
- Für die Lkw-Fahrten einschl. Rangier- und Standläufen sowie das Ladegeschehen (Lebensmittelmarkt L_{WA} = 96 dB(A), Getränkemarkt L_{WA} = 98 dB(A)) wurde nach eigenen Erfahrungswerten bzw. in Anlehnung an die Ansätze der einschlägigen Studien vorgegangen. Die Warnsignalisierung bei Rückwärtsfahrten der Lkw ist darin pauschal einbezogen.
- Für die fahrzeugeigenen Kühlaggregate der Lkw wurde eine A-Schallleistung von 97,4 dB(A) angesetzt.
- Die A-Schallleistung des Papier-Presscontainers liegt im Pressbetrieb bei 85,4 dB(A).
- Für die technischen Anlagen wurden die maximalen A-Schallleistungspegel gemäß den Herstellerangaben zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Berechnung wurden zusätzlich 2 dB Sicherheitszuschlag einbezogen.

Beurteilung der Geräuschsituation:

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

Die Bildung der Beurteilungspegel geschieht mit folgenden Ansätzen:

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

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

[9] Parkplatzlärmstudie – "Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Augsburg, August 2007

Maßgebliche Immissionsorte		Beurteilungspegel Tag/Nacht, in dB(A)	Immissionsrichtwert Tag/Nacht, in dB(A)
1	Blumenstraße 117	41 / 34	55 / 40 (WA)
2	Blumenstraße 127	47 / 34	55 / 40 (WA)
3	Blumenstraße 129	47 / 31	55 / 40 (WA)
4	Donnerbachweg 10	59 / 31	65 / 50 (GE)
5	Donnerbachweg 6	60 / 35	65 / 50 (GE)
6	Feldchenweg 15	48 / 31	65 / 50 (GE)
7a	Feldchenweg 2 (NO-Seite)	52 / 19	60 / 45 (MI)
7b	Feldchenweg 2 (SW-Seite)	44 / 36	60 / 45 (MI)
8a	Blumenstraße 20 (N-Seite)	36 / 30	60 / 45 (MI)
8b	Blumenstraße 20 (W-Seite)	41 / 35	60 / 45 (MI)

Beurteilungspegel (gerundet) zur Tages- und Nachtzeit an Werktagen an den maßgeblichen Immissionsorten

Das Ergebnis der Tabelle zeigt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden (nach TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung nach TA Lärm

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), sind für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation der Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält.
Nach der TA Lärm kann der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage (hier Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt zusammen) ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB unterschreitet. Dieses Irrelevanzkriterium wird bis auf die Tageszeit am Immissionsort 5 – Donnerbachweg 6 (Unterschreitung nur 5 dB) generell erreicht. Deshalb wurde die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe untersucht.

Die gewerbliche Geräuschbelastung im Bereich des Immissionsortes 5 durch vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe wurde erfasst und nach TA Lärm beurteilt.

Gesamtbeurteilung der Betriebsgeräuschsituation

Die Betriebsgeräusch-Vorbelastung aller bestehenden Anlagen (ohne Lebensmittel- und Getränkemarkt) im Sinne der TA Lärm liegt gemäß den Erhebungen insgesamt bei < 53 dB(A) am Immissionsort 5. Damit liegt die zukünftige Gesamtbelastung durch alle Anlagen im Sinne der TA Lärm bei gerundet 60 dB(A), womit der Tages-Immissionsrichtwert eines GE-Gebietes von 65 dB(A) sicher eingehalten wird.

Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den geltenden Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können aufgrund der Randlagen der Schallereignisse im Bereich der Fahrwege und Aufstellflächen ausgeschlossen werden.

Verkehrsgeräusche durch den Quell- und Zielverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen:

Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräusche

Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des BP Wd 54 kann anhand der Differenz zwischen dem Prognose-Null-Fall 2020 und dem Planfall PM 2020 der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme beurteilt werden.
Der planbedingte Verkehrsanteil auf bestehenden öffentlichen Straßen kann allerdings für einen Bebauungsplan besonders abwägungsrelevant sein, wenn die grundrechtliche

Zumutbarkeitsschwelle (sog. zumutbare Belastung) von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht überschritten wird.
Angesichts der zahlenmäßig kaum erkennbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens (siehe Verkehrsgutachterliche Stellungnahme) ist durch das Bauleitplanverfahren keine beurteilungsrelevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche zu erwarten. Weiterhin ist eine Überschreitung der sogenannten zumutbaren Belastung von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht an angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen.

Betriebsbezogene Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen
Als weiteres Kriterium sind die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück gemäß TA Lärm zu erfassen und zu beurteilen, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mind. 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr (Pkw und Lkw) des Bauvorhabens (Lebensmittelmarkt) einschließlich des Getränkemarktes ist nach TA Lärm nicht beurteilungsrelevant, da außerhalb des GE-Gebiets eine Erhöhung von 3 dB auszuschließen ist.

Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung[10]:
Mit der aktuellen Konzeption des Bauvorhabens (REWE-Lebensmittelmarkt) und einer Einbeziehung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden REWE-Getränkemarktes (Bestand), den Angaben zur Nutzung und der aktuellen Verkehrsuntersuchung wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm durch alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände (Fahrwege, Ladegeschehen, Parkplatz, technische Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten für einen maximalen Nutzungsfall ermittelt.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Getränkemarkt mit den Immissionswerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Siehe hierzu die vorherige Tabelle.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält.

Nach TA Lärm "Prüfung im Regelfall" kann der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage (hier Lebensmittel- und Getränkemarkt zusammen) ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Dieses Irrelevanzkriterium wird bis auf die Tageszeit im Gewerbegebiet am Immissionsort 5 – Donnerbachweg 6 (Unterschreitung nur 5 dB) generell erreicht. Wegen des Immissionsortes 5 wurde die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe detailliert untersucht.
Aufgrund der Feststellungen vor Ort liegt die Betriebsgeräusch-Vorbelastung aller bestehenden Anlagen (ohne den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt) im Sinne der TA Lärm insgesamt bei < 53 dB(A) am Immissionsort 5. Damit liegt die zukünftige Gesamtbelastung durch alle Anlagen im Sinne der TA Lärm bei gerundet 60 dB(A), womit der Tages-Immissionsrichtwert eines GE-Gebietes von 65 dB(A) sicher eingehalten wird.

[10] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Erweiterung REWE-Markt), KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 3. Mai 2015

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen.

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur geringen Veränderung des Verkehrsaufkommens weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant. Dies gilt auch für Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrverkehrs (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm.

Fazit: Der Bebauungsplan WD 54 – Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" ist aus schalltechnischer Sicht vollziehbar bzw. das Bauvorhaben eines Lebensmittelmarktes kann wie geplant realisiert werden.

Die wesentlichen, dabei zugrunde liegenden Randbedingungen sind:

- Betriebszeit maximal von 7.00 – 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit). Die entspricht typischerweise einer Ladenöffnungszeit von maximal 7.00 bis 21.30 Uhr. (Diese Öffnungszeiten werden durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Wd 54 zwischen Investor und der Stadt Bornheim vor Satzungsbeschluss gesichert.)

- Vorliegenden Planungskonzeption
- Nutzungsangaben (Pkw- und Lieferverkehrsaufkommen)
- Geräteanordnung sowie schallabsorbierende Auskleidung der Innenseiten der Außenwände am Aufstellungsort (Turm) der technischen Anlagen. Weiterhin sollten mit den Lieferanten der technischen Anlagen Gewährleistungsvereinbarungen bezüglich der schalltechnischen Vorgaben (siehe in der Schalltechnischen Untersuchung) getroffen werden. Bei einer geänderten Anlagenaufstellung oder Anlagenkonzeption ist eine schalltechnische Neuauslegung erforderlich.

5.9 Eingriff und Ausgleich

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Gemäß § 1 a (3), Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im vorliegenden Fall zutrifft. Wie unter 1. bereits beschrieben, ist der Bebauungsplan seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlich und das Bebauungsplangebiet bereits weitgehend bebaut.
Auf Anforderung der Stadt Bornheim wurde jedoch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der auch die als zulässig festgesetzte Überschreitung der im § 17 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit betrachtet wurde. Siehe hierzu unter Pkt. 9.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

Straßen

Das Plangebiet ist von der Blumenstraße (L 183) aus über den Donnerbachweg erreichbar. Die Ein- und Ausfahrtssituation zum Plangebiet bleibt in ihrer Lage identisch mit der heutigen Lage der öffentlichen Stichstraße. Der Knoten L 183 / Donnerbachweg / Katzentränke verfügt über eine Lichtsignalanlage. Die öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage entfällt aufgrund des Ankaufs der Flächen durch die Rewe und wird Teil der neuen Stellplatzanlage. Vorhandene

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für unmittelbare Angrenzer sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden über einen Grundbucheintragung bzw. vertraglich gesichert.

Stellplätze
Im Plangebiet werden gemäß Gestaltungsplan 89 Stellplätze für die Kunden geschaffen. Außerhalb des Plangebietes wird der Investor im Bereich des Feldchenweges des Weiteren 10 Stellplätze für die Mitarbeiter herstellen. Hierzu verpflichtet er sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Wd 54.

Fußwege
Auf der südlichen Seite der Blumenstraße (L 183) befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Straßenquerung im Bereich Katzentränke.
Im Bereich Donnerbachweg befinden sich beiderseitig Gehwege in ausreichenden Breiten. Der östlich gelegene Gehweg hat einen lichtsignalgesteuerten Anschluss an den vg. Fuß- und Radweg entlang der Blumenstraße.

ÖPNV
Der nächste Haltepunkt des ÖPNV (Linie 818 der RVK) befindet sich in 150 m Entfernung, im Bereich der Dahlienstraße 2. Zudem besteht eine direkte fußläufige Verbindung zum Stadtbahn-Haltepunkt Waldorf in rd. 400 m Entfernung, am Ende der Dahlienstraße.

6.2 Bebauung
Der geplante neue Rewe-Lebensmittelmarkt ist als geschlossener Baukörper entlang der südwestlichen und zum Teil der südöstlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen.
Der auf dem Nachbargrundstück vorhandene Getränkemarkt bleibt in seiner Lage und seinem Volumen unverändert bestehen, während der vorhandene Rewe-Lebensmittelmarkt abgerissen und durch einen neuen Rewe-Lebensmittelmarkt ersetzt und insgesamt an die Blumenstraße herangerückt wird.
Das vorhandene Gelände im Plangebiet liegt rd. 3 m unterhalb des Niveaus der Blumenstraße.
Der neue Rewe-Lebensmittelmarkt ist als Gebäude mit einem Flachdach und mit einer Höhe von rd. 6,5 m geplant. Im westlichen Bereich sind in geringem Umfang Gebäudeteile bis zu einer Höhe von rd. 9,5 m geplant.
Die Höhenlage (Erdgeschoßfußbodenhöhe) des neuen Rewe-Lebensmittelmarktes orientiert sich mit 73,34 m über Normalhöhennull (NHN) an der bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe des angrenzenden Rewe-Getränkemarktes.

Somit überragt das geplante Einzelhandelsgebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze die dortige Blumenstraße um rd. 3,5 m, was in etwa einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach entspricht.

Die geplante Lage des Einzelhandelsgebäudes zu der im Osten vorhandenen, angrenzenden Bebauung wird als nicht beeinträchtigend für diese gesehen. Durch die gewählte Baukörperform, die mit dem bestehenden Getränkemarkt einen L-förmig geschlossene Gebäudekomplex ergibt, werden die von der geplanten Stellplatzanlage ausgehenden Verkehrsgeräusche - auch gegenüber dem heutigen Zustand - minimiert.
Derzeit sind am Standort 90 Stellplätze vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind 89 Stellplätze geplant. Dies berücksichtigt eine Verbreiterung der Stellplätze von derzeit 2,50 m auf 2,70 m.
Die Anlieferung für den Rewe-Lebensmittelmarkt ist am westlichen Gebäudeende, zur Straßenkreuzung Donnerbachweg/Blumenstraße hin gelegen, geplant.

6.3 Grün- und Freiflächen
Die Planung sieht eine zulässige Versiegelung des Grundstücks bis maximal 90 % vor, was in etwa der derzeit bestehenden Versiegelung (rd. 88 %) am Standort entspricht.

Die privaten Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf eine Eingrünung an den umgebenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen hin.
Zudem sind innerhalb der geplanten Stellplatzanlage Pflanzbeete mit Baumpflanzungen vorgesehen, die sowohl der Stellplatzgliederung als auch dem Ausgleich für den Eingriff dienen.

Zum Ausgleich der geplanten Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um 0,1 (durch Stellplätze und ihre Zufahrten) sind Teilbegrünungen der Dachflächen vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt vom Donnerbachweg bzw. von der Blumenstraße aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen).

Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg.
Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird ebenfalls – wie bereits bisher – in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg eingeleitet. Ob und in welchem Umfang eine Rückhaltung im Plangebiet notwendig ist wird im weiteren Verfahren geprüft.
Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO

Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.
Als zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (als Neubau mit Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes), mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.700 m² festgesetzt.
Innerhalb der maximal festgesetzten Verkaufsfläche soll im Bereich der Vorkassenzone – wie bisher im bestehenden Rewe-Lebensmittelmarkt vorhanden - ein Backshop sowie Zeitschriften mit Lotto-Toto eingerichtet werden.

Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen auf maximal 1.700 m² erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und ist die Grundlage zur Auswirkungsanalyse (***siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit***). Für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf wird hierdurch sichergestellt, dass keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Für das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes sind (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der Bornheimer Liste) folgende Sortimente als zulässig festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11 / 47.2)
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ-Nr. 47.75 / 47.78.9)
- Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

Die Liste der Wirtschaftszweige – WZ 2008 sowie die Bornheimer Liste können beim Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Das Randsortiment des Lebensmittelmarktes darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Bornheimer Liste der zentrenrelevanten- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Der im Vorkassenbereich vorgesehene Backshop darf maximal 110 m² VKF und das Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) maximal 40 m² VKF nicht überschreiten.
Diese Verkaufsflächen sind in der maximalen Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.700 m² enthalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.
Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.
Dieser Festsetzung liegt zugrunde, dass die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Dabei wurde u. a. auch das beabsichtigte Stellplatzkonzept, das eine Stellplatzverbreiterung von derzeit 2,50 m auf 2,70 m vorsieht, berücksichtigt. Damit entsteht bei in etwa gleich bleibender Anzahl von Stellplätzen (Bestand = 90 - Planung 89) aber auch bei der benötigten Anzahl von Stellplätzen ein erhöhter Flächenbedarf.

Die erhöhte Ausnutzung ermöglicht es, die vorhandene Nahversorgung in Waldorf attraktiv zu erhalten und dem zeitgemäßen Standard dieser Einzelhandelsnutzung gerecht zu werden.

Die als zulässig festgesetzte Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Belange des Umweltschutzes negativ berührt werden. Trotz der begrenzten Überschreitung der maximalen zulässigen GRZ wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass entsprechende Teilflächen des Grundstücks unbebaut bleiben und für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen genutzt werden können. Diese dienen dabei zum einen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet und zum anderen einer optisch ansprechenden Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens.
Zur Kompensation bezüglich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze ist als "städtebaulicher Ausgleich" eine Teilbegrünung der Dachfläche von mind. 500 qm des Rewe-Lebensmittelmarktes geplant.

Die Baukörperhöhen sind, bezogen auf das geplante Erdgeschossniveau (dieses liegt wie beim angrenzenden Getränkemarkt bei 73,34 m ü.NHN), bei der eingeschossigen Bebauung mit rd. 6,5 m und bei dem zweigeschossigen Gebäudeaufsatz mit rd. 9,5 m geplant.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt:
- für den eingeschossigen Hauptbaukörper GH max. = 81,00 m ü. NHN
- für den zweigeschossigen Baukörperaufsatz GH max. = 84,00 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen dabei einen geringen Spielraum (rd. 1 m) für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, die aber im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

Geplant ist die bauliche Verbindung des neuen Rewe-Lebensmittelmarktes mit dem vorhandenen Rewe-Getränkemarkt (Flurstück 763 bzw. zum Teil (rd. 1 m) auf dem Flurstück 762). Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung, die die Errichtung des geplanten Gebäudes zwingend auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 763 bzw. an die festgesetzte Baulinie beinhaltet.

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

7.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Ergänzend zum Rewe-Lebensmittelmarkt ist eine zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen und festgesetzt. Die geplante Lage und Unterteilung der Stellplatzanlage ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

7.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Städtebauliches Ziel zur Erschließung der Sondergebietsfläche "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt" ist die Beibehaltung der heute vorhandenen Zu- und Ausfahrt (Öffentlicher Stichweg) vom Donnerbachweg aus.
Um sonstige Ein- und Ausfahrten im Bereich südlich der vg. Zu- und Ausfahrt entlang des Donnerbachweges sowie entlang der Blumenstraße (Landesstraße 183) auszuschließen, sind dort Ein- und Ausfahrten aus nicht zulässig festgesetzt.

7.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit der Einbeziehung bislang öffentlicher Verkehrsflächen (Stichstraße Donnerbachweg) in die Sondergebietsfläche besteht die Notwendigkeit sowohl bestehende Geh- und Fahrbeziehungen zu unmittelbar angrenzenden Flurstücken als auch einen öffentlichen Mischwasserkanal im Bestand zu sichern.
Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgte sowohl die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten bestimmter Flurstücke (437, 438, 439, 440, 441, 453, 455, 456, 458, 762 und 763, Flur 12) als auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes (öffentlicher Mischwasserkanal) zugunsten des Entsorgungsträgers.
Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

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

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung im Umweltbericht[11] sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.
Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

[11] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 08. Mai 2015

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen sind:

- Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Hierbei wurden, bezogen auf die geplanten rd. 89 Stellplätze, 16 Baumpflanzungen festgesetzt (siehe M 1 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan). Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, je Baum eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden,
- Eingrünungsmaßnahmen in den Böschungsflächen zur Landesstraße 183 und zum Donnerbachweg (siehe M 2 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan),
- Begrünung von Teilflächen des Daches (siehe M 3 unter Punkt 5 im Textteil zum BPlan).

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

7.8 Baugestalterische Festsetzungen

7.8.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Baugestalterischen Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser – nach Abriss des vorhandenen Lebensmittelmarktes - neu zu errichtenden Nahversorgungseinrichtung sicher zu stellen.
Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Blumenstraße und des Donnerbachweg als auch für die unmittelbaren Angrenzer des Plangebiets.
Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung.
Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dachflächen mit maximal 10 Grad Dachneigung festgesetzt.
Glänzende und reflektierende Oberflächen sind in der vorhandenen Dachlandschaft untypisch und wegen möglicher Beeinträchtigung des Umfeldes als grundsätzlich unzulässig festgesetzt. In Ausnahmefällen können jedoch Anlagen zur Wärme- oder Stromgewinnung zugelassen werden.

7.8.2 Grundstückseinfriedungen

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

7.8.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen in ihrer Lage und Größenordnung nur eingeschränkt zugelassen, d. h. unmittelbar am Gebäude sind maximal fünf Werbeanlagen in einer Größenordnung von jeweils maximal 10 m² als zulässig festgesetzt.
Diese dürfen jedoch nicht als Ausleger vorgesehen noch oberhalb der Gebäudeoberkante angeordnet werden. Eine Anordnung auf der Dachfläche ist ebenfalls unzulässig.
Im Einfahrtsbereich zum Nahversorgungsstandort wurde eine Werbetafel in einer Größe von max. 3,5 m Höhe und max. 2,5 m Breite als zulässig festgesetzt. Diese Größe entspricht üblichen Werbetafeln bei solchen Einzelhandelseinrichtungen im Bornheimer Stadtgebiet.

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße 183 haben Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten grundsätzlich einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten. Hierzu enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der geplanten Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes in Waldorf und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelbereich (von 1.100 m² auf maximal 1.700 m² Verkaufsfläche) sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungen im angrenzenden- und näheren Umfeld sind mit dem beabsichtigten Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung erhält der Nahversorgungsstandort eine notwendige Anpassung an aktuelle handelsübliche Marktgrößen im Einzelhandel.
Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Waldorf und den angrenzenden Ortschaften wohnenden Menschen.

8.2 Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.
Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: UMWELTBERICHT**[12] dargestellt.
Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung[13] durchgeführt.

Nach fachlicher Beurteilung ist davon auszugehen, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann.
Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.
Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Näheres hierzu siehe unter Pkt. 9.2.

9. Realisierung

9.1. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt vom Donnerbachweg bzw. von der Blumenstraße aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen).
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

[12] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 08. Mai 2015
[13] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 04. Mai 2015

1. Schmutzwasser

Im Donnerbachweg sowie im abgehenden Stichweg (zukünftig private Grundstücksfläche) befindet sich ein Mischwasserkanal. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet - wie bereits heute schon - über diesen öffentlichen Mischwasserkanal unmittelbar eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Abschließend geklärt wird dieser Punkt jedoch im nachfolgernden Bauantragsverfahren.

2. Niederschlagswasser

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

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

Der zulässige Versiegelungsgrad gemäß Mittelwert Generalentwässerungsplan (GEP) für das Plangebiet beträgt 76 %. D. h. von dem Plangebiet dürfen die Abflüsse versiegelter Fläche ungedrosselt eingeleitet werden. Die maximal zulässige Versiegelungsfläche wäre 6.120 m² (= 6.800 m² * 0,9), so dass für die Differenzfläche allenfalls eine kleine Rückhaltung in vergrößerten Zulaufkanälen herzustellen ist. Dies wird im Bauantragsverfahren geprüft.

9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.
Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe zu gelangen, wurde im Zuge des Umweltberichts eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.
Neben verschiedenen Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Plangebiets soll - nach Absprache mit der Stadt Bornheim - außerhalb des Plangebiets eine Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Flurstück 2 ("An der Jakobsbank") erfolgen.
Näheres hierzu siehe im Teil B: Umweltbericht.

Diese Kompensationsmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zum BP Wd 54, zwischen dem Bauherrn/Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

9.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet erforderlich, da die bisherige öffentliche Stichstraße (Donnerbachweg) in die private Grundstücksfläche für den Nahversorgungstandort einbezogen wird.
Die öffentliche Verkehrsfläche wird insgesamt vom Bauherrn/Investor erworben.

9.4 Erschließungsmaßnahmen

Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da das zukünftig insgesamt "private" Grundstück über einen unmittelbaren Anschluss an den Donnerbachweg verfügt und damit die Erschließung gesichert ist.

10. Kosten

Die durch das geplante Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. übernimmt der Bauherr/Investor.
Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn/Investor und der Stadt Bornheim.
Kosten für die Stadt Bornheim entstehen nicht.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2, Nr. 2 Baugesetzbuch[14] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt weist bauliche Mängel auf und soll daher durch einen neuen, größeren Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Der Anteil der bebauten Fläche wird sich von derzeit 5.600 m^2 bei einer Grundflächenzahl von 0,8 (mit Überschreitung auf 0,9) auf max. 6.120 m^2 erhöhen. Die Dachhöhe wird von derzeit 4,59 m auf 6,50 m (im 2-geschossigen Bereich auf 10 m) erhöht.

Im Bebauungsplan werden folgende Angaben festgesetzt:

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt' mit nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente: Verkaufsfläche bis insgesamt maximal 1.700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inklusive Backshop bis maximal 110 m² VKF und Kiosk (Tabak/Zeitschriften/Lotto-Toto) bis maximal 40 m² VKF. Zulässige Kernsortimente sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) und Zeitschriften

Erschließung

Die Erschließung des neuen REWE-Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher von Seiten des Donnerbachweges. Die neuen Stellplätze werden nördlich und westlich des neuen Vollsortimenters angeordnet.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

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

Tabelle 1: Flächennutzung - Planung

Planfestsetzung gem. Bebauungsplanentwurf	Fläche m²	Anteil*
Sondergebiet	6.800	100 %
Gesamtfläche	**6.800**	**100 %**

[14] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Übergeordnete Bauleitplanung

Ziele und Grundsätze der Landesplanung in NRW sind im Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert. Nach dem Entwurf des LEP (Stand 25.06.2013) befindet sich das Plangebiet im Siedlungsraum.
Nach dem 'Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel' können Kommunen große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Bezirksregierung Köln hat Ihre Zustimmung zur Erweiterung des Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m^2 in Aussicht gestellt. Die Erweiterung des ansässigen REWE-Lebensmittelmarktes entspricht nach der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung[15] den landesplanerischen Zielen für den großflächigen Einzelhandel in NRW.
Der Regionalplan[16] des Regierungsbezirkes Köln wird der Bereich des Bebauungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) als raumordnerisches Ziel dargestellt. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist mit dem landesplanerischen Zielen vereinbar.
Auf kommunaler Ebene wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan[17] der Stadt Bornheim als gemischte Baufläche, der nordöstlich anschließende Parkplatz als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Bei der Stadt Bornheim ist derzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Waldorf im Stadtteil Waldorf in Bearbeitung. Das Plangebiet zwischen Blumenstraße (L 183) und Donnerbachweg soll als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Landschaftsplan

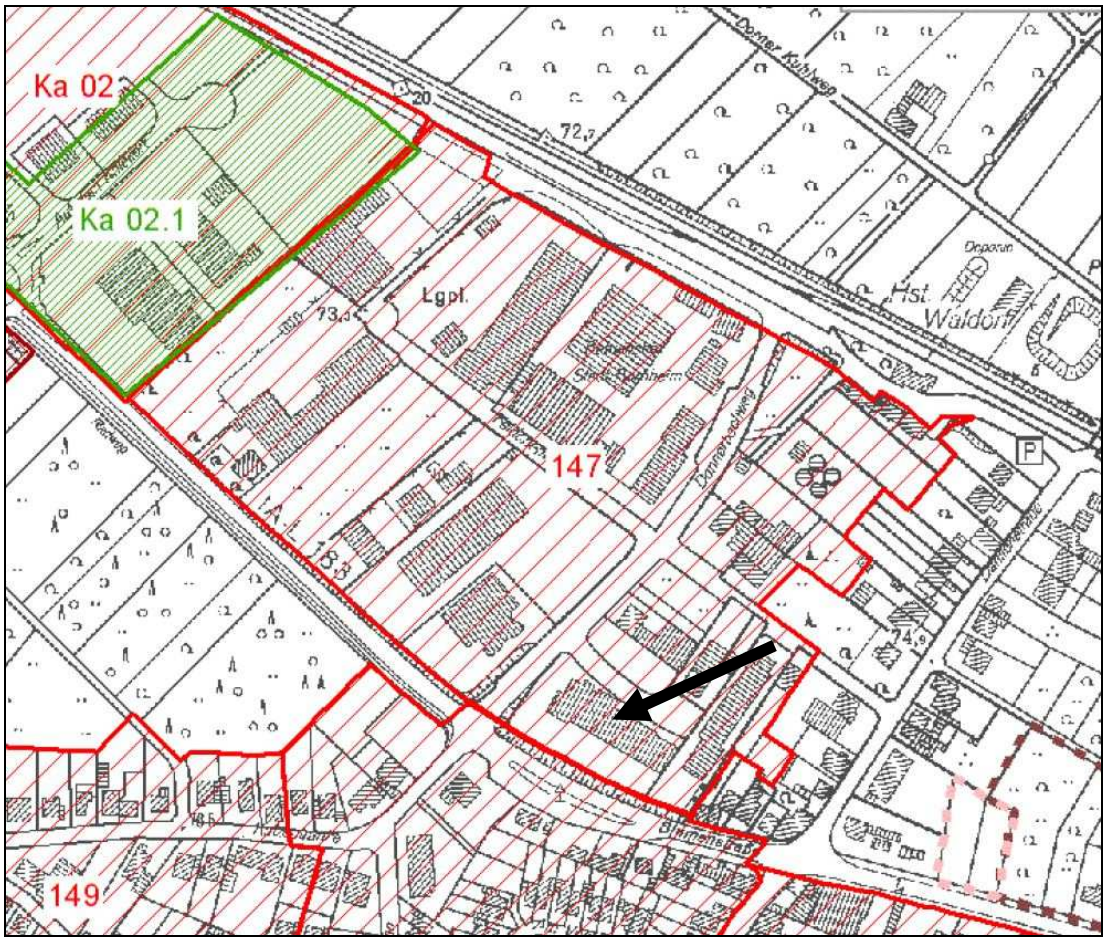
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Bornheim und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Bornheim[18]. Für das Plangebiet liegen somit keine Festsetzungen von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten vor.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wd 147 'Gewerbepark Bornheim-Waldorf' zwischen Stadtbahn Linie 18 und Landesstraße L 183 (Blumenstraße). Das Plangebiet ist in Teilen als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebietsfläche in dem Bebauungsplan Wd 54 festgesetzt werden.

[15] BBE Handelsberatung (2015): Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnersbachweg in Bornheim-Waldorf. I.A. REWE Märkte, Köln
[16] Bezirksregierung Köln: Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 06. 02.2004
[17] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 15.06.2011
[18] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

Abb. 1: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot umrandet) in Waldorf (Quelle: Stadt Bornheim), REWE-Markt mit Pfeil gekennzeichnet



Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich städtischer Siedlung. Nationale Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW[19] sind nicht vorhanden. Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopverbundflächen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Da die Stadt Bornheim über keine Baumschutzsatzung verfügt, unterliegen die Bestandsbäume keiner Verordnung.

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

2 Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter mit den Angaben zum Bestand, der Prognose und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand Biotoptypen

Das 0,86 ha große Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Lebensräume auf. Das Gelände ist durch den bestehenden Vollversorger mit entsprechendem Parkplatzangebot weitgehend versiegelt. Lediglich die Böschung zur L 183 (Blumenstraße) und sonstige Randflächen sind bepflanzt.

Im Februar 2014 und März 2015 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[20]:

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

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Pflaster)	0
2.3 / 2.4	Straßenbegleitgrün mit und ohne Gehölzbestand	3
7.4	Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch	5

1.1 - versiegelte Fläche

Der Großteil des Bebauungsplangebietes besteht aus versiegelten Flächen. Neben dem Gebäudebestand (REWE-Lebensmittelmarkt) befinden sich asphaltierte Flächen, wie der Zufahrt von Seiten des Donnerbachweges und die Stellplätze für die Fahrzeuge.

2.3 / 2.4– Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand

Die Böschung zwischen der Blumenstraße und dem REWE-Lebensmittelmarkt ist mit niedrigen Ziersträuchern und Gras bewachsen. Die Baumstandorte befinden sich meist außerhalb des Plangebietes. Die Ziersträucher werden regelmäßig zurückgeschnitten, so dass sie als Lebensraum für Tiere, insbesondere Vogelniststätte nicht eignen. Die sonstigen Flächen in der Straßenböschung bestehen aus einer artenarmen Mischung aus Gräsern und wenigen Kräutern. An mehreren Stellen sind Trampelpfade erkennbar.

7.4 – Einzelbaum, Baumgruppe lebensraumtypisch

Innerhalb der Zierstrauchrabatten stehen je 1 mittelgroßer Spitz- und Feldahorn und 5 kleinere Bäume (2 Feldahorn und 3 Zierkirschen).

In den letzten Jahren wurden massive Pflegeschnitte an dem Spitzahorn vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Bäume ist die Lebensraumfunktion gering. Vogelnester in den Baumkronen sind nicht vorhanden.

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

[20] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

Bei den Begehungen wurden keine Vogelarten festgestellt. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen. Die häufig geschnittenen Ziergehölze auf der Böschung zur Blumenstraße und auf der Rückseite des REWE-Lebensmittelmarktes sind als Brutlebensraum gering geeignet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens von geeigneten Lebensräumen werden Vorkommen wertgebender Tierarten ausgeschlossen. Die Gebäude sind als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind in den Gebäuden oder den Bäumen augenscheinlich nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird ebenfalls durch das Fehlen entsprechender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die biologische Vielfalt im Plangebiert sehr gering.

Prognose

Der Neubau und die Erweiterung des Einzelhandelstandortes führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund des bisherigen fast vollständigen Versiegelungsgrades und des weitgehenden Fehlens unversiegelter, bepflanzter Flächen ergeben sich nach Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen / Verschlechterungen der Bestandssituation. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten im Winter, außerhalb der Nist- und Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG durchzuführen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung nach dem Bebauungsplanentwurf kommt es zu einem Verlust bereits geringwertiger Biotoptypen (Begleitgrün und Bäume). Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume, sowie Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben zu sehr geringen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt.

2.2 Boden

Bestand

Im Plangebiet kommen aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine natürlich gewachsenen Böden vor. Natürlicherweise würden nach der Bodenkarte von NRW[21] für die Köln-Bonner-Rheinebene typische, tiefgründige Lehmböden aus Löß anstehen. Durch das Plangebiet hindurch zieht sich eine Trockenrinne (Kolluvium) von der Ville (Hauptterrasse) über die untere Mittelterrasse bis zur Niederterrasse des Rheins. Eine besondere Schutzwürdigkeit[22] besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

[21] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:50.000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

[22] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1:50.000 (BK 50), Karte der schutzwürdigen Böden, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000

Prognose

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades, sowie des Fehlens natürlich geschichteter Böden, sind in Folge der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht wesentlich vergrößern. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich. Der Versiegelungsgrad kann sich aufgrund der geplanten Festsetzungen von ca. 88 auf max. 90% zunehmen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Schonung der Ressource eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Generell ist der Oberboden gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, so wird unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz informiert (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bewertung

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zukünftige Bodenversiegelung begrenzt. Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist von einer zulässigen Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von maximal 90% vorgesehen. Insgesamt betrachtet ist die geringfügige Neuversiegelung als vernachlässigbar einzustufen, da es sich hier bereits um veränderte Standorte ohne natürliche Bodenschichtung handelt.

2.3 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Wasserflächen vor.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 42,5 bis 44 m NHN. Bei einer Geländehöhe zwischen 77 (Blumenstraße) und 73 m NHN (Plangebiet) entspricht dies einem Flurabstand von ca. <29 m. Der Grundwasserleiter wird durch gut durchlässige Kiessande der Niederterrasse gebildet. Als Grundwasserstauer fungieren die undurchlässigen verwitterten Tone im tieferen Untergrund.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten (Angabe: ELWAS-Web[23]).

Prognose

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner grundlegenden Neuversiegelung. Eine Beeinflussung des Grundwassers wird aufgrund der Art der Nutzung als Sonderbaufläche für den Einzelhandel mit Ableitung des Abwassers (häusliches Schmutzwasser) in den vorhandenen Mischwasserkanal im Donnerbachweg ausgeschlossen. Gewerbliches Abwasser fällt aufgrund der Nutzung nicht an. Von Seiten des Wasserwerkes (Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom

[23] ELWAS-Web, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, aufgerufen am 07.03.2014

25.08.2014) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Geländes, solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die Beseitigung erfolgt wie bisher durch die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines geplanten oder festgesetzten Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebietes. Da der höhere Versiegelungsanteil keine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge innerhalb des Plangebiets zulässt, ist zur Minderung des Niederschlagsabflusses eine Rückhaltung auf den Dachflächen erforderlich. Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen damit der Mischwasserkanal die anfallenden Mengen ohne hydraulische Gefährdung aufnehmen kann.

Bewertung

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet ist nicht auszugehen. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich mit einer mittleren Lufttemperatur im Januar von 1,5°C, im Juli von 18,5°C und eine mittleren Jahresniederschlagshöhe von 650 mm. Das Gelände befindet sich in einer klimatisch begünstigten Region nordöstlich des Höhenzuges der Ville. Auf der Fläche selbst liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Der klimawirksame Kaltluftabfluss von der Villehochfläche in Richtung Rheintal ist bereits durch die Bebauung von Waldorf unterbrochen.

In Folge der Lage an der stark befahrenen L 183 und der weitgehenden Versiegelung ergibt sich für das Plangebiet eine örtliche Immissionsbelastung. Örtlich ist mit einer siedlungstypischen Wärmebelastung im Sommer auszugehen.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern. Das derzeitige 'Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' bleibt bestehen. Eine Verschlechterung der klimawirksamen und lufthygienischen Funktionen wird ausgeschlossen. Die verkehrsbedingten Emissionen durch den Kundenverkehr nehmen nicht im erheblichen Maße zu. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Bewertung

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

2.5 Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Waldorf. Naturräumlich[24] wird es der 'Köln-Bonner Rheinebene' mit der Untereinheit der 'Brühler Lößplatte' zugerechnet. Der Landschaftsraum am Villehang ist aufgrund seiner günstigen geländeklimatischen Verhältnisse (Leelage) und der fruchtbaren Böden seit Jahrhunderten besiedelt und von ackerbaulicher Nutzung mit Schwerpunkt Sonderkulturen geprägt. Landschaftsbildprägende Einzelelemente sind nicht vorhanden (z.B. ein markanter Baum, ein Votivkreuz).

Das Plangebiet ist befindet sich am nordöstlichen Rand der Bebauung von Waldorf, die größtenteils südöstlich an die Blumenstraße heranreicht.

Prognose

Das Ortsbild von Waldorf nördlich der Blumenstraße (L 183) ist seit den 1980er Jahren durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hat sich durch die gewerbliche Bebauung grundlegend verändert. Das wahrnehmbare Ortsbild wird sich in Folge der Planung eines Einzelhandelstandortes auf dem derzeit als REWE-Lebensmittelmarkt genutzten Geländes nicht im erheblichen Maße verändern. Das Ortsbild wird sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden gewerblichen Bebauung an der L 183 nördlich der Wohnbebauung von Bornheim-Waldorf führt die Ausweisung des großflächigen Einzelhandels als Sondergebiet zu keiner wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

2.6 Menschen, einschließlich Gesundheit

Bestand

Der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem gewerblich genutzten Bereich von Bornheim-Waldorf, der verkehrlich gut über Pkw und ÖPNV zu erreichen ist. Der REWE-Lebensmittelmarkt versorgt den Siedlungsraum Waldorf / Kardorf / Hemmerich / Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohneren (Nahversorgungsstandort). Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnräume vorhanden. Eine Wohnbebauung schließt sich westlich des Plangebietes an der Blumen- / Dahlienstraße an.

Die Blumenstraße (L 183) ist derzeit mit 11.000 bis 15.000 Kfz DTV belastet[25].

Prognose

Nach Berechnungen des Verkehrsgutachters IVV wird durch die LKW-Anlieferung und den Kundenverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 800 Kfz-Fahrten am Tag auf insgesamt 2.400 Kfz-Fahrten am Tag generiert. Dies führt zu einer geringen Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens L 183 (Blumenstraße/Donnerbachweg) sowie der weiteren Verkehrsknoten ist nach Ansicht

[24] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

[25] Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Bebauungsplan Wd54. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE. Präsentation. Stand 25.03.2015

des Gutachters durch die Erweiterung auch zukünftig gewährleistet. Der benachbarte Getränkemarkt (ebenfalls REWE) bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert.

Trotz prognostizierter Zunahme des Kundenverkehrs ergeben sich nach den Ermittlungen des Schallgutachtens[26] keine Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) bei der angrenzenden Mischgebietsbebauung während des Tages und der Nacht. Die Ladenöffnungszeiten liegen zwischen 7.00 und 21.30 Uhr. Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

Durch die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe ergeben sich keine zusätzlichen Geräuschbelastungen. Die neuen Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen, bzw. sonstigen Aggregaten werden so angelegt dass die max. zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gem. des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Mit dem Neubau des REWE-Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen. Die Kälte- Lüftungs- und Klimaanlagen werden zusätzlich eingehaust. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

In Bezug zu der heutigen Situation ergeben sich durch die Erweiterung des Einzelhandelstandortes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen.

Im Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 wird beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten ersichtlich, dass die ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Lärmkonflikte durch die Betriebsgeräusche der Zulieferung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen sind nicht zu befürchten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsverbandes Rheinland (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz - Schreiben vom 03.09.2014 an die Stadt Bornheim) grenzt das Plangebiet an eine römische und mittelalterliche Straße, deren Verlauf vermutlich durch die L 183 überlagert ist. Konkrete Hinweise auf historische Siedlungsstellen liegen nicht vor. Da bisher keine systematischen Erfassungen der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurden, ist eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht möglich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen Bodenstörungen durch die vergangene Bautätigkeit, sind Konflikte mit dem

[26] KRAMER Schalltechnik GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 54 – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bornheim (Erweiterung REWE-Markt). I.A. FN Projekt GmbH

Denkmalschutz unwahrscheinlich. Hinweise auf sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Prognose

In Folge der geplanten Bebauung sind voraussichtlich keine derzeit bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Der Umweltzustand verändert sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung nicht.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Zerstörungen bisher nicht bekannter archäologischer Substanz ist bei Entdeckung von verdächtigen Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bewertung

Nach der vorliegenden Datenlage und der Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

2.9 Artenschutz

Bei Bebauungsplanverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[27] zu prüfen. Hierbei wird eine fachgutachterliche Beurteilung vorgenommen, ob in Folge der Umsetzung des Vorhabens besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Bestand

Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung[28] befinden sich im Plangebiet keine Lebensräume gesetzlich geschützter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen werden nach den Erkenntnissen der Ortsbegehung ausgeschlossen. Das bestehende Gebäude ist hierfür nicht geeignet. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten liegen nicht vor. Auf dem Gelände brüten nach fachlicher Einschätzung keine planungsrelevanten Vogelarten.

[27] Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 / 3154

[28] RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten (2015): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum BP Wd 54 Bornheim-Waldorf. I.A. FN Projekt GmbH.

Prognose

In Folge des geplanten Neubaus des Einzelhandelstandortes sind nach dem vorliegenden Erkenntnisstand keine Verletzungen des Artenschutzrechts mit seinen Verbotstatbeständen zu erwarten. In dem zum Abbruch vorgesehenen Einkaufgebäude sind voraussichtlich keine Lebensräume der streng geschützten Fledermäuse erkennbar. Die Flachdachkonstruktion ist als Quartierstandort nicht geeignet. Augenscheinlich sind keine Niststätten von Vögeln an den Gebäuden und Bäumen vorhanden. Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten werden ausgeschlossen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Individuen verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Nistzeiten durchgeführt werden. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht notwendig, da artenschutzrechtlich relevante Arten nicht betroffen sind, bzw. die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bewertung

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW"[29]. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

2.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten

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

Schutz von Bäumen und Biotopen während der Bauzeit

Die zu erhaltenden Bäume (insbesondere die an der L 183) sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich

[29] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008

angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:
- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)

Anschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind unbedingt zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei den zu erhaltenden Bäumen auf der Böschung zur Blumenstraße (L 183). Bei unumgänglichen Eingriffen im Kronentraufbereich der Bäume ist ein Baumsachverständiger hinzuzuziehen, der entsprechende Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festlegt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

Zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist eine extensive Dachbegrünung auf mind. 500 m^2 notwendig.

2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Tab. 1: Biotopwert Bestand

Biotop-Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
			m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
	Bestand					
1.1	Versiegelte Fläche (Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0	4.148	0		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	1.455	0		
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*	1.036	3.108		
4.7	Einzelbäume, lebensraumtypisch	5	161	805		
	Summe		**6.800**	**3.913**		
	Planung					
	Sondergebiet					
	Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,9					
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0			5.560	0
	Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
2.2 / 2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit und ohne Gehölzbestand	3*			420	1.260
	Dachbegrünung					
4.1	extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen	0,5			500	250

	Einzelbäume					
7.4	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 16 Stück a 20 m²)	5			320	1.600
	Summe				**6.800**	**3.110**
	Verbleibendes Defizit					**-803**

Nach Umsetzung der Planung unter Einbeziehung der möglichen Aufwertung innerhalb des Plangebietes (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzung an den Stellplätzen, sowie Bepflanzung der Böschungsbereiche) verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 803 Biotopwertpunkten (Bilanzwert Bestand – Bilanzwert Planung).

Auf eine Darstellung der geplanten Maßnahmen, wie die 16 Bäume auf dem Parkplatz und die extensive Dachbegrünung wird verzichtet (siehe hierzu Gestaltungsplan Architekturbüro Velde).

<u>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes</u>

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig.

Der funktionale Ausgleich soll nach Absprache mit der Stadt Bornheim auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 erfolgen. Die Fläche befindet sich ca. 3 km südlich des Plangebietes.

Abb. 2: Ext. Ausgleichsfläche Gem. Bornheim-Brenig, Flur 79, Nr. 2 'An der Jakobsbank' (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de)



Anteilmäßig soll auf der ca. 1 ha großen Parzelle eine Fläche von 200 m^2 zur Kompensation angerechnet werden. Der ehemalige Fichtenforst soll in einen

standorttypischen Stieleichenlaubwald umgewandelt werden. Die Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum NSG 'Mühlbachtal' und Golfplatz 'Römerhof'.

Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Flächengröße: ca. 200 m²

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m²

Kompensationswert: 800 Biotopwertpunkte

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft können durch die Umwandlung vollständig und funktional ausgeglichen werden.

2.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Für den vorliegenden Bebauungsplan Wd 54 werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) vorgeschlagen:

Baumpflanzung

Im Bebauungsplan sind zur optischen Eingrünung 16 Bäume auf der Stellplatzfläche und der Böschung zu pflanzen. Dabei ist je Pflanzfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 5 m^2 offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12 m^3 in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden. Die Aufastung bis zum Kronenansatz sollte mindestens 3,5 m betragen. Die Bäume und Grünflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der nachstehenden Liste (Bäume) zu verwenden.

<u>Pflanzliste Bäume</u>

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)

Der Feldahorn sollte entlang des Donnerbachweges, die Säulenhainbuche innerhalb des Parkplatzes gepflanzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte außerhalb der bestehenden und geplanten Leitungstrassen liegen. Hierbei ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen.

Strauchpflanzung

Auf der im Plangebiet liegenden Böschungsflächen an der L 183 und am Donnerbachweg sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen

Straucharten im Pflanzabstand von 1 m x 1 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden. Es sind die durch das Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

<u>Pflanzliste Sträucher</u>

- Cornus sanguinea (Bluthartriegel)

- Coylus avellana (Gem. Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Extensive Dachbegrünung

500 m^2 des Daches sind unter der Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Sedum-Begrünung (60 g/m^2, mind. jedoch 100 St. Sprossen in mind. 4 Arten) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubtrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

3.1 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den folgenden technischen Verfahren, bzw. Informationen und Forderungen aus vorliegenden Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung - RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn (Stand 2015)
- Schalltechnische Untersuchung - KRAMER Schalltechnik GmbH, St. Augustin (Stand 03. Mai 2015)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE – Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Stand März 25.03.2015)
- Auswirkungsanalyse – Neuaufstellung des REWE-Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln (März 2015)

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen und der Bilanzierung des naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgte vor Ort eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Februar 2014 / März 2015 durch den Diplom Biologen S. Möhler (RMP). Zur Ermittlung der Bestands- und Planungsbiotope wurde das Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV) angewendet. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 54 in Bornheim-Waldorf. Das Plangebiet an der Blumenstraße (L 183) besteht aus einem REWE-Lebensmittelmarkt und ist in dem bestehenden Bebauungsplan Wd 147 als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des geplanten Abbruchs des bestehenden und dem Bau eines neuen erweiterten Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung als Sondergebiet (SO) erforderlich.

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

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wd 147 vor. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Nach fachlicher Beurteilung führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Ein Vorkommen besonders empfindlicher, seltener oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten wird ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Verluste natürlich gewachsener Böden festzustellen. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 29 m ist durch die Überdeckung von Lößböden mit hoher Speicher- und Pufferfunktion ausreichend geschützt.

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

Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsbebauung führt die geplante Erneuerung des Standortes, trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche, zu keinen grundlegenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei den Wohngebäuden im Nahbereich der Blumenstraße (L 183) sind nach dem vorliegenden Schallgutachten keine Überschreitungen von Orientierungswerten zu erwarten.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wd 54 sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar. Diese können nur zum Teil im Plangebiet durch die Begrünung der Dachflächen und der Böschungen, sowie durch Pflanzung von 16 Hochstamm-Laubbäumen auf dem Parkplatz ausgeglichen werden.

Durch die externe Ausgleichmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Stieleichenlaubwald) auf einer Parzelle in der Gemarkung Bornheim-Brenig können die umweltrelevanten Beeinträchtigungen funktional und vollständig ausgeglichen werden.

Allgemeine Erläuterung zu Darstellungen im Text

Durch die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben haben sich geringfügige Änderungen in der Begründung ergeben, die folgendermaßen gekennzeichnet sind:

TextTextText — grau hinterlegte Textpassagen kennzeichnen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung der Begründung.

Ö 8

Auswirkungsanalyse
(aktualisierte Fassung aufgrund neuer Plandaten)

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
REWE Märkte 1
Domstraße 20
50668 Köln

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im August/ September 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung ... 3

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel ... 4

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen ... 4

2.2 Unterschiede der Betriebstypen ... 5

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt ... 8

3 Standortseitige Aspekte ... 9

4 Projektplanung ... 13

5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben ... 15

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen ... 15

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung ... 18

5.3 Zwischenfazit ... 19

6 Wettbewerbssituation ... 20

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen ... 25

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze ... 25

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ... 27

8 Fazit ... 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel ... 5

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp ... 6

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht ... 7

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich ... 10

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes ... 11

Abbildung 6: Gegenüberstellung von Bestand und Planung ... 13

Abbildung 7: Grundrissplan ... 14

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ... 22

Abbildung 9: Wettbewerbssituation ... 21

Abbildung 10: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum ... 23

Abbildung 11: Umsatzentwicklung ... 26

Abbildung 12: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte ... 29

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die FN-Projekt GmbH plant, den am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. So soll das bestehende Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 1.060 m² auf künftig ca. 1.560 m² und die Verkaufsfläche der Betriebe in der Vorkassenzone (Backshop und Zeitschriften/ Lotto) von aktuell ca. 35 m² auf zukünftig ca. 136 m² erweitert werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Da sich der Vorhabenstandort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befindet, hat die Genehmigungsbehörde gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirken kann. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13. Juli 2013 wirksamen „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ den Prüfmaßstab.

Im März 2014 wurde eine Vorprüfung vorgelegt, die das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Vollständigkeit der Beurteilungsgrundlage nochmal aufgegriffen (Kapitel 3 - 5). Darauf aufbauend werden ab Kapitel 6 die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen aufgezeigt und unter städtebaulichen Aspekten bewertet.

Da sich im Zuge der Konkretisierung der Projektplanung die Verkaufsflächen für das Planvorhaben nochmals verändert haben, wird die im März 2015 vorgelegte Auswirkungsanalyse hiermit überarbeitet.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 525 Mrd. € entfallen rd. 272 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).[1] Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 45 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

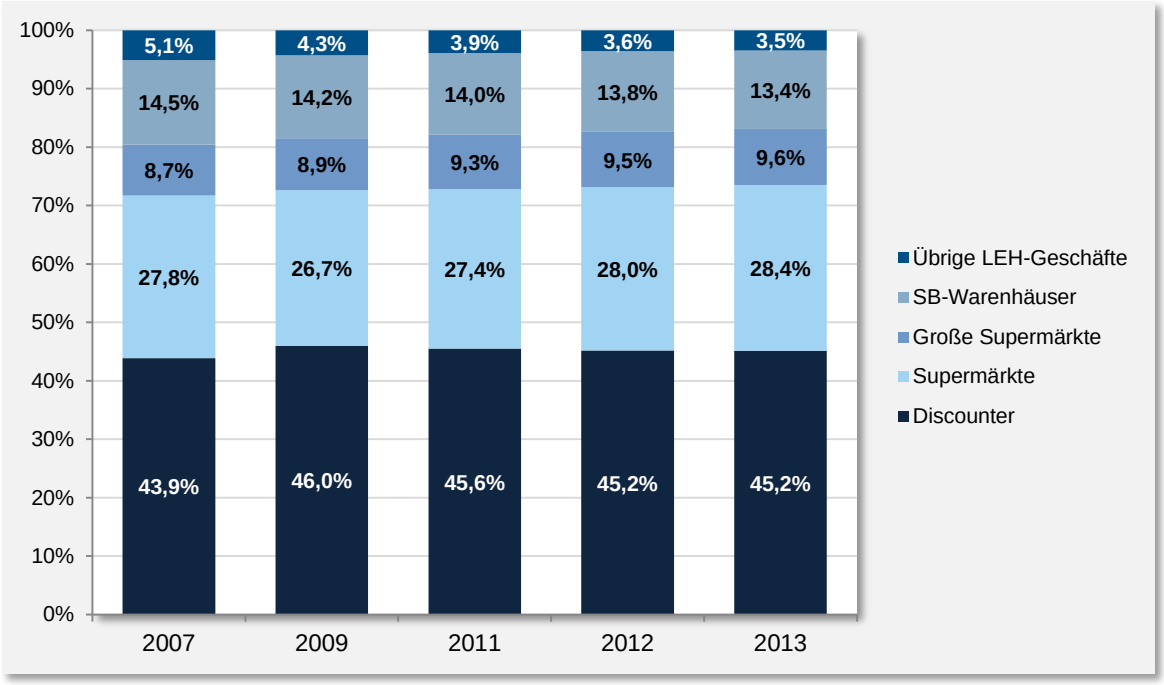
Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte einen Marktanteil von ca. 38 % aus.

---

[1] Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



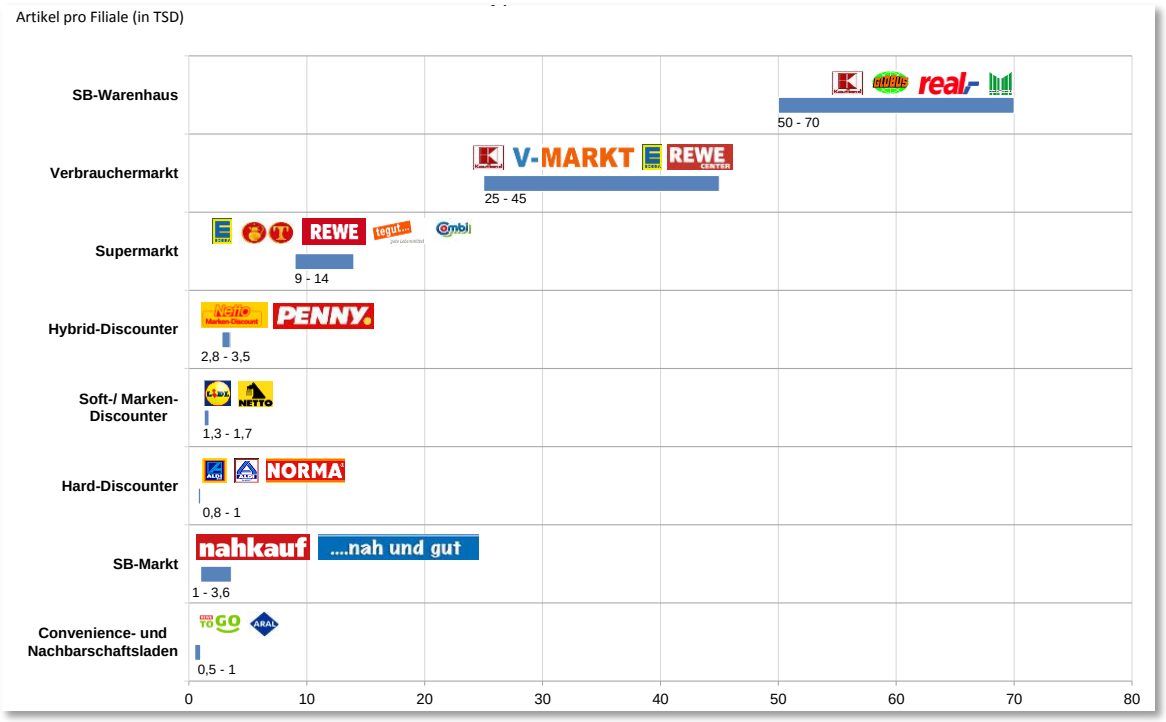
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2015

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.300 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2015

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

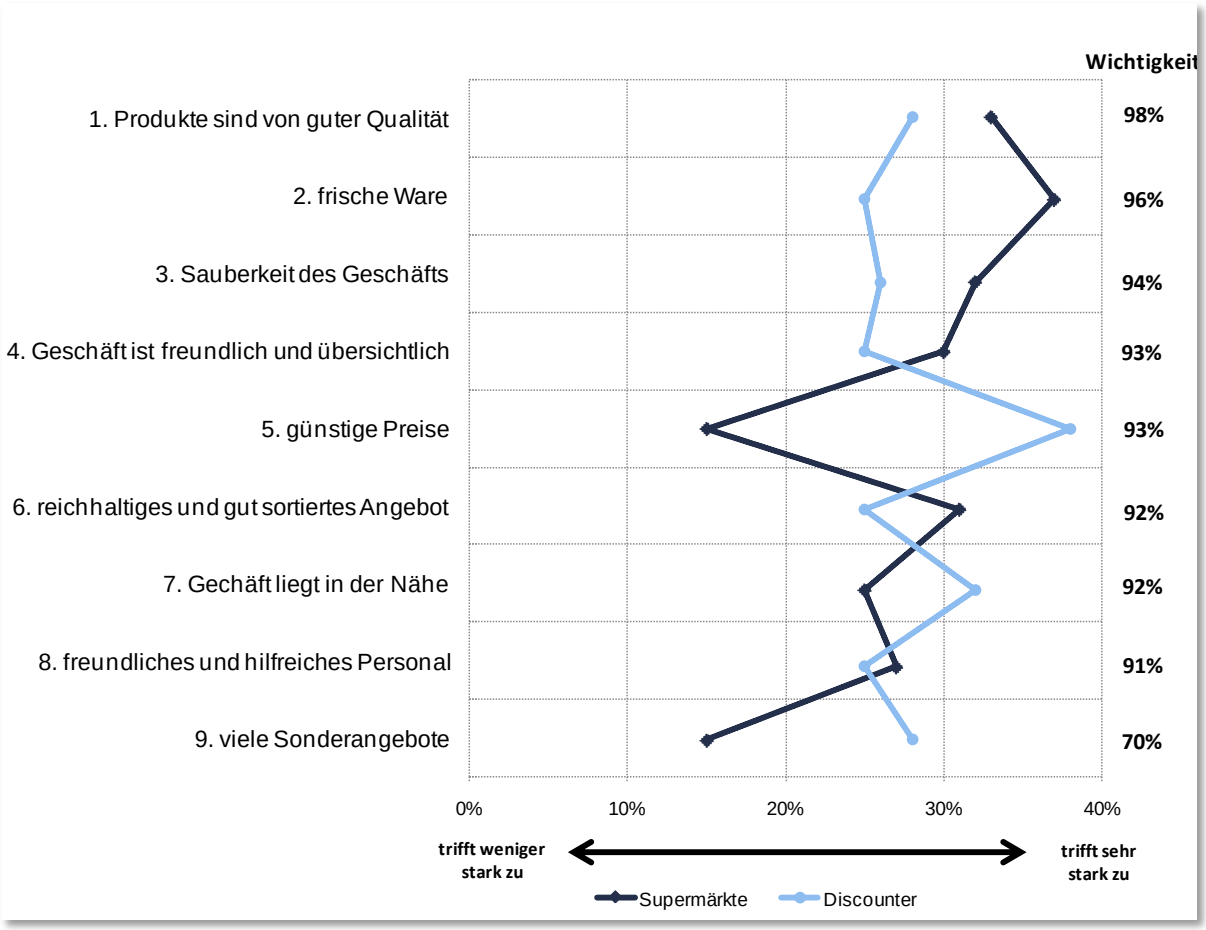
Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.

- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.

- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Regalhöhe gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.

- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 Standortseitige Aspekte

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 47.630 Einwohner.[2] Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 15.840 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.270 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.160 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.360 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.[3]

---

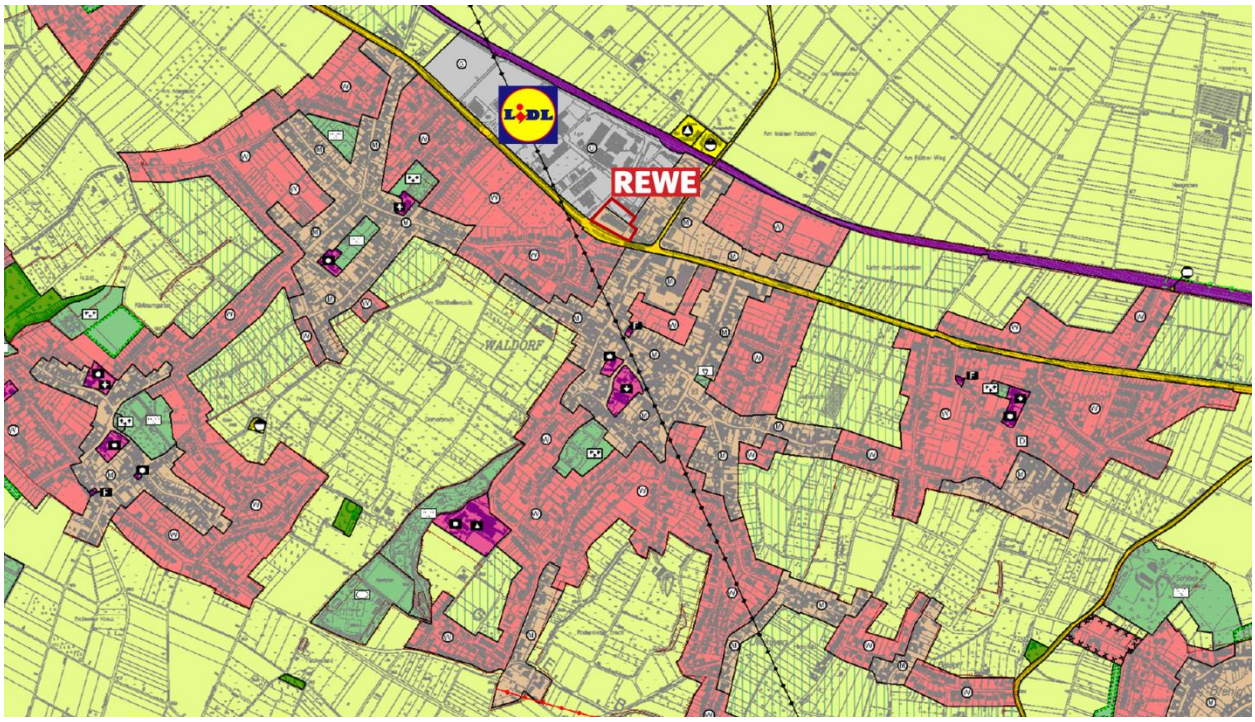
2 Stadt Bornheim, Stand 31.12.2014

3 Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Die siedlungsstrukturelle Betrachtung lässt erkennen, dass der ansässige Rewe-Markt in Waldorf mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt in Kardorf die wohnungsnahe Versorgung der Ortschaften Waldorf, Dersdorf, Kardorf und Hemmerich herstellt. Dabei ist von Bedeutung, dass die Hauptverkehrserschließung der Vorgebirgsortschaften über die Landesstraße L 183 erfolgt und nur im Ortskern von Waldorf ein kleinteiliger ergänzender Einzelhandelsbesatz für die Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden ist.

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 %. Der Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



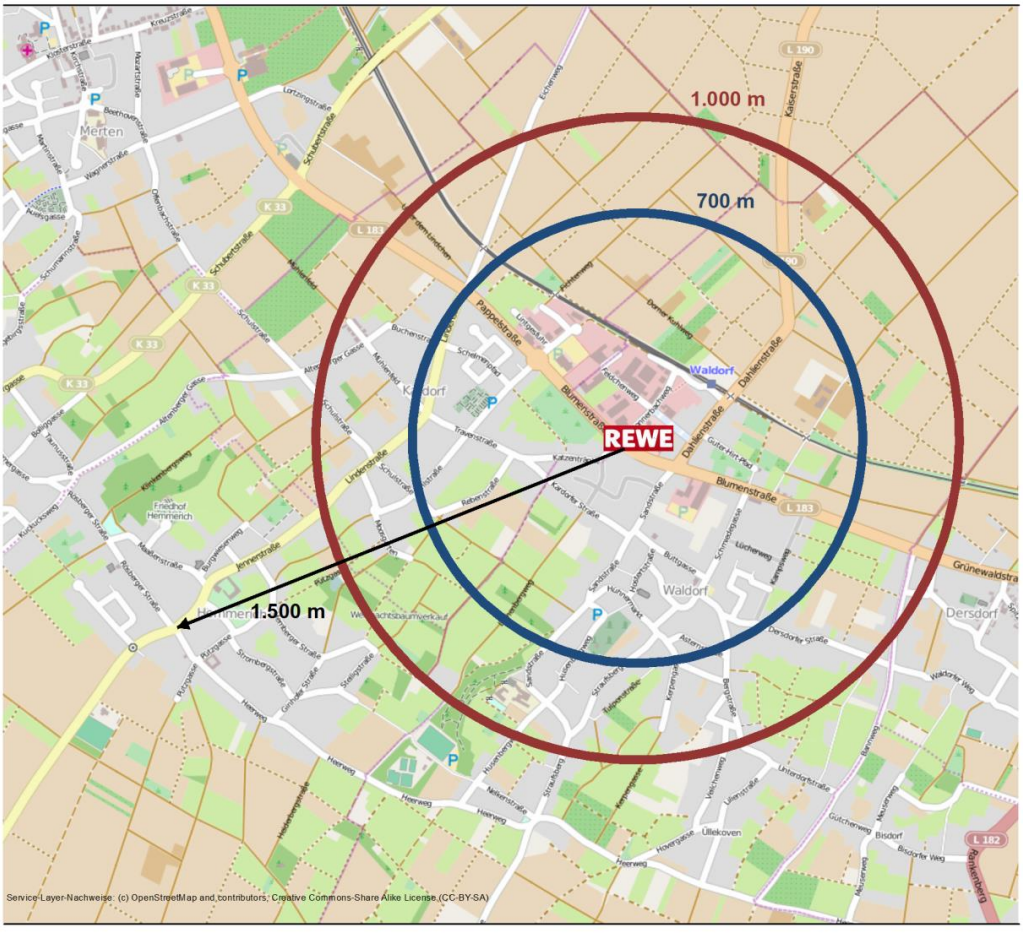
Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Der Rewe-Standort liegt nördlich der Blumenstraße (L 183), unweit der Stadtbahnhaltestelle der Linie 18. Der Siedlungsraum erstreckt sich vor allem südlich der Verkehrsachsen auf den Hanglagen des Vorgebirges, während die Landesstraße und die Bahntrasse entlang des Hangfußes verlaufen. Die Ortschaften weisen eine kompakte, überwiegend kleinteilige Struktur auf. Größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen in dem Quartier zwischen Waldorf und Kardorf, südwestlich der Blumenstraße. Hier entstehen bis zu 100 Wohneinheiten in Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern.

Im Fazit befindet sich der Rewe-Standort in einer zentralen Lage für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern. Mit dem Bahnhaltepunkt im Umfeld und der Verkehrsausrichtung auf die Landesstraße L 183 bestehen eingeführte Wegebeziehungen. Im Umfeld der Blumenstraße und der Dahlienstraße sind ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (u. a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Gastronomie, Ärzte).

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Nahbereich des Planvorhabens

700 m - Radius

1.000 m - Radius

REWE Projektstandort

N

0 100 200 400 Meter

Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
- gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
- Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf auf.
- eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.780 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
- Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetriebe der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
- Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).

4 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäudes des Rewe-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) abzureißen und einen Neubau für den Lebensmittelmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) führen. Die Randsortimente sollen auf max. 10 % begrenzt werden. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Zeitschriften/ Lotto-Toto) wieder untergebracht werden.

Die Gegenüberstellung der Verkaufsflächen im Bestand mit der Projektplanung zeigen, dass gleichermaßen für den Supermarkt als auch für die in der Vorkasse befindlichen Konzessionäre (Bäckerei/ Zeitschriften/ Lotto) eine Erweiterung projektiert ist. Dabei werden marktübliche Größen zugrunde gelegt.

Der benachbart gelegene Getränkemarkt (ca. 799 m² Verkaufsfläche) bleibt von der Planung nahezu unberührt. Er stellt auch nach der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes einen eigenständigen Betrieb dar.[4]

Abbildung 6: Gegenüberstellung von Bestand und Planung

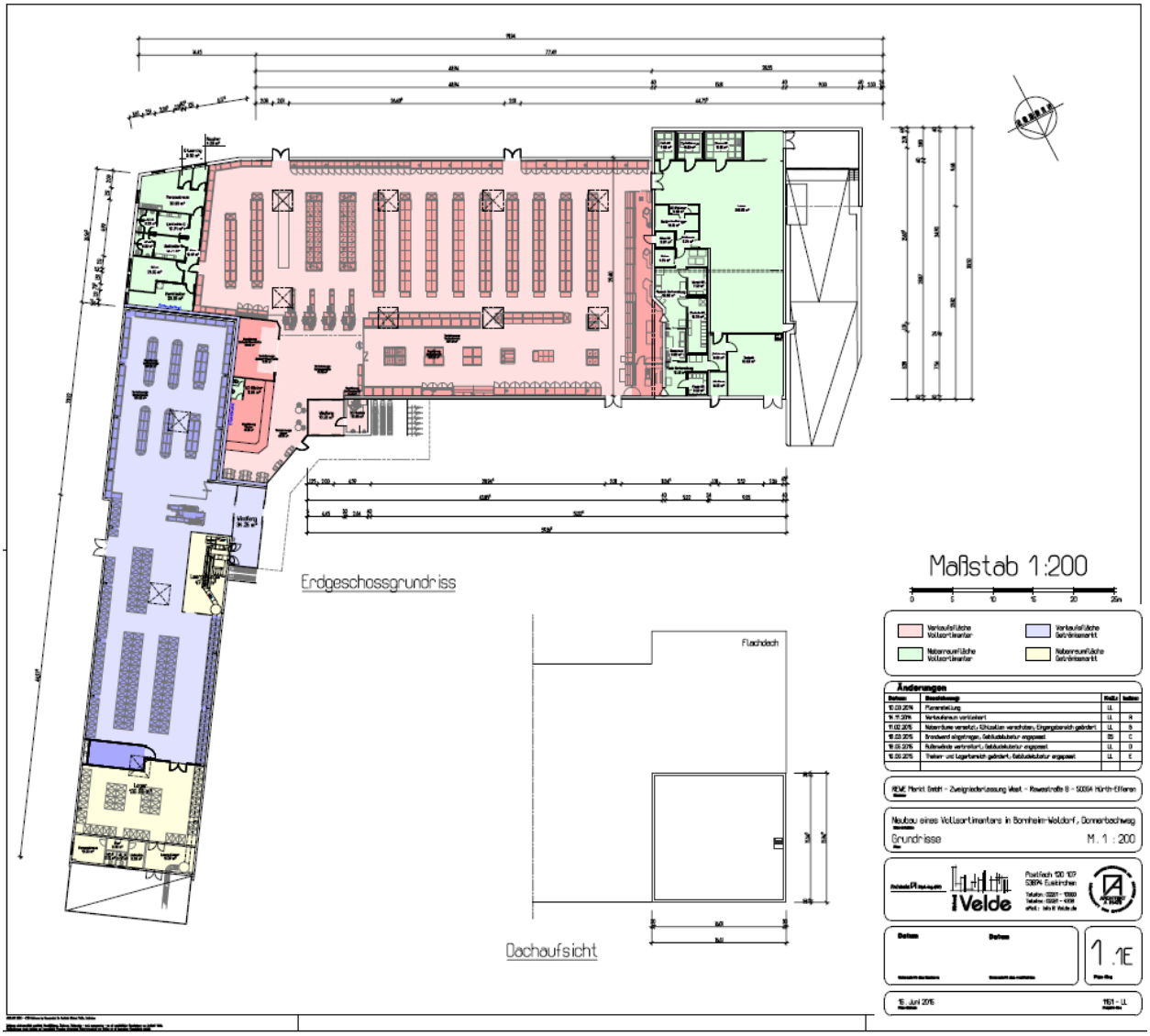
Betrieb	Bestand	Planung	Veränderung	
	Verkaufsfläche in m²			in %
Supermarkt	1.062	1.564	+ 497	+ 47
Bäckerei	25	100	+ 75	+ 300
Zeitschriften/ Lotto	10	36	+ 26	+ 260
Planobjekt gesamt	**1.097**	**1.700**	**+ 598**	**+ 54**
Davon*: Regalflächen	411	608	+ 197	+ 48
„Verkehrsflächen“	686	1.092	+ 406	+ 59
Getränkemarkt	**799**	**749**	**- 50**	**- 6**

* Regalfläche: Aufstellflächen für Waren/ Fläche der Warenträger, „Verkehrsfläche“: Eingang-/ Ausgangsbereich, Gänge, Kassenzone
Quelle: Eigene Berechnungen

[4] Da der Getränkemarkt baulich getrennt ist und über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung, eigene Sozialräume etc. verfügt, kann der Betrieb unabhängig von dem Supermarkt betrieben werden; damit ist der Getränkemarkt baurechtlich als eigenständiger Betrieb zu bewerten (Vgl. BVerwG-Urteile vom 24.11.2005 (Az. 4 C 8.05 und 4 C 14.04).

Die Erweiterungsplanung dient in erster Linie einer Verbesserung der Warenpräsentation und einer angenehmeren Einkaufsatmosphäre für die Kunden. In diesem Zusammenhang ist auch der überproportionale Anstieg der „Verkehrsflächen“ innerhalb des Marktes zu bewerten, der einer komfortableren Kundenführung dient.

Abbildung 7: Grundrissplan



5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Für die Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsbetrieben Nordrhein-Westfalen ergeben sich damit neue Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

  dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind

  - die Sortimente gemäß Anlage 1 und
  - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgelegt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ausgelöst werden.

■ **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

■ **zu Ziel 1**: Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung/ Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

■ **zu Ziel 2**: Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten ist. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2 - 3 km, so dass

diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.

Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen).

- **zu Ziel 3**: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Folgenden detailliert bewertet.
- **zu Ziel 7:** Es ist die bauplanungsrechtliche Überplanung eines vorhandenen Standortes des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch detailliert untersucht.
- **zu Ziel 8**: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes (inkl. Konzessionäre) wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2009 und die Fortschreibung im Jahre 2011 wider. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim wurden im Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festgelegt sowie eine Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, die Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 76 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereiches mit den Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotenzial von ca. 7.780 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 18,8 Mio. €.[5] Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt,[6] kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,3 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 34 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich.[7]

---

5 Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €.

6 Im Durchschnitt erzielen Rewe-Märkte eine Flächenleistung von ca. 3.840 € je m² Verkaufsfläche. Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2014/ 2015, auf Basis von Trade Dimensions.

7 Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kommt dem Standort eine nahversorgungsbezogene Bedeutung zu, die den üblichen 700 bzw. 1.000 m-Radius nicht anwendbar erscheinen lässt. Vielmehr ist eine Versorgung der gesamten Wohnquartiere im Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf anzusetzen, da für diese keine anderen Nahversorgungseinrichtungen näher erreichbar sind.

5.3 Zwischenfazit

Für die Bewertung des Planvorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/ Dahlienstraße 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 Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.780 Einwohner/ ca. 18,8 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,3 Mio. € entspricht ca. 34 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen wird im Folgenden dargestellt.

6 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim erhoben. Die Nahversorgung in den Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim wird durch das Nahversorgungszentrum Merten sowie durch die Nahversorgungsstandorte in Walberberg, Kardorf sowie Waldorf (Untersuchungsobjekt) sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu.

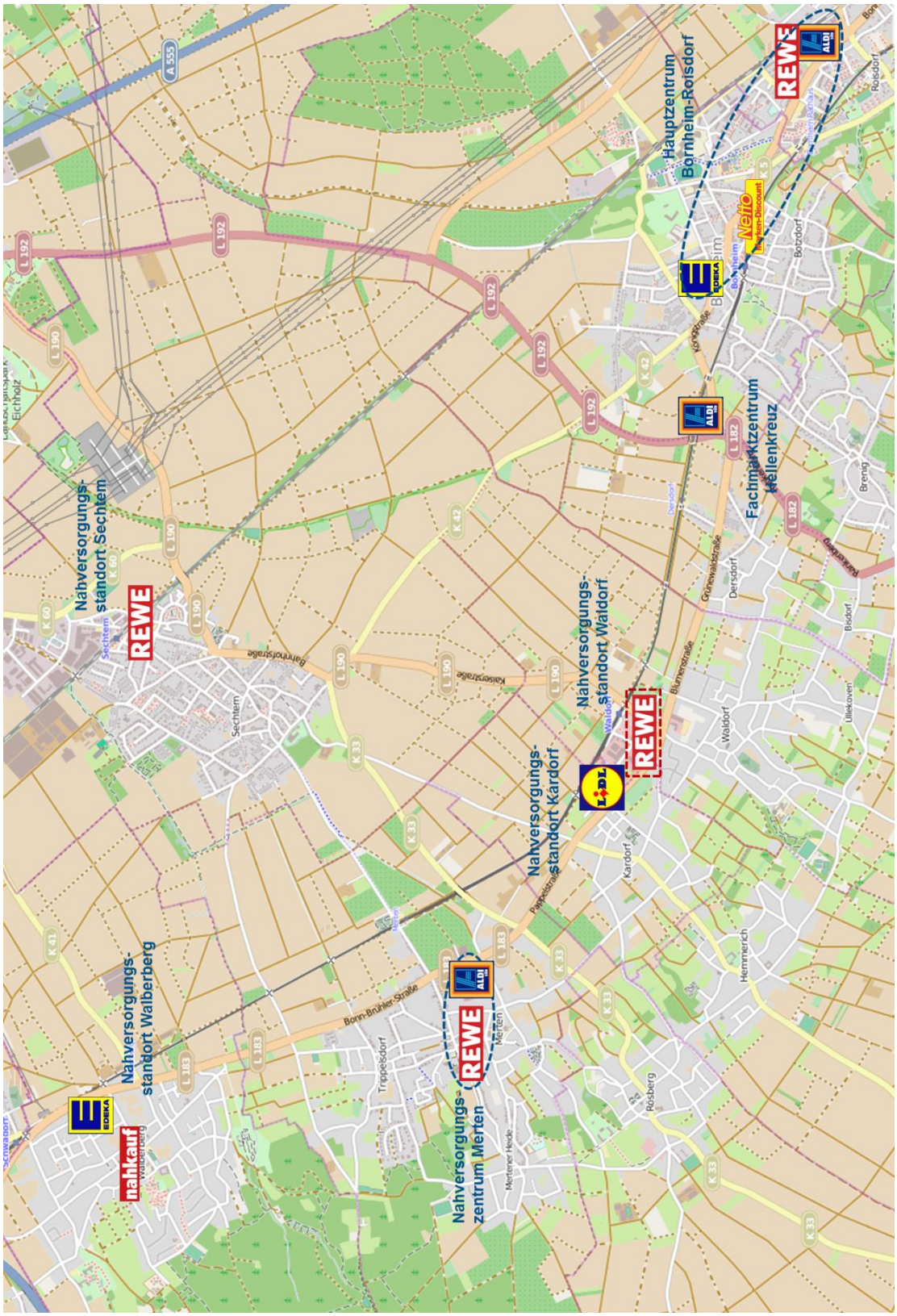
Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 620 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die neu angesiedelten Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche inkl. Konzessionäre, in Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf Supermarkt (Hauptstraße, ca. 420 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnahe Versorgung vorhanden.

In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der zu untersuchende Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. Getränkemarkt). Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe). Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukte kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch). Der Ortsteil Sechtem verfügt über ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Willmuthstraße und einen Rewe Supermarkt im Bahnhofsumfeld (ca. 950 m² Verkaufsfläche).

Rd. 3 km östlich des Planstandortes schließt sich das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** an. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.480 m² VKF inkl. Konzessionär) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich das Rewe Center (rd. 4.950 m² VKF).

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Darstellung

Für den Rewe-Standort (ehemals Toom) ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 12.000 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist eine Neuaufstellung des Rewe-Marktes mit max. 3.700 m² und die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Drogeriemarkt projektiert.

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann).

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl**. Hier sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen. Dagegen sind die Angebotsstrukturen in Wesseling und in Weilerswist bzw. Swisttal-Heimerzheim aufgrund der räumlichen bzw. topografischen Gegebenheiten nicht von Bedeutung.

Für die Wettbewerbsbetriebe wird ein unter Berücksichtigung der Standort-, Markt- und Wettbewerbssituation eine Umsatzschätzung vorgenommen. Dabei werden auch betreiberspezifische Unterschiede in der Leistungsfähigkeit berücksichtigt.[8] Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird eine vorsichtige Schätzung der Wettbewerbsumsätze vorgenommen (vgl. Abbildung 9), die auch die absehbaren Wettbewerbsveränderungen (u. a. Rewe-Neuaufstellung und Aldi-Ansiedlung in Roisdorf) berücksichtigen.

[8] Vgl. hierzu u. a. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2014/2015, Statista-Daten 2014; Die Discounter Aldi und Lidl erzielen Filialumsätze im Durchschnitt von ca. 5,5 – 8,0 Mio. €. Die Flächenleistung von Lebensmittelsupermärkten liegt im Durchschnitt bei ca. 3.800 – 4.200 € je m² Verkaufsfläche.

Abbildung 9: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz in km	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	620	2,6
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	1.200	7,5
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			**1.820**	**10,1**
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	1.890	7,5
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	420	1,6
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	0,5	1.150	5,0
Rewe, Aarhusweg	Nahversorgungsstandort Sechtem	3,5	940	3,6
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte/ Sechtem gesamt			**4.400**	**17,7**
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,0	2.480	8,5
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str. (gepl.)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	3.700	14,2
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			**7.980**	**33,5**
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	2,5	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt			**15.000**	**68,9**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Einkaufzentrums „Am roten Boskop“ die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Merten deutlich aufgewertet wurden. Der ansässige Rewe Vollversorger kann jedoch trotz der betrieblichen Modernisierung und Verlagerung des Getränkesortimentes keine über den Ortsteil Merten hinausreichende Ausstrahlung entfalten. Das resultiert aus der Lage im Ortskern ohne Sichtbarkeit/ direkte Erreichbarkeit von der Landesstraße 183 als Hauptverkehrsachse der Vorgebirgsorte, dem begrenzten Parkplatzangebot und dem auf die Grundversorgung ausgerichteten Angebot einer 600 m²-Filiale. Sowohl der zu untersuchende Rewe-Markt in Waldorf als auch der nächst gelegene Edeka-Markt in Walberberg übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Vorgebirgsorte.

Abbildung 10: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort / Ausstattung	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Merten	1.820	10,1
Nahversorgungsstandort Walberberg	2.310	9,1
Nahversorgungsstandort Kardorf	1.150	5,0
Nahversorgungsstandort Sechtem	940	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)	7.980	33,5
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt	**15.000**	**68,9**

Quelle: Eigene Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Untersuchungsobjekt)

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze

Für den ansässigen Rewe Supermarkt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² auf zukünftig 1.560 m² Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung der Konzessionärsflächen von ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert. Der benachbarte Getränkemarkt bleibt als eigenständiger Betrieb unverändert. Durch die Verlagerung des Supermarkt-Baukörpers auf dem Grundstück soll jedoch eine Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Trotz der Erweiterung um insgesamt ca. 600 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und -tiefe des Supermarktes und der Konzessionärsbetriebe keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Positiv auf die Rewe-Umsatztätigkeit dürften sich vor allem ein moderner Marktauftritt, die Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes und die Zuordnung der Parkplätze zu den Geschäftseingängen auswirken. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist dagegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist die vorgesehene Projektplanung aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig, um sich im verschärften Wettbewerbsumfeld (Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ in Merten, Edeka-Ansiedlung in Walberberg, Lidl-Erweiterung in Kardorf) behaupten zu können.

Das Marktgebiet bezieht sich auf die Versorgung der Bornheimer Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die über keine eigene Nahversorgung (abgesehen von Lidl) verfügen. Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Merten/ Rösberg) zu erwarten.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17 - 18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Durch die Modernisierung des Supermarktes lässt sich eine Steigerung der Marktabschöpfung prognostizieren. Für den Verflechtungsbereich ist zukünftig eine Abschöpfungsquote von max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,1 Mio. € zu berücksichtigen.

Für das Erweiterungsobjekt ist somit davon auszugehen, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotenzials eine Umsatzsteigerung um max. 35 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 1,8 Mio. €.

Dabei wird unterstellt, dass es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ansteigen wird. Dafür sprechen folgende Gründe, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht einer wesentlichen Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.

- Der Rewe-Markt ist am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme werden angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

- Der Rewe-Markt kann durch eine Neuaufstellung in einer marktüblichen Größe eine „Rückholung“ der in den letzten Jahren an die Wettbewerber verloren gegangenen Umsätze erzielen, eine Ausdehnung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten.

Abbildung 11: Umsatzentwicklung

Kundenherkunft/ Sortiment	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Bestand		nach Erweiterung	
			Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Marktanteil in %
Verflechtungsbereich (Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Dersdorf)	7.780	18,8	3,8	20	5,2	28
Streuumsätze	./.	./.	0,9	./.	1,1	./.
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**7.780**	**18,8**	**4,7**	**25**	**6,3**	**34**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	**./.**	**./.**	**5,2**	**./.**	**7,0**	**./.**
Verkaufsfläche in m²			1.100		1.700	
Umsatz in € je m² VK			4.700		4.100	
Getränkemarkt	**7.780**	**3,2**	**1,1**	**34**	**1,2**	**38**

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen (nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Bornheim 2.417 €, davon 416 € Getränke)

Der benachbarte Getränkemarkt bleibt weitgehend unverändert, wird jedoch von der Neuaufstellung des Supermarktes profitieren. Der Getränkemarkt kann trotz unverändertem Sortiment und gleicher Verkaufs-

fläche eine geringe Umsatzsteigerung (max. 0,1 Mio. €) erzielen, die aus dem Attraktivitätsgewinn des Standortes resultiert.

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahe Versorgung wären dann zu erwarten, wenn infolge der Erweiterung des Planvorhaben bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Der Nahversorgungsstandort Waldorf kann durch die geplante Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes die Nahversorgung langfristig gesichert werden, indem sich der ansässige Betrieb marktfähig aufstellt. Damit besteht auch für die im Verflechtungsbereich befindlichen sonstigen Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die aufgrund der Mantelbevölkerung über keine eigene umfassende Nahversorgung verfügen und auch zukünftig nicht verfügen werden, eine gut erreichbare Nahversorgung.

Der zusätzliche Umsatz, der durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes generiert werden kann (insgesamt max. 1,8 Mio. €), wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentliche Wettbewerber beziehen. Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies der Rewe Lebensmittelmarkt in Merten und die Edeka-Märkte in Walberberg sowie Bornheim-Ortsmitte. Geringere Wettbewerbsverschärfungen sind für die Discountmärkte Lidl in Kardorf und Aldi in Merten sowie Am Hellenkreuz aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen bzw. Einkaufsorientierungen sowie für den Rewe-Standort in Roisdorf aufgrund der großen Entfernung zu erwarten.

Die höchste Versorgungsbedeutung für den Untersuchungsraum im Lebensmittelvollsortiment übernimmt neben dem Untersuchungsobjekt der Edeka-Markt in Walberberg, der als moderner Supermarkt eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Bornheimer Vorgebirgsorte entwickelt hat. Für die östlichen Siedlungsbereiche des Untersuchungsraumes (v. a. Dersdorf) kommt dem Edeka-Markt in der Ortsmitte von Bornheim diese ergänzende Versorgungsfunktion zu. Dagegen kann der relativ kleine Rewe-Markt in der

Ortsmitte von Merten nur eine lokale Versorgungsbedeutung ausüben. Die Kunden aus Merten und Rösberg sind teilweise bereits heute auf die größeren Supermärkte in Walberberg und Waldorf orientiert.

Die absolut höchsten Umsatzeinbußen infolge einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgers in Waldorf werden somit den Wettbewerber in Walberberg betreffen (ca. 0,6 Mio. €). Für den Edeka-Markt in der Bornheimer Ortsmitte sind Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten. Für den Rewe-Markt sind aufgrund seiner bereits heute begrenzten Versorgungsbedeutung Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,2 Mio. € zu prognostizieren. Auch der Aldi-Markt in Merten wird ca. 0,3 Mio. € Umsatz verlieren. Die Umverteilung resultiert in erster Linie daraus, dass der Discounter erhebliche Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum (inkl. Waldorf, Kardorf und Hemmerich) übernommen hat. Für die sonstigen Betriebe im Untersuchungsraum liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei jeweils max. 0,1 Mio. €.

Im Fazit belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum Merten auf ca. 5 % des relevanten Umsatzes. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes im Bereich der Lebensmittelmärkte verlieren. Für die Nahversorgungsstandorte in den Vorgebirgsorten sind die höchsten Auswirkungen für Walberberg mit ca. 7 % veranschlagen. Für den Nahversorgungsstandort Kardorf und den Fachmarktstandort Am Hellenkreuz sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 % des relevanten Umsatzes zu veranschlagen.

Infolge der Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes kann auch eine Attraktivitätssteigerung des eigenständigen Getränkemarktes unterstellt werden. Die Wettbewerbswirkungen (ca. 0,1 Mio. €) beziehen sich vor allem auf vergleichbare Getränkemärkte (u. a. im Nahversorgungszentrum Merten). Angesichts der zu erwartenden Höhe der Umverteilung sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in **Walberberg** ist die prognostizierte Umverteilung als „Rückholung“ von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt (inkl. Konzessionäre) eine Verkaufsfläche belegt, die ca. 8 % über der projektierten Verkaufsfläche in Waldorf liegt.

Das Nahversorgungszentrum **Merten** ist durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ im November 2013 deutlich aufgewertet worden. Die Fachmärkte verbessern die Versorgung für die Vorgebirgsorten deutlich. Aufgrund der mangelnden Verknüpfung mit dem Ortskern (Kirchstraße) kann der dort ansässige Einzelhandel (u. a. Rewe Supermarkt) jedoch nicht von dem Frequenzgewinn profitieren. Demgemäß übernimmt der Rewe-Markt trotz der durchgeführten Modernisierung und Verlagerung der Getränkeabteilung nur eine lokale Versorgung für die Mertener Bevölkerung, während in den Randbereichen bereits Abwanderungstendenzen nach Waldorf bzw. Walberberg zu beobachten sind. Eine Be-

triebsschließung infolge der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf ist für den Lebensmittelmarkt in Merten daher auszuschließen. Diese Argumentation wird auch dadurch gestützt, dass es sich um Betriebe aus dem gleichen Filialnetz handelt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Merten können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich die Nahversorgungsbereiche der beiden Märkte nicht wesentlich überschneiden.

Abbildung 12: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Ausstattung	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahversorgungszentrum Merten (Rewe, Aldi)		10,1	0,5	5
Nahversorgungsstandort Walberberg (Edeka, Nahkauf)		9,1	0,6	7
Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)		5,0	0,1	2
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)		3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (Edeka, Netto, Rewe, Aldi (gepl.)		33,5	0,5	2
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)		7,6	(*)	1
Untersuchungsraum gesamt		**68,9**	**1,7**	**3**
Sonstige Standorte		./.	0,1	
Gesamt		**./.**	**1,8**	**./.**

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf bzw. auf die wohnungsnahe Versorgung in Kardorf und Sechtem können angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzverluste durch die projektierte Betriebserweiterung ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch die Neupositionierung des Nahversorgers in einer marktüblichen Größe nicht eingeschränkt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme für den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Nahversorgungsstandort Waldorf. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den zugewiesenen Versorgungsfunktionen mit einem Verflechtungsbereich, der Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf umfasst. Die darüber hinausreichende Ausstrahlung des Betriebes resultiert vor allem aus der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Vorge-

birgsortschaften mit einer Ausrichtung auf die Verkehrsachse der L 183 und der eingeführten Marktstellung des Rewe-Marktes in Waldorf.

8 Fazit

- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.060 m² auf max. 1.560 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Darüber hinaus ist auch eine Neuaufstellung der bereits ansässigen Konzessionäre Bäckerei/ Kiosk von zusammen ca. 35 m² auf 136 m² Verkaufsfläche projektiert.

- Der Standort übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mit zusammen ca. 7.780 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche) geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt (ca. 620 m² Verkaufsfläche) vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.

- Gegenüber dem einzigen größeren Lebensmittelsupermarkt im Untersuchungsraum, dem Edeka-Markt in Walberberg, sind die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Diese resultieren vor allem daraus, dass der Edeka-Markt mangels angemessener Nahversorgungsstrukturen

in den anderen Vorgebirgsortschaften weit über die Nahversorgung für die Bevölkerung in Walberberg hinaus ausstrahlt. Im Zuge einer Neuaufstellung des Supermarktes in Waldorf würde ein marktgerechtes Supermarktangebot realisiert, das die nach Walberberg abfließende Kaufkraft stärker in Waldorf binden könnte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Supermarkt (inkl. Konzessionäre) rd. 10 % kleiner ist als der Konkurrent in Walberberg.

- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

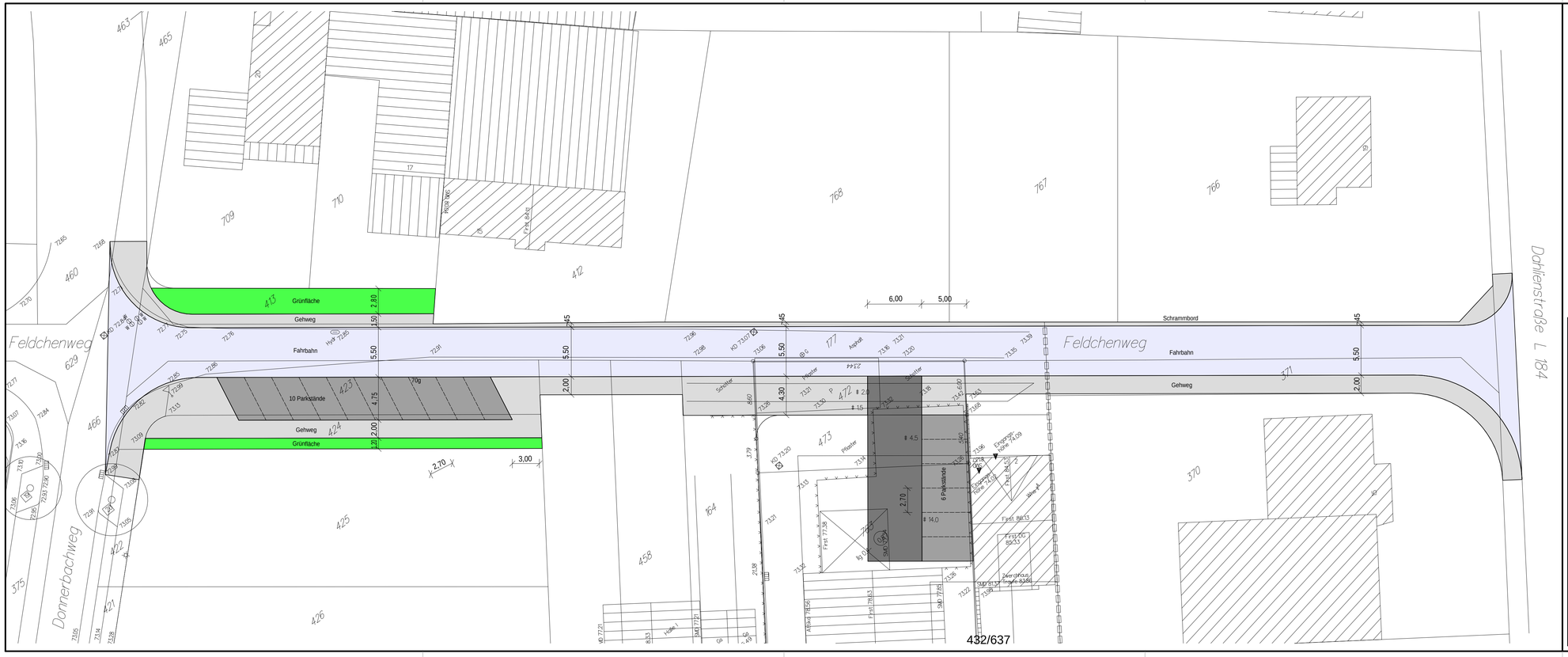
Köln, im August/ September 2015

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Ö 8



Zeichenerklärung:

- 4 cm Auftrittshöhe (Bord)
- 0 cm Auftrittshöhe (Läufer)
- H15/25, T10/25, R15/22 — Hochbord / Tiefbord / Rundbord
- Einfahrt / Zugang
- Gradienten Hoch- / Tiefpunkt
- +67.89 — *vorh. Gelände* / +67.89 Planungshöhen
- E-Kasten / Schacht / Armaturen
- vorh. / gepl. — vorh./gepl. Straßenbeleuchtung
- vorh. / gepl. — vorh./gepl. Straßeneinlauf
- Grünfläche
- Fahrbahn
- Gehweg
- Parkstände
- Zufahrt
- vorh. / gepl. — Wasserversorgung
- vorh. / gepl. — Gasversorgung
- vorh. / gepl. — Stromversorgung
- vorh. / gepl. — Telekommunikationsleitung
- Gemarkungsgrenze
- Bebauungsplangrenze

Zwettler & Müllen Ingenieurbüro für Tiefbau
53229 Bonn, Müldorfer Str. 29 Tel.:0228/430823 Fax:0228/431908 email: IBZW@aol.com

Auftraggeber:

FN Projekt GmbH
Jennerstr. 11-13, 53332 Bornheim

Maßnahme:

Neubau eines Vollsortimenters in Bornheim - Waldorf, Donnerbachweg

Plandarstellung :

Vorplanung

Straßenlageplan Feldchenweg

Der Bauherr :	Aufgestellt : Bonn, im Sept. 2015 Der Entwurfsverfasser:	Maßstab: 1:250 Blattnummer: 2.1 gez./Datum : 290915-2 Blattgröße : 90 x 29,7

bulwiengesa

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Erweiterung des Rewe Supermarktes in Bornheim-Waldorf

433/637

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

gif Mitglied
Member of plan 4 21

Member of GCSC e.V.
RICS

bulwiengesa AG
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

bulwiengesa

erstellt für: Edeka Markt Breuer
Walberberger Straße 59, 53332 Bornheim

Projekt-Nr.: P1507-2106

Frankfurt am Main, 12. August 2015

bulwiengesa AG
Bettinastraße 62
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

bulwiengesa

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT VORAB	1
2	VORBEMERKUNG	4
3	KURZABRISS EINZELHANDELS- UND ZENTREN-STRUKTUREN IN BORNHEIM	5
4	RAHMENDATEN DES PROJEKTVORHABENS REWE IN WALDORF UND ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGS ANALYSE	7
5	WEITERE NAHVERSORGUNGSPLANUNGEN UND ZUSAMMENFÜHRUNG DER ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSEN	12
6	LANDESPLANERISCHE UND STÄDTISCHE VORGABEN	14

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

436/637

1 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT VORAB

Wie die Analyse gezeigt hat, sind sowohl bei den verwendeten Grundlagendaten und Einschätzungen als auch der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf", April 2014 die getroffenen Ableitungen nicht plausibel und teils auch mit methodischen Mängeln behaftet.

- Die geplante Erweiterung des Rewe Supermarktes auf rd. 1.700 qm bzw. 2.440 qm (inklusive 740 qm VKF des Getränkemarktes), korrespondiert mit einem Zuwachs von insgesamt rd. 25 %, bzw. nur bezogen auf die Kernfläche des Supermarktes von rd. 47 %. Ob angesichts dieser Größenordnung noch von einer Bestandssicherung gesprochen werden kann, ist fraglich. Das Stellplatzangebot steigt hingegen nur um 10 Stellplätze (+13 %) an, was in sich nicht stimmig ist.[1]

- Auch stellen Rewe Supermarkt und Rewe Getränkmarkt nicht zwei unabhängig voneinander agierende Anbieter dar, sondern sind eine absatzwirtschaftliche und warengruppenspezifische Einheit des Hauptbetreibers Rewe. Die aktuell durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Supermärkten liegt bei 1.460 qm und damit unter dem angestrebten Wert von 1.700 qm VKF, wobei hier die Getränkemarktfläche noch nicht berücksichtigt wurde. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.440 qm wäre der Markt nach der Definition des EHI Retail Institute annähernd in die Kategorie der Großen Supermärkte einzuordnen. Ob ein Markt mit dieser Verkaufsflächengröße, die ja auch deutlich bspw. über der Größe des Edeka in Walberberg (1.890 qm VKF)[2] liegt, noch als Nahversorger einzuordnen ist, erscheint fraglich.

- Es ist zu bezweifeln und aus gutachterlicher langjähriger Erfahrung unplausibel, dass die Erweiterung lediglich einer Optimierung der Kundenwege dient und nur 200 qm an Regalmetern neu errichtet werden. Diese Fläche würde kaum das unterstellte Expansionsziel einer Sortimentserweiterung stützen können.

- Die Flächen die überlicherweise mit Getränken im Supermarkt besetzt wären, werden im Neuobjekt mit anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefüllt. Es ist aus absatzwirtschaftlichen Überlegungen kaum vorstellbar, dass im Markt diese gleichen Flächen mit Getränken belegt werden.

- Wie aus dem B-Plan zu entnehmen ist, steigt die bebaute Fläche um rd. 1.320 qm an, wobei nur 600 qm VKF mehr geschaffen werden sollen, was nicht plausibel ist.

Bei der Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014 ist besonders hervorzuheben, dass

- die Rahmendaten in sich nicht stimmig und teils mit Fehlern behaftet sind. Das Nachfragevolumen für die Nahversorgung wird einschließlich der Ausgabenbeträge für Getränke ausgewiesen. Der vorhandene Rewe Getränkemarkt wird jedoch umsatzmäßig nicht berücksichtigt.

[1] Die weiteren 10 Stellplätze sollen Mitarbeitern vorbehalten sein.

[2] siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

- Da der Rewe Getränke- und Supermarkt zukünftig eine gemeinsame Einheit bilden, hätte eine Gesamtbetrachtung von Super- und Getränkemarkt erfolgen müssen.

- Das Rechenmodell ist nicht transparent, so dass die Berechnung der Umverteilungsumsätze und -quoten nicht überprüfbar ist.

- Es wird eine isolierte Betrachtung nur für die Neuaufstellung/Erweiterung des Rewe Supermarktes in Waldorf vorgenommen. Die Umsetzung des NVZ Merten, die Neuaufstellung des Hauptzentrums in Bornheim-Roisdorf ebenso wie die geplante Verlagerung/Erweiterung des Rewe in Sechtem werden nicht berücksichtigt. Dabei ergeben sich in der Summe Umsatzumverteilungsquoten von rd. 25 % für den Edeka in Walberberg sowie 12 % für das NVZ Merten. Nach den Berechnungen würde die Raumleistung für den Nahversorgungsstandort Walberberg auf nur noch rd. 3.640 €/qm VKF absinken und damit deutlich unter den für den neuen Rewe angesetzten Werten liegen. Aussagen dazu, ob dann noch die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist, fehlen. Die gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 als Ergänzungstandorte festgelegten Standorte, wozu auch der Edeka in Walberberg gehört, sollen langfristig im Bestand gesichert werden. Das heißt aber auch, dass deren Zukunftsfähigkeit gesichert werden muss. Bei der ganzheitlichen Betrachtung aller Vorhaben in Bornheim zeigt sich, dass die Grenze der Belastbarkeit überschritten wird. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Erweiterung des Rewe Marktes in Waldorf als zu groß zu bewerten.

Bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen ist festzuhalten,

- dass die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formulierten Ziele und Grundsätze nicht eingehalten bzw. deren Einhaltung in der vorliegenden Auswirkungsanalyse für den Rewe Markt in Waldorf nicht ausreichend nachgewiesen wurde. Zudem wurde das Beeinträchtigungsverbot nicht ausreichend geprüft. Unter Berücksichtigung aller Vorhaben in Bornheim zeigt sich bei Umverteilungsquoten von über 10 bis 25 % – ohne die Neuaufstellung des Supermarktes in Sechtem –, dass die "Maßgeblichkeitsschwelle" von rd. 10 % deutlich überschritten wird und negative Auswirkungen bzw. eine Schädigung von schützenswerten Standortbereichen keinesfalls ausgeschlossen werden kann.

- Auch der Orientierungswert der Auslegungshilfe der Bezirksregierung Köln "Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze" wurde nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung des Getränkemarktumsatzes, ermittelt sich ein Gesamtumsatz von 7,555 Mio. Euro, der einer Bindungsquote von 41 % entspricht und damit deutlich über der referierten 35%-Marke liegt.

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

Fazit

Wie die Analyse zeigt, ist die Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf (April 2014) als Entscheidungsgrundlage unzureichend und es besteht Nachbesserungsbedarf. Des Weiteren zeigt die Untersuchung, dass die geplante Verkaufsflächengröße des Supermarktes mit 1.700 qm VKF unter Beachtung der weiteren teils umgesetzten, teils noch geplanten konkreten Vorhaben deutlich zu groß dimensioniert ist. Notwendig ist eine Zusammenführung der Ergebnisse aller Auswirkungsanalysen und die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für alle Nahversorgungsbetriebe.

438/637

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

439/637

2 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Der in der Bornheimer Ortschaft Waldorf angesiedelte Rewe Markt plant eine Neuaufstellung seines bestehenden Marktes. Derzeit betreibt Rewe an diesem Standort einen Supermarkt mit rd. 1.160 qm VKF[3] sowie einen baulich davon separierten Rewe Getränkemarkt mit rd. 800 qm VKF. Der Supermarkt soll abgerissen und durch einen Neubau mit 1.700 qm VKF, der baulich mit dem Getränkemarkt verbunden ist, ersetzt werden. Durch diese Neuaufstellung sieht sich der rd. 4 km entfernt in der Ortschaft Walberberg angesiedelte Edeka Markt Breuer in seiner Existenz gefährdet, zumal bereits in Merten ein neues Nahversorgungszentrum etabliert wurde und noch weitere konkrete Entwicklungsvorhaben in Bornheim anstehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Betreiber des Edeka Marktes Breuer die bulwiengesa AG mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

Untersuchungsinhalt

Diese soll basierend auf der Auswertung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, der Auswirkungsanalyse "Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf" sowie weiteren vorliegenden Auswirkungsanalysen, die wesentlichen Aussagen und Erkenntnisse analysieren und überprüfen.

Des Weiteren wird das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beleuchtet. Aus der Zusammenführung der Ergebnisse werden Schlussfolgerungen zur Entwicklung des Standortes Bornheim und des Edeka Markts Breuer im Ortsteil Walberberg getroffen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

[3] Verkaufsfläche, Angaben des Investors aus: Stadt Bornheim, Vorlage Nr. 435/2015-7, Ausschuss für Stadtentwicklung am 19.08.2015

3 KURZABRISS EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUREN IN BORNHEIM

Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen, die sich bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins erstrecken. Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 wurden die Ortschaften zu sechs Raumeinheiten zusammengefasst, die jeweils einen Versorgungsraum bilden:

- Bornheim/Brenig/Rosidorf
- Dersdorf/Waldorf/Kardorf/Hemmerich
- Rösberg/Merten
- Walberberg
- Sechtem
- Hersel/Uedorf/Widdig

Im Ergebnis wurden ein Hauptzentrum in Bornheim-Roisdorf sowie zwei Nahversorgungszentren in Merten und Hersel definiert und als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Das NZV Merten soll dabei Nahversorgungsfunktionen für die Ortschaften Merten und Rösberg übernehmen sowie auch für einen erweiterten Versorgungsbereich zudem die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem zählen, Waldorf ist demgegenüber ausgeklammert.

Die Ortschaft Hersel liegt etwas separiert östlich der BAB A 555. Das NVZ Hersel zeichnet sich durch eine mit 3 Supermärkten/Discountern sowie Drogeriemarkt gute eigene Nahversorgungsstruktur aus. Neben Hersel werden auch die benachbarten Ortsteile Uedorf und Widdig mitversorgt[4].

Darüber hinaus wurden aufgrund der weitläufigen Siedlungsstrukturen (Flächengemeinde) noch Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung ausgewiesen, die die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen sollen. Dabei wurde die Standorte nochmals unterteilt in:

- Ergänzungsstandort Nahversorgung (großflächig, Bestand) sowie
- Ergänzungsstandort Nahversorgung

Im Einzelnen sind dies:

- Walberberg (großflächiger Vollsortimenter, Edeka Breuer)
- Sechtem (großflächiger Vollsortimenter, Rewe)
- Hemmerich/Kardorf (Lidl)
- Waldorf/Dersdorf (großflächiger Vollsortimenter, Rewe)
- Hellenkreuz (Aldi)
- Roisdorf (Penny)

Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim[5] sollen der Edeka Markt Breuer in Walberberg und der Rewe Markt in Waldorf (Nahversorgungstandort großflächig, Bestand) in ihrem Bestand langfristig gesichert werden.

[4] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 34

[5] S. 74

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

441/637

Strukturdaten, Bindungsquoten/Einzelhandelszentralität

Gemäß den Erhebungen und Berechnungen[6] erreicht Bornheim bei Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Bäcker/Metzger) eine Einzelhandelszentralität (Kaufkraft-/Umsatz-Relation) von insgesamt 90 %. Wie die vereinfachte Kaufkraft-/Umsatz-Bilanz zeigt, fließen demach nur rd. 10 % bzw. rd. 10,3 Mio. der in Bornheim vorhandenen Kaufkraft ab. Ein Wert von 90 % stellt dabei einen für vergleichbare Städte durchaus guten und üblichen Wert dar. Auch die Gutachter der BBE - werten diese nur als "leichte Abflüsse"[7] ein und bestätigen damit diese Einschätzung.

Bei dem ebenfalls der Nahversorgung zuzurechnenden Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wurde eine Einzelhandelszentralität (Kaufkraft-/Umsatz-Relation) von 83 % bei einem Kaufkraftabfluss von 2,1 Mio. Euro ermittelt. In dieser Warengruppe waren noch etwas höhere Abflüsse festzustellen.

Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 nicht gemacht. So zum Beispiel welche Einzelhandelszentralität insgesamt anzustreben ist, welcher Verkaufsflächenbedarf dahinter steht und wie sich dieser auf die einzelnen Ortschaften bzw. definierten Gebietseinheiten aufteilt. Damit hätte ein Rahmen für die weiteren Entwicklungen vorgegeben werden können. Auf S. 56 des Konzepts wird nur auf den Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Merten und Sechtem hingewiesen, wobei das Angebot in Merten mit der Entwicklung des Fachmarktzentrums/Nahversorgungszentrums an der Beethovenstraße schon umgesetzt wurde mit u.a. dem Lebensmitteldiscounter Aldi, Rewe Getränkemarkt und dm Drogeriemarkt. Durch den neu angesiedelten Drogeriemarkt dürfte der Zentralitätsindex im Sortimentsbereich Drogerie deutlich angestiegen und die bestehende Lücke abgedeckt sein. Dies wird auch durch die Gutachter der BBE bestätigt, die heute für Bornheim von einer vergleichsweise hohen Ausstattung bei Drogeriemärkten ausgehen[8].

Bewertung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 erfolgt auf S. 38 ein Standortcheck der als Ergänzungsstandorte Nahversorgung identifizierten Lebensmittelbetriebe in Bornheim. Damals wurde für den Rewe in Waldorf noch eine VKF von 1.540 qm ausgewiesen (nicht klar ist, ob nur die Flächen für NuG/Drogerie erfasst wurden, oder aber die Gesamtfläche des Marktes). In Bezug auf die betriebliche Situation wurde der Markt sowohl was die Betriebsgröße als auch die PKW-Erreichbarkeit betraf mit einem + bewertet und damit mit der höchst- bzw. bestmöglichen Bewertung versehen. Bei der städtebaulichen Situation erreicht der Standort beim Zentrenbezug nur ein – und beim Wohngebietsbezug ein o. Festzuhalten ist zudem, dass der Rewe Markt von den Gutachtern der BBE als eine Einheit betrachtet wurde und nicht als zwei separate unabhängig voneinander operierende Geschäfte. Im Rahmen des Kapitels "Ableitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie Handlungsempfehlungen"[9] wurde folgerichtig auch kein Handlungsbedarf für den Standort des Rewe in Waldorf gesehen.

6 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 25

7 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 24

8 Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße (Februar 2013), Seite 47

9 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011, Seite 56 ff

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

4 RAHMENDATEN DES PROJEKTVORHABENS REWE IN WALDORF UND ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSE

Wie auf Seite 3 der Auswirkungsanalyse[10] dargestellt, soll der Rewe Supermarkt von 1.100 qm auf zukünftig ca. 1.800 qm VKF inklusive Vorkassenzone (Backshop und Lotto/Toto) erweitert[11] und der Neubau mit dem derzeit noch separat angeordneten Rewe Getränkemarkt verbunden werden.

Die Anzahl der Stellplätze soll von 80 auf 90 erhöht werden (+ ca. 13 %, was einen recht geringen Umfang darstellt – auch in Anbetracht des angestrebten Verkaufsflächenzuwachses.

In der Summe würde die VKF von Rewe einschließlich des Getränkemarktes von derzeit 1.960 qm (inklusive 800 qm VKF des Getränkemarktes) auf 2.440 qm ansteigen, was einem Zuwachs von insgesamt rd. 25 % entspricht, bzw. nur bezogen auf die Kernfläche des Supermarktes von rd. 47 %. Ob angesichts dieser Größenordnung noch von einer Bestandssicherung gesprochen werden kann, ist fraglich.

Auch stellen Rewe Supermarkt und Rewe Getränkemarkt nicht zwei unabhängig voneinander agierende Anbieter dar, sondern bilden eine absatzwirtschaftliche und warengruppenspezifische Einheit. Da das Getränkeangebot dem gleichen Betreiber Rewe zugeordnet ist, werden die im Supermarkt üblicherweise angebotenen Flächen mit Getränken demzufolge mit anderen Sortimenten gefüllt.

[10] Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014; Fläche inzwischen auf 1.700 qm angepasst, neue Wirkungsanalyse liegt nicht vor

[11] Im Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf wird auf S. 2 die Planungsabsicht dargestellt. Aus der Formulierung ist nicht eindeutig ersichtlich, ob die in der Vorkassenzone ansässigen Betriebe (Bäcker, Lotto-Toto) in der Gesamtverkaufsfläche bereits enthalten sind oder nicht.

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Supermärkten aktuell bei 1.460 qm und damit unter dem angestrebten Wert von 1.700 qm VKF, wobei die Getränkemarktfläche noch nicht berücksichtigt wurde. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.440 qm wäre der Markt nach der Definition des EHI Retail Institute annähernd in die nächst höhere Kategorie "Großer Supermarkt" einzuordnen. Ob ein Markt mit dieser Verkaufsflächengröße, die ja auch deutlich bspw. über der Größe des Edeka in Walberberg (1.890 qm VKF)[12] liegt, noch als Nahversorger einzustufen ist, erscheint fraglich.

Ausgewählte Kennzahlen von Lebensmittelvollsortimentern*			
Kennzahlen	Supermärkte	Große Supermärkte	SB-Warenhäuser
Durchschnittliche Verkaufsfläche je Verkaufsstelle (in qm)	1.460	3.310	7.070
Anzahl der Artikel absolut (Food und Non-food)	11.610	25.330	49.525

Basis: Betriebsvergleich der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels 2014, Quelle: EHI Retail Institute

* Definition gemäß EHI Retail Institute
Supermarkt mit VKF zwischen 400 bis 2.500 qm
Großer Supermarkt mit VKF von 2.500 bis 5.000 qm
SB-Warenhaus mit mind. 5.000 qm VKF

Gemäß dem B-Plan soll die bebaute Fläche von derzeit 2.479 qm auf künftig rd. 3.800 qm[13] ansteigen, was einem Zuwachs um rd. 1.321 qm entspricht. Allerdings soll die Gesamtverkaufsfläche nur um 600 qm zunehmen. Wie sich die restlichen 721 qm aufteilen, wird nicht dargestellt. Nur die Nutzung als Lager-, Sozial- und Nebenräume

[12] siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20

[13] siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 13 und Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf, Seite 11

442/637

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

erscheint nicht realistisch. Aus gutachterlicher Erfahrung ist zudem zu bezweifeln, dass lediglich die Gangflächen, die Vorkassenzone und der Windfang um mehr als 400 qm erweitert werden sollen, und die Regalflächen um lediglich 200 qm.[14]
Im Fokus der Expansionsstrategie steht auch bei Rewe ein massiver Ausbau der Sortimentsbreite und der Sortimentstiefe, insbesondere bei Frischewaren und Convenience-Produkten. Dies geht nur mit einer Erhöhung der Artikelzahl einher. Dieser Zuwachs ist nicht auf lediglich 200 qm zu platzieren.

Der Umsatz für den Supermarkt wird mit derzeit 4,7 Mio. Euro für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. mit 5,2 Mio. Euro für die Gesamtfläche angegeben. Bei 1.100 qm VKF ermittelt sich dabei eine Raumleistung von rd. 4.730 Euro/qm VKF. Bei Erweiterung und Neuaufstellung des Supermarktes auf 1.800 qm VKF wird ein maximaler Jahresumsatz von 6,5 Mio. Euro[15] für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. einschließlich der Non-Food-Sortimente von insgesamt 7,2 Mio. Euro unterstellt. Es ermittelt sich nur noch eine Raumleistung von rd. 4.000 Euro/qm/VKF. Damit nimmt die Umsatzleistung im neu aufgestellten Markt gegenüber heute deutlich ab, was plausibel ist, da bei einem Flächenausbau, die Flächenauslastung typischerweise sinkt. Allerdings liegt diese nur ca. 10 % über den üblichen durchschnittlichen Raumleistungen von Rewe Supermärkten[16]. Wenn man dann noch berücksichtigt, dass die Sortimente mit eher "schwacher" Raumleistung d.h das komplette Getränkesortiment nicht enthalten ist, erscheint der Wert zu niedrig angesetzt.

[14] siehe Stadt Bornheim: Ausschuss für Stadtentwicklung, Vorlage-Nr. 435/2015-7

[15] siehe Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 17 und 20; Anmerkung: Nach Aussagen des Investors soll die Gesamtverkaufsfläche des Supermarktes nun 1.700 qm betragen. In der Auswirkungsanalyse wurde aber eine Fläche von 1.800 qm zugrunde gelegt. Unter Annahme des gleichen Zielumsatzes in Höhe von 6,5 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 1.700 qm ergibt sich "neu" eine niedrige Flächenleistung von 3.824 Euro/qm p.A.

[16] Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Fußnote auf Seite 17

Kennzahlen Rewe Standort Bornheim-Waldorf						
Kennzahlen	VKF (qm)	Umsatz gesamt (Mio. €)	Umsatz NuG/Drogerie (Mio. €)	VKF (qm)	Umsatz gesamt (Mio. €)	Umsatz NuG/Drogerie (Mio. €)
	derzeit			zukünftig		
Supermarkt	1.160	5,2	4,7	1.700	7,2	6,5
Getränkemarkt	800	k.A.	k.A.	740	k.A.	k.A.

Quelle: Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 24, ergänzt um die Stellungnahme des Investors gemäß Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung zum 19.08.2015, Umsätze wurden beibehalten

In der Auswirkungsanalyse wird der bestehende Rewe Getränkemarkt mit rd. 800 qm VKF zwar erwähnt und ausgeführt, dass dieser bestehen bleiben soll. Aussagen zum Umsatz werden indes nicht gemacht. Auch fehlen Angaben dazu, welche Wirkungen die Neuaufstellung des Rewe Supermarktes auf den Getränkemarkt hat, der im Zuge der Revitalisierung auch eine deutliche Aufwertung erfahren wird.

Einen Anhaltspunkt zum Gesamtumsatz des Rewe Marktes (inkl. Getränkemarkt) gibt die Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten vom März/Mai 2011[17]. Danach beläuft sich der Gesamtumsatz des Rewe Standortes auf rd. 5,555 Mio. Euro. Abzüglich des Umsatzes des Supermarktes ermittelt sich für den Getränkemarkt ein Wert von rd. 1,055 Mio. Euro, was mit einer Raumleistung von rd. 1.320 Euro/qm VKF korrespondiert.

Das im Gutachten ermittelte Nachfragevolumen umfasst den gesamten Verbrauchsausgabensatz für "Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt", also auch Getränke. Bei der Umsatzableitung für die erweiterte Supermarktfläche wird das komplette Kaufkraftpotenzial (inkl. Getränke) zugrunde gelegt, obwohl dieses nur im separaten und hier

[17] Siehe dazu S. 29 im Gutachten.

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

Zusammenführung der Ergebnisse der Auswirkungsanalysen								
	NVZ Merten (Rewe, Aldi)	Walberberg (Edeka, Nahkauf)	Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)	Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)	NVZ Hersel	Sonstige Standorte Bornheim
	Umverteilungen in %							
Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014[1]	5,0	7,0	2,0	k.A.	2,0	1,0	k.A.	k.A.
Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, März/Mai 2011		10,0	15,0	7,0	6,0	k.A.	1,0	11,0
Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße (Februar 2013)[2]	7,0	7,7	7,7	7,7		7,7	5,0	7,7
Gesamt	**12,0**	**24,7**	**24,7**	**14,7**	**8,0**	**8,7**	**6,0**	**18,7**

1 inklusive Non-Food-Sortimente

2 nach Berechnungen bulwiengesa (inklusive Drogerie)

444/637

nicht berücksichtigten Getränkemarkt angeboten wird. Das heisst, hier wurde mit einem fehlerhaften Verbrauchsausgabensatz gearbeitet.

Wettbewerbsdaten

Anders als in den anderen durch die BBE ausgearbeiteten Studien werden im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse die Gesamtumsätze (inklusive Non-Food-Umsätze) der einzelnen Nahversorgungsstandorte bzw. teils auch einzelner Lebensmittelmärkte ausgewiesen. Dazu ist anzumerken, dass die ausgewiesenen Raumleistungen bspw. von Lidl relativ niedrig ausfallen mit nur rd. 4.350 Euro/qm VKF. Auch der Nahversorgungsstandort Walberberg liegt mit Raumleistungen von derzeit rd. 3.930 Euro/qm VKF bzw. darunter Edeka mit rd. 4.060 Euro/qm VKF bzw. Nahkauf mit rd. 3.480 Euro/qm VKF in einem unteren Bereich. Ob vor dem Hintergrund dieser niedrigen Auslastungen der Wettbewerbsstandorte noch ein Bedarf nach weiteren Verkaufsflächen besteht, ist zu hinterfragen.

Auswirkungsanalyse

Grundsätzlich ist zu dem Rechenwerk anzumerken, dass die gegenwärtigen Kaufkaftströme nicht ermittelt bzw. abgebildet werden. Somit entzieht sich die anschließende Wirkungsanalyse ebenso wie die Umsatzschätzung und die Annahmen zur Umsatzherkunft des Planvorhabens jeglicher Möglichkeit einer Plausibilisierung. Gemäß der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf" werden von dem ermittelten Mehrumsatz von rd. 2 Mio. Euro (Nahversorgungssortimente und Non-Food-

Sortiment zusammen) rd. 1,9 Mio. Euro rechnerisch gegenüber dem Bestand im Untersuchungsraum umverteilt. Da nahezu das komplette zusätzliche Umsatzvolumen gegenüber dem Bestand umverteilt wurde, wird die Analyse dem Anspruch eines Worst-Case-Szenario gerecht. Mangels transparentem Rechenmodell ist aber die Berechnung der Umverteilungsumsätze und -quoten nicht überprüfbar.

Zu monieren sind auch die fehlenden Aussagen zum Getränkemarkt, der umsatzmäßig von der Verbesserung/Neuaufstellung des Supermarktes profitieren wird. Wie bereits oben dargestellt, sind zudem Ungenauigkeiten bei der Ableitung des Nachfragepotenzials für die Nahversorgung vorhanden, die dazu führen, dass die ermittelten Umverteilungseffekte unter Berücksichtigung des Getränkesortimentes noch höher ausfallen dürften.

445/637

Besatzstrukturen und Umsatzumverteilungseffekte

Standort/Anbieter *- Auswahl*	VKF	Umsatz derzeit*	Raumleistung qm VKF derzeit	Umverteilung		Umsatz künftig	Raumleistung qm VKF künftig
	qm	Mio. €	€	Mio. €	%	Mio. €	€
NVZ Merten (Aldi, Rewe Getränke)	1.800	10,1	5.611	0,5	5	9,6	5.333
Walberberg (Edeka, Nahkauf)	2.060	8,1	3.932	0,6	7	7,5	3.641
darunter							
Edeka	*1.600*	*6,5*	*4.063*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Nahkauf	*460*	*2*	*3.478*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Kardorf (Lidl)	1.150	5,0	4.348	0,1	2	4,9	4.261
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (nach Neuaufstellung)	7.600	32,0	4.211	0,6	1	31,4	4.132
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)	800	7,6	9.500	0,1	3	7,5	9.375
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)	940	3,6	3.830	k.A	k.A	k.A	k.A

Quelle: Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 20 und 27

* inklusive Non-Food-Sortimente

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ergeben sich für den Nahversorgungsstandort in Walberberg mit einer Umverteilungsquote von 7 % die höchsten Auswirkungen, gefolgt vom NVZ Merten mit 5 % und Lidl (Kardorf) mit 2 %. Nach den Berechnungen würde die Raumleistung für den Nahversogungsstandort Walberberg auf nur noch rd. 3.640 €/qm VKF absinken und damit deutlich unter den für

den neuen Rewe angesetzten Werten liegen. Aussagen dazu, ob dann noch der wirtschaftliche Betrieb möglich ist, fehlen.

446/637

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

5 WEITERE NAHVERSORGUNGSPLANUNGEN UND ZUSAMMENFÜHRUNG DER ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSANALYSEN

Die Erweiterung/Neuaufstellung des Rewe Supermarktes in Bornheim-Waldorf stellt nicht das einzige Vorhaben im Segment Nahversorgung in der Stadt Bornheim dar.

Erfolgter Ausbau NVZ Merten

Bereits umgesetzt wurde der Ausbau des Nahversorgungszentrums Bornheim-Merten, das um rd. 3.000 qm VKF für die Nahversorgung (NuG und Drogerie) ergänzt wurde. Dazu korrespondiert ein Umsatzvolumen von rd. 10,8 Mio. Euro.[18] Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, wurden hohe Umsatzumverteilungsquoten von 10 % für den Nahversorgungsstandort Walberberg, 15 % für den Nahversorgungsstandort Lidl (Kardorf) und 7 % für den Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe) ermittelt.

Ansiedlung EKZ Bornheim-Roisdorf - Planung

Gemäß der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße (Februar 2013) soll in Bornheim-Roisdorf der bestehende Standort des toom SB-Warenhauses (jetzt Rewe) revitalisiert und zu einem Einkaufszentrum mit insgesamt rd. 13.000 qm VKF entwickelt werden. Rund 5.500 qm VKF sind für Nahversorgungssortimente einschließlich Drogerie vorgesehen. Das Vorhaben ist bislang noch nicht umgesetzt. Auch für dieses Vorhaben werden Umsatzumverteilungen von durchweg rd. 5 % für nahezu alle Standortlangen ermittelt.

[18] Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten (März/Mai 2011, S. 4 und 18

Neuaufstellung des Rewe in Sechtem geplant

Darüber hinaus soll in Sechtem am südöstlichen Rand der Ortschaft ein rd. 20,7 ha großes Gebiet mit Wohnungsbau sowie den entsprechenden Versorgungsangeboten neu entwickelt werden. Vorgesehen ist einen Teil des im FNP noch als Mischbaufläche dargestellten Bereiches im "Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem" als Sondergebiet für Einzelhandel mit bis zu 1.700 qm VKF festzusetzen. Der im Aarhusweg bestehende Rewe Markt soll an den neuen Standort verlagern und um 760 qm VKF erweitert werden. Das bisherige Grundstück soll mit einer Wohnnutzung bebaut werden. Auch dieses Vorhaben wird Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und das NVZ Merten haben, was bislang noch nicht berücksichtigt wurde.

447/637

Fazit

Addiert man die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten auf, ergeben sich in der Summe Umverteilungen von rd. 25 % für den Edeka in Walberberg sowie 12 % für das NVZ Bornheim-Merten! Seitens der Rechtsprechung wird als Anhaltswert, ab dem gemäß der relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung Leerstandssituation) zu unterstellen sind, eine "Maßgeblichkeitsschwelle" von rd. 10 % Umsatzumverteilung referiert. Bei der ganzheitlichen Betrachtung aller mit Auswirkungsanalysen unterlegten Vorhaben in Bornheim wird dieser Grenzwert deutlich überschritten. Die geplante Verlagerung/Erweiterung des Rewe Supermarktes in Sechtem ist dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

© bulwiengesa AG 2015 – P1507-2106

6 LANDESPLANERISCHE UND STÄDTISCHE VORGABEN

Der Standort befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 147 "Gewerbegbiet Waldorf" der Stadt Bornheim, eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO ist auf Grund der Festsetzungen in diesem B-Plan nicht zulässig. Im FNP ist die Plangebietsfläche als Gemischte Baufläche (M) und Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass das geplante Sondergebiet nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Daher muss sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen und weil die angestrebte Verkaufsfläche bei mehr als 800 qm liegt und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, auch ein B-Plan aufgestellt werden, der die Ausweisung als Sondergebiet vorsieht.

Seit dem 13. Juli 2013 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu beachten sind. Dazu ist nachfolgendes festzuhalten:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Dieses Ziel, dass Standorte nur in regionalplanerischen festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden können, ist erfüllt.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen

Die Ausnahmeregelung des Ziels 2 besagt folgendes

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim Fortschreibung 2010/2011 wird der Standort als Ergänzungsstandort Nahversorgung (großflächig, Bestand) eingestuft und soll in seinem Bestand langfristig gesichert werden. Insofern dient der Standort der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Jedoch wurde das dritte Kriterium, nachdem "zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden" nicht ausreichend abgehandelt. Wie das vorherige Kapitel aufzeigt, sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse "Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf", nur isoliert die Auswirkungen der Ansiedlung/Neuaufstellung des Rewe Super-

449/637

marktes betrachtet worden, nicht aber der bereits umgesetzte Ausbau des Nahversorgungstandortes Bornheim-Merten, der geplante Ausbau/Neuaufstellung des EKZ Bornheim-Roisdorf oder die Planung in Sechtem. Berücksichtigt man die mit konkreten Auswirkungsanalysen unterlegten Vorhaben, ermitteln sich in der Summe Umverteilungen von rd. 25 % für Edeka Breuer in Walberberg sowie rd. 12 % für das NVZ Bornheim-Merten! Zwar genießt Edeka in Walberberg nicht den gleichen Schutz wie zentrale Versorgungsbereiche, ist jedoch im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort definiert, der wichtige Ergänzungsfunktionen für die wohnungsnahe Versorgung auf Ortsteilebene übernimmt. Insofern kommt diesem Anbieter eine wichtige Nahversogungsfunktion zu. Angesichts einer Umsatzumverteilungsgröße von rd. 25 % dürften die Grenzen der Belastbarkeit deutlich überschritten sein.

Auslegungshilfe der Bezirksregierung Köln

Der Gutachter BBE referenziert im Rahmen der "Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf" auch auf die "Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze" der Bezirksregierung Köln (2008). Im Kern geht es bei dieser Regelung bzw. Auslegungshilfe darum, ..."dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO angelegte Flexibilität grundsätzlich ausreicht, um unter Berücksichtigung des Einzelfalls, sachgerechte Entscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel zu treffen. Insbesondere besteht die Möglichkeit, auch großflächige Lebensmittelmärkte außerhalb von Kern- und Sondergebieten zuzulassen, wenn negative Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zu erwarten sind."[19] Danach kann in einfach gelagerten Fällen auf die Erstellung von Gutachten verzichtet werden, stattdessen wird bei der baurechtlichen Beurteilung von Anträgen anhand einer Tragfähigkeitsberechnung geprüft, ob die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Verkaufsflächen von mehr als 800 qm vermutlich Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO hat. Orientierungswert ist dabei ein 700 m Radius (in begründeten Fällen auch größer) sowie eine Kaufkraftbindung von 35 %. Diese Berechnungen wurden durch die Gutachter der BBE durchgeführt. Beim unterstellten Jahresumsatz von 6,5 Mio. Euro für den Supermarkt bei einem Nachfragevolumen von 18,6 Mio. Euro ergibt sich eine Bindung von rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich[20]. Faktisch ist die Quote jedoch deutlich höher, da der Umsatz des Getränkemarktes nicht berücksichtigt wurde. Berücksichtigt man den Umsatz des Getränkemarktes, den wir hier konservativ nur mit 1,055 Mio. Euro angesetzt haben, ermittelt sich ein Gesamtumsatz von 7,555 Mio. Euro, der einer Bindungsquote von 41 % entspricht. Der vorgegebene Orientierungswert von 35 % wird damit deutlich überschritten. Legt man diese Bewertungkriterien an, ist der geplante Supermarkt deutlich zu groß dimensioniert.

[19] S. 1 Bezirksregierung Köln (2008) Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze

[20] Auswirkungsanalyse Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, April 2014, Seite 17

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Frankfurt am Main, der 12. August 2015

451/637

Ö 8

BBE Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Bornheim
Fachbereich Stadtplanung und
Grundstücksneuordnung
Herrn Andreas Erll
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Datum 30.09.2015	**E-Mail** kuepper@bbe.de	**Sekretariat** Helma Dupré
Ihr Ansprechpartner Corinna Küpper	**Telefon** +49 221 789 41 160	**E-Mail** dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Dipl. oec. Alois Müller
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Genehmigungsverfahren Rewe-Erweiterung in Bornheim-Waldorf
Hier – Gutachterliche Stellungnahme der Bulwingesa AG vom 12.08.2015

Sehr geehrter Herr Erll,

die bulwingesa AG hat im Auftrag des Betreibers des Edeka-Marktes Breuer eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Aussagen und Erkenntnisse der Auswirkungsanalyse „Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf“ vorgelegt. Die Ausführungen beziehen sich auf die im April 2014 vorgelegte 1. Fassung, die zwischenzeitlich an die neue Planung des Betreibers angepasst wurde. Zu diesem Parteigutachten ist wie folgt fachlich Stellung zu nehmen:

1. Berücksichtigung des benachbarten Getränkemarktes

Kritikpunkt: Rewe-Getränkemarkt wird nicht berücksichtigt.

Die Projektplanung sieht einen Abriss und einen anschließenden Neubau des Gebäudes für den Rewe Supermarkt am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf vor. Der ebenfalls von der Firma Rewe betriebene Getränkemarkt befindet sich auf dem Nachbargrundstück in einem separaten Gebäude, das von der Neubaumaßnahme unberührt bleibt. Mit dem Neubau des Supermarkt-Gebäudes soll die Gebäudestellung und die Eingangssituation neu geordnet werden. Beide Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig von einem gemeinsamen Parkplatz erschlossen werden. Gleichwohl bleiben die Betriebe auch nach der geplanten Neubaumaßnahme baulich getrennt und verfügen über eigene Eingänge, Anlieferbereiche und Sozialräume, so dass sie voneinander unabhängig betrieben werden können.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinen Urteilen vom 24.11.2005 (Az. 4 C 8.05 und 4 C 14.04) klargestellt, dass sich die Frage, ob von einem einheitlichen Betrieb oder von mehreren Betrieben auszugehen ist, nach den baulichen und betrieblich funktionellen Gesichtspunkten beurteilt. Für die räumliche Abgrenzung ei-

nes Einzelhandelsbetriebes ist demnach auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen. Eine eigenständige Verkaufsstätte kann ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und daher baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist dies bei einem Betrieb zu bejahen, der jedenfalls über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Nicht von Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich gesehen Betreiber einer Verkaufsstätte ist.

Demgemäß wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse nur die Neuaufstellung des Supermarktes betrachtet. Für den Getränkemarkt ist keine bauliche Veränderung geplant, so dass sich Umsatzveränderungen höchstens aus einer Attraktivitätssteigerung des Standortes ergeben können, die nicht Bewertungsgegenstand einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse ist. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich der Getränkemarkt außerhalb des Geltungsbereiches des zu beurteilenden Bebauungsplan Wd 54 befindet.

2. Einordnung des Planvorhabens in die Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim

Kritikpunkt: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept gibt keine Empfehlungen zu quantitativem Entwicklungspotenzial für die Lebensmittelversorgung in der Stadt Bornheim; Verkaufsflächenerweiterung lässt sich nicht aus den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ableiten.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die Nahversorgungsstrukturen bewertet und Empfehlungen zur strukturellen Weiterentwicklung gemacht. Die Methodik einer anzustrebenden Einzelhandelszentralität und eines sich daraus ableitenden „Verkaufsflächenbedarfs“ kann dagegen die strukturellen Gegebenheiten in der Stadt Bornheim unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen nur unvollständig abbilden. So bilden die Vorgebirgsorte ebenso wie die Rheinorte jeweils ein langgestrecktes Siedlungsband und Sechtem einen eigenständigen Siedlungsbereich, so dass die wohnungsnahe Versorgung nur durch eine dezentrale, „perlenschnurartige“ Versorgung gesichert werden kann. Im Einzelnen wurde eine differenzierte Weitentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsausstattung in den Ortschaften u. a. des Vorgebirgsraums empfohlen. Mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes in Walberberg, dem Ausbau des Nahversorgungszentrums Merten und der Bestandssicherung der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe Lidl in Kardorf und Rewe in Waldorf soll die differenzierte wohnungsnahe Versorgung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die projektierte Erweiterung eines Lebensmittelsupermarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² ist angesichts der Marktentwicklungen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als marktgerecht zu bewerten, so dass eine Bestandssicherung geltend gemacht werden kann. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der

Tatsache, dass der Lebensmittelsupermarkt aufgrund des benachbarten Getränkemarktes nur ein sehr begrenztes Getränkeangebot führen wird.

Auch im Vergleich zu dem Edeka-Markt in Walberberg ist hier kein „Ungleichgewicht“ ablesbar, da dieser Markt bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.890 m² Getränke auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von ca. 150 m² führt, so dass die „sonstige Supermarktfläche“ nur unwesentlich von der geplanten Verkaufsfläche am Wettbewerbsstandort in Waldorf abweicht.

3. Plandaten und Wettbewerbssituation

Kritikpunkt: Prognostizierter Umsatz des Rewe Supermarktes ist zu niedrig; aufgrund der geringen unterstellten Umsätze der Wettbewerbsbetriebe wird der Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche infrage gestellt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist eine „Worst-Case-Betrachtung“ hinsichtlich der möglichen Wettbewerbswirkungen anzustellen.[1] Daher werden für das Planobjekt eine relativ hohe Steigerung der Umsatzleistung und für die Wettbewerber eine „vorsichtige“ Umsatzschätzung – unter Berücksichtigung absehbarer Planungen (hier vor allem Neuaufstellung des Lebensmittelangebotes an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf) – zugrunde gelegt. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass die Supermarktbetreiber Rewe und Edeka i. d. R. eine vergleichbare Leistungsfähigkeit erzielen können.

Für den projektierten Rewe-Markt liegt die prognostizierte Flächenproduktivität bei ca. 4.100 € je m² Verkaufsfläche und damit ca. 7 % über dem Rewe-Durchschnittswert von 3.840 € je m² Verkaufsfläche.[2] Da tendenziell mit zunehmender Filialgröße die flächenbezogene Leistung abnimmt, entspricht die Umsatzprognose von ca. 7 Mio. € für den erweiterten Rewe-Markt den Anforderungen eines Worst-Case-Ansatzes.

Damit werden die höchst möglichen Auswirkungen bewertet, die bei den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet und im Falle einer besonderen Attraktivitätssteigerung des Rewe-Marktes zu erwarten sind. Ziel ist es, zu untersuchen, ob auch für diesen Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

Eine Bedarfsprüfung ist dagegen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens kein Kriterium. Die Bedarfsprüfung würde der Gewerbefreiheit entgegenstehen.

---

1 Die Kriterien einer Worst-Case-Betrachtung für städtebaulichen Auswirkungsanalysen wurde vom Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil aus dem Jahre 2013 (Az. 4 CN 6.11) nochmals konkretisiert.

2 Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016

4. Auswirkungsanalyse

Kritikpunkt: Die Modellrechnung zur Umverteilung ist nicht nachvollziehbar. Zu den Auswirkungen der Rewe-Erweiterung sind die Wettbewerbswirkungen anderer Planungen (Ausbau Nahversorgungszentrum Merten, Realisierung Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf, Neuaufstellung Rewe in Sechtem) zu addieren.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Zusatzumsatz der Erweiterungsplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte mit dem benachbarten Getränkemarkt.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind. Hierbei werden auch die Verbundeffekte der Projektplanung mit dem benachbarten Getränkemarkt berücksichtigt.

Anzunehmen ist dabei, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall zusätzlich am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn dadurch negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden können.

Alle Eingangsgrößen und Ergebnisse der Modellrechnung sind im Detail dargestellt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse als Abwägungsgrundlage für die Flächennutzungsplan-Änderung und die Bebauungsplanaufstellung die Bewertung dieses konkreten Vorhabens zu bewerten hat.

Bereits erfolgte Wettbewerbsveränderungen bzw. solche, die absehbar umgesetzt werden, werden im Rahmen der Darstellung der Wettbewerbssituation berücksichtigt. So sind die Auswirkungen des Ausbaus des Nahversorgungszentrums Merten und der projektierten Veränderungen im Lebensmittelangebot im Einkaufszentrum

Bornheim-Roisdorf bereits in den „Ausgangsdaten“ zur Bewertung der Supermarkterweiterung in Waldorf enthalten.

Die vorgeschlagene nochmalige Addition von Umverteilungsquoten ist somit methodisch nicht korrekt und würde zudem die Wettbewerbswirkungen doppelt berücksichtigen. Methodisch fragwürdig ist vor allem die auf Seite 9 vorgenommene Zusammenführung der Ergebnisse verschiedener Auswirkungsanalysen aus den Jahren 2011 – 2014. Es wird suggeriert, dass durch die verschiedenen Einzelhandelsentwicklungen die ansässigen Betriebe bis zu 25 % ihres Umsatzes verloren hätten. Dieser Rückschluss ist jedoch nicht richtig, da die Marktwirkungen aufeinander aufbauen und sich teilweise auch gegenseitig wieder aufheben. Insbesondere werden in dieser plakativen Betrachtung die Wettbewerbswirkungen der Edeka-Ansiedlung in Walberberg im Jahre 2009 nicht berücksichtigt.

5. Einordnung in die landesplanerischen und städtischen Vorgaben

Kritikpunkt: Die Erweiterungsplanung hält zusammen mit anderen Einzelhandelsplanungen in der Stadt Bornheim die Ziele der Landesplanung nicht ein. Der Supermarkt ist gemäß den Vorgaben der „Arbeitshilfe“ der Bezirksregierung Köln zu groß.

Es konnte nachgewiesen werden und mit der Bezirksregierung abgestimmt werden, dass die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung mit Darstellung einer Sonderbaufläche mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche und min. 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten die relevanten landesplanerischen Ziele beachtet. Der Standort ist als wohnungsnah zu bewerten und die Dimensionierung orientiert sich an dem mit dem Einzelhandelskonzept zugewiesenen Verflechtungsbereich, so dass ein Bauleitplanverfahren nach der Ausnahmeregelung von Ziel 2 auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt werden kann.

Eine Bewertung des Vorhabens anhand der „Arbeitshilfe der Bezirksregierung Köln“ [3] ist in diesem Fall nicht zielführend.

Diese wäre nur dann zu beachten, wenn für den erweiterten Markt eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden sollte, um das Vorhaben auf diesem Wege außerhalb eines speziell festgesetzten Sondergebietes zu genehmigen.

Eine städtebauliche Atypik kann in diesem Fall nicht begründet werden. Das Vorhaben erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und somit die Beachtung der landesplanerischen Ziele des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel.

[3] Bezirksregierung Köln, Regelung für Einzelhandelbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 abs. 3 BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze, 2008

6. Fazit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und damit auch im Rahmen der abwägungsrelevanten Auswirkungsanalyse sind ausschließlich städtebauliche Bewertungskriterien zugrunde zu legen. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Hauptzentrum Bornheim, Nahversorgungszentrum Merten) und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. wohnungsnahe Versorgung wären zu erwarten, wenn infolge der Modernisierungsmaßnahme bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. die wohnungsnahe Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Vorhabens die Neuansiedlungen von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt wären.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen der geplanten Neuaufstellung des Rewe-Marktes in Waldorf lassen keine Gefährdungen bestehender Versorgungsstrukturen erwarten. Vielmehr wird die bereits in den anderen Vorgebirgsorten eingeleitete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in Waldorf fortgesetzt.

Die Stellungnahme der Firma bulwingesa weist methodische Mängel hinsichtlich der Bewertung der Wettbewerbswirkungen sowie der landesplanerischen und städtebaulichen Einordnung auf.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper
Projektleitung Köln

TOP
Ö 9

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	549/2015-7
Stand	25.09.2015

Betreff Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung 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. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 in der Ortschaft Bornheim. Das Plangebiet liegt zwischen Königstraße, Schillerstraße und Secundastraße. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt (Amt 7), über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern kann.

Sachverhalt

Seit dem 24.09.14 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. Diese stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche da.

Das Wohnstift Beethoven hat Interesse am Bau eines Seniorenwohnheims im Plangebiet. Das Konzept wurde in dieser Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung bereits vorgestellt (s. Vorlage 540/2015-7).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen gewährleistet werden.
-
Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplan Bo 18 um eine Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt und damit auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen

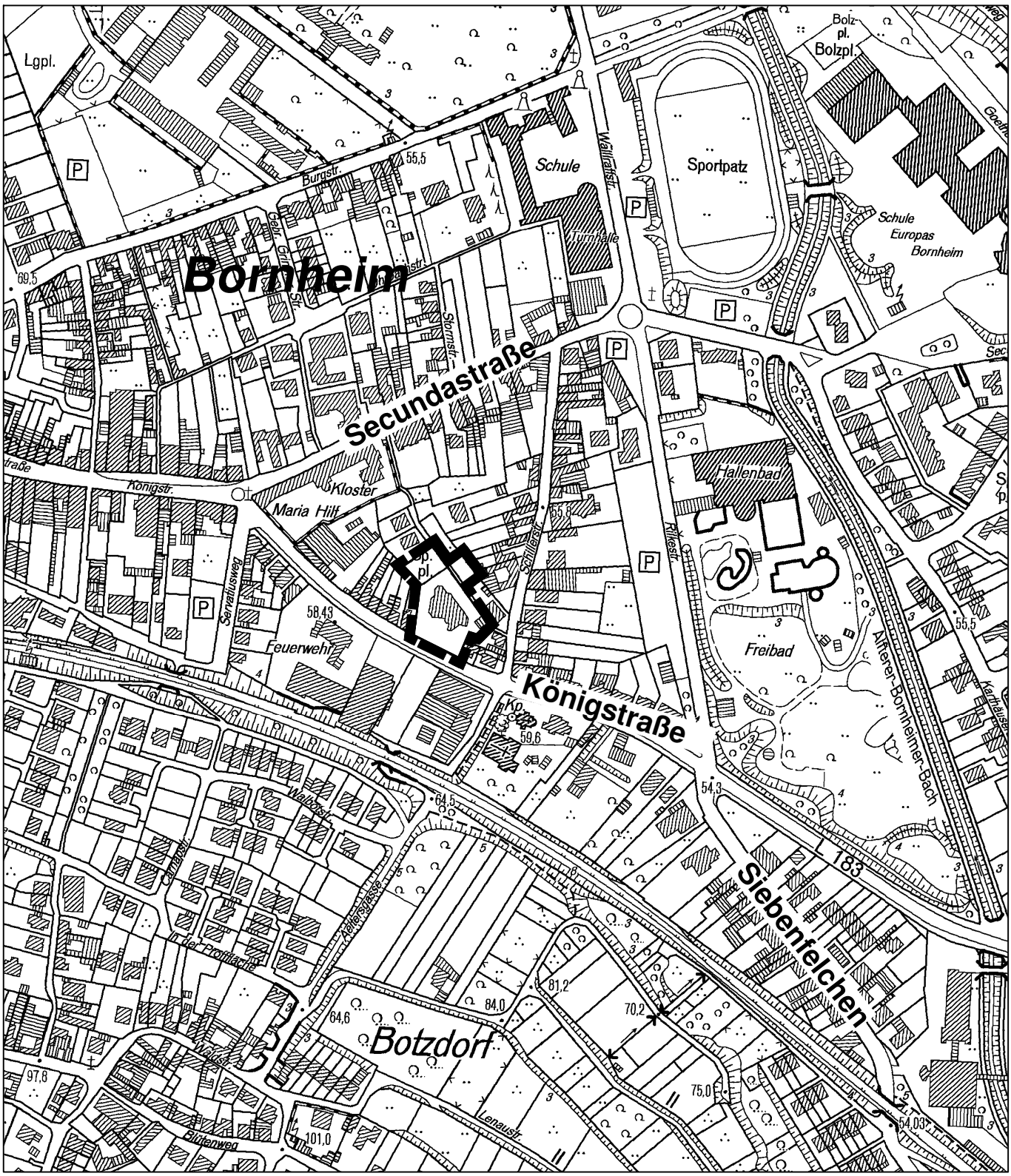
500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Gestaltungsplan
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ö 9

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim



N

0 25 100 200

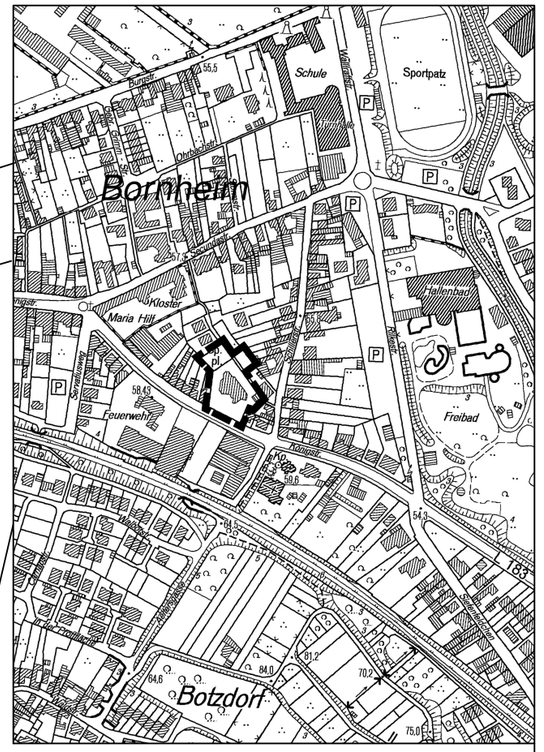
© Geobasisdaten Land NRW, Bonn

Geltungsbereich Bo 18

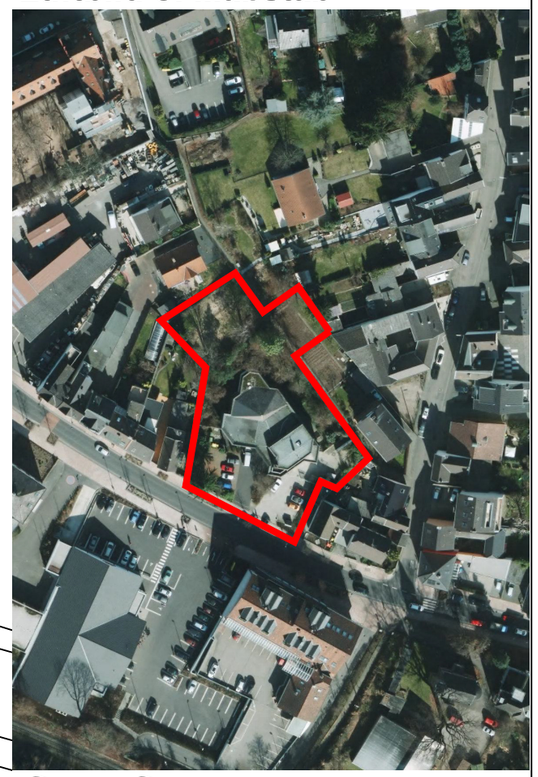


Höhenanschluss:
Höhenbolzennr.: 900133 Höhe 54.063 m ü. NHN
Kontrollbolzennr.: 900136 Höhe 58.467 m ü. NHN

Übersicht o. Maßstab



Luftbild o. Maßstab



Legende

- Geplante Bebauung (Seniorenwohnen)
- geplante Zufahrten
- geplante Stellplätze
- Wege
- Freiflächen / Gartenanlage
- Bepflanzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

461/637

Dieser Entwurf hat vom bis einschließlich zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (§13a Abs. 3 BauGB) ausgelegen.

Bornheim, den

Im Auftrag

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim

Städtebaulicher Entwurf

Kartengrundlage ÖbVI
Dipl.-Ing. Pilhatsch, Bonn

Projektentwicklung:
Moll Architekten Bonn
im Auftrag der
Wohnstift Beethoven
Betriebs GmbH, Bornheim

Stand: 28. 09.2015
Maßstab 1: 500

Blattgröße:DIN A 3

Ö 9

Ö 9

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan Bo 18

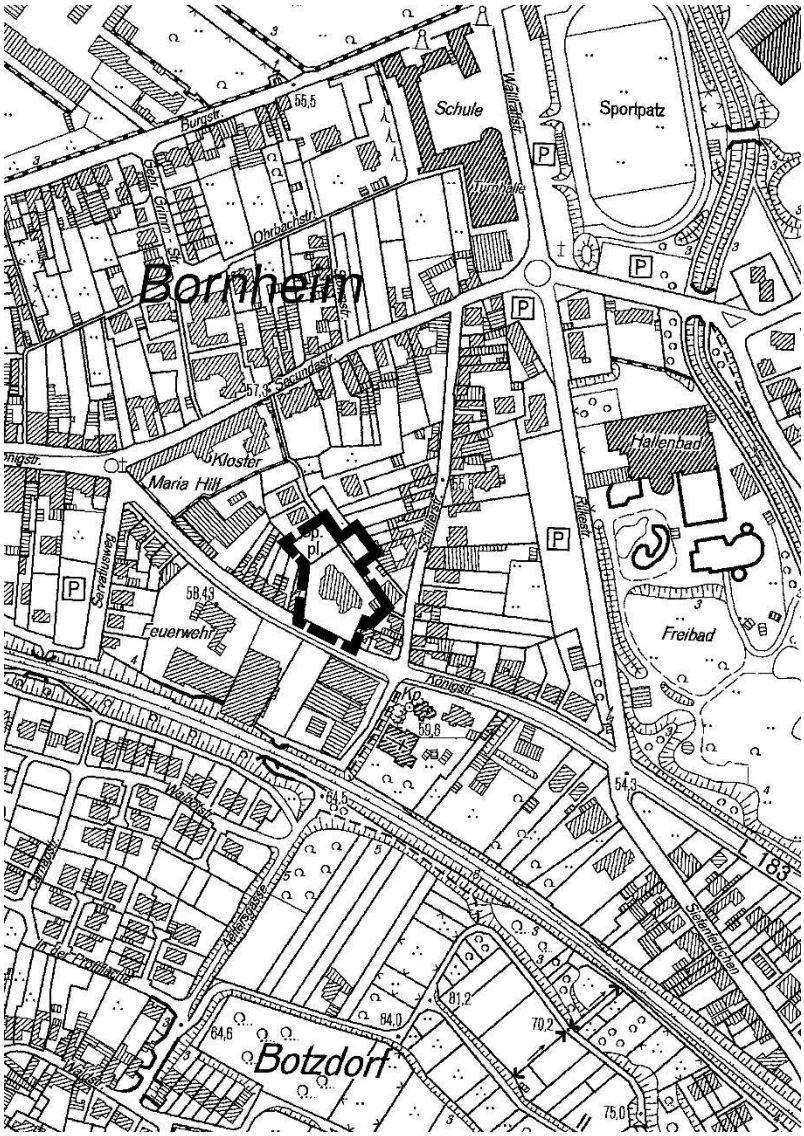
in der Ortschaft Bornheim

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

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2.665 qm große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim an der Königstraße innerhalb des Hauptversorgungszentrums der Stadt Bornheim und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29, Nr. 442 und 610 sowie den nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 64 einschließlich der angrenzenden Wegeparzelle (Nr. 186).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Vorentwurfes zu entnehmen.



Untersuchungsgebiet, genordet, ohne Maßstab
© Geobasisdaten Land NRW, Bonn

2. Planungsanlass

Die Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH unterhält in Bornheim im Bereich Siebenfeldchen / Bonner Straße ein Wohnstift. Das Wohnstift Beethoven bietet eigenständige Wohnungen für Senioren mit einem individuellen Serviceangebot an.

Die Beethoven Betriebs GmbH möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze, möglichst in fußläufiger Nähe zum Wohnstift Beethoven ergänzen.
Das Plangebiet, welches das ehemalige evangelische Gemeindezentrum beherbergt hat, befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 m zum Wohnstift. Die Wohnstift Beethoven GmbH beabsichtigt auf dem Gelände nun ein Pflegewohnhaus zu errichten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden für diesen Bereich im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (2014) bereits angepasst.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung des Geländes im unmittelbaren Innenstadtbereich sowie der Nähe des Standortes zu dem Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien begrüßenswert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen gewährleistet werden.

Durch die Erarbeitung dieser Bauleitplanung und der erforderlichen Fachgutachten zu dem aufzustellenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Bornheim keine Kosten, da diese von den Investoren übernommen werden.

3. Begründung der Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

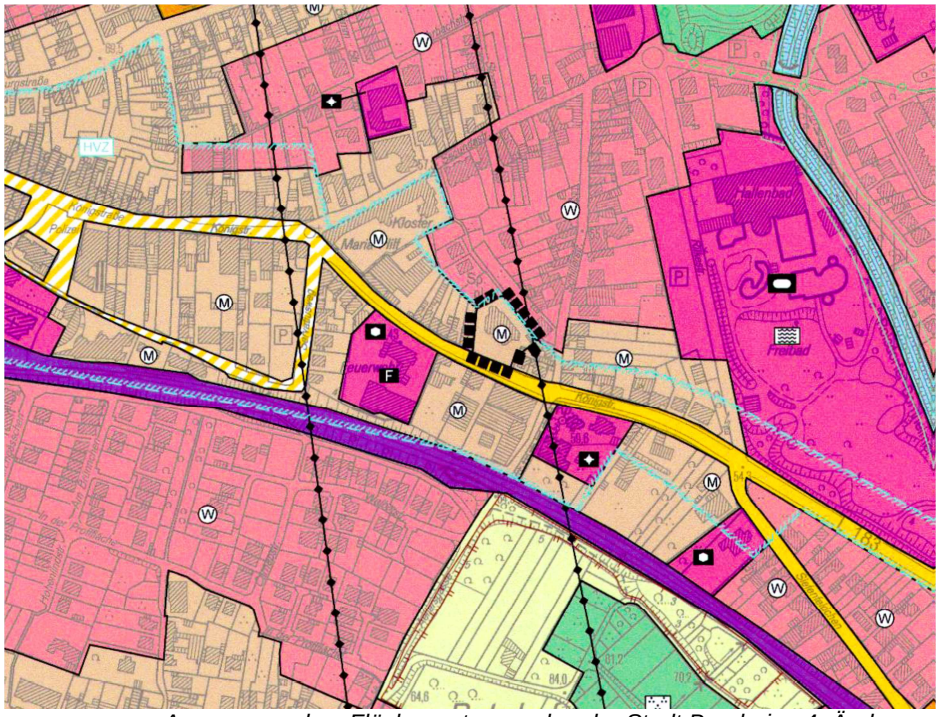
Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei einer Plangebietsgröße von rd. 2.665 qm weit unterhalb der Schwelle, die eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, erfordert. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

4. Planungsrechtliche Situation

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim mit seiner 4. Änderung (2014) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche -M- dar.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert in gemischte Baufläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, 4. Änderung

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Königstraße. Im Plangebiet liegt mittig das Gebäude des ehemaligen Gemeindezentrums, welches abgerissen werden soll. Der hintere Teil des Geländes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, der vordere wird als Stellplatzfläche genutzt. Im Umfeld befinden sich mit Wohnen und Gewerbe genutzte Grundstücke.

Betrachtet man die an das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, so wird erkenntlich, dass das Grundstück die Grenze dreier Bereiche bildet.
Die Schillerstraße weist eine kleinteilige Baustruktur auf. Entlang der Einkaufsstraße Bornheims, der Königstraße zeigt sich eine geschlossene Blockrandbebauung, während sich die Struktur nach Osten hin auflöst und kleinteiliger wird. Dieser Übergang ist ebenso im Bereich der Secundastraße zu finden, wo er durch das ehemalige Kloster geprägt wird. Das Kloster definiert die südliche Raumkante, während sich die Bebauungsstruktur am nördlichen Straßenrand auflöst.
An der Königstraße ist dieser Übergang bisher unterbrochen und soll durch das Vorhaben aufgenommen werden.

Das Gelände des Wohnstifts Beethoven an der Straße Siebenfeldchen ist rd. 500 m entfernt.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Geplant ist ein Seniorenwohn und -pflegeheim als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven Am Siefenfeldchen. Der Neubau soll Platz für 58 Bewohnerinnen und Bewohner sowie der notwendigen Infrastruktur für eine solche Einrichtung bieten.
Die vorliegende Objektplanung präsentiert eine gestaffelte Gebäudefigur die sich vom Süden (Königsstraße) in Richtung Norden erstreckt.
Es sind zwei dreigeschossige Hauptgebäude mit Staffelgeschoss geplant, die durch einen Zwischentrakt verbunden sind.

Die Stellplätze, 18 Stück, sind im Norden des Gebietes auf dem Grundstück Nr. 442 und dem nordwestlichen Bereich des Flurstücks 64, beide Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29 geplant. Die Anzahl ist für das Personal und Besucher ausreichend. Die Bewohner des Pflegeheims besitzen in der Regel keinen eigenen Pkw.
Für den vorhandenen Fußweg zwischen Secundastraße und Schillerstraße soll ein Wegerecht eingetragen werden.

Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet ist über die Königstraße, eine Haupterschließungsstraße Bornheims, erschlossen. Die Stellplätze im rückwärtigen Bereich werden über das Baugrundstück an die Königstraße angeschlossen.

Technische Infrastruktur
Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und erschlossen.
Ein Entwässerungskonzept wird ggfs. im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Ver- und Entsorgungsträger, der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, abgestimmt.

7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden kann.
Im vorliegenden Fall ist insofern die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einhergehend die Erarbeitung eines Umweltberichtes formell nicht erforderlich. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden dennoch die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden.

7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebiets ist gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV1 erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes.
Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls (nach der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV) Biotopkataster Nordrhein-Westfalen) nicht vor.

Eine weitergehende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weitern Verfahren.

7.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und ist bereits baulich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nutzungsänderung wird nicht gesehen.

7.3 Schutzgut Boden

Die Fläche ist bereits bebaut. Der Boden wird durch die Nutzungsänderung nicht oder nur geringfügig mehr versiegelt. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

7.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten.
Da es sich hier um eine Nutzungsänderung eines bereits bebauten Grundstücks handelt, wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

7.5 Schutzgut Klima, Luft

Da das Gebiet bereits im Wesentlichen baulich genutzt ist, wird sich mit der Umnutzung und Erweiterung das Klima zukünftig nicht verändern.

7.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist geplant die Lärmemissionen hinsichtlich des Bauvorhabens (PKW Verkehr und Anlieferungsverkehre) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz in der Umgebung (ehem. Bürgermeisteramt, ev. Kirche, ehem. Kloster) wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.

Aufgestellt,

Bornheim, September 2015

TOP
Ö 10

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	298/2015-7
Stand	28.09.2015

Betreff Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss Städtebaulicher Vertrag

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Br 28 in der Ortschaft Brenig die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Br 28 in der Ortschaft Brenig einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig einschließlich der vorliegenden Anlagen.

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Br 28 wurde vom Rat bereits am 14.06.2007 gefasst.

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um weitere Baugrundstücke. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Nach einigen Abstimmungsgesprächen bezüglich des Verkaufs eines Wirtschaftsweges zur Erschließung der Grundstücke und nach Sachverhaltsklärungen mit den angrenzenden Nachbarn, wurde das Verfahren 2012 weiter geführt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB vom 24.05.2012 bis 20.06.2012 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich heraus, dass inzwischen ein Bauinteresse für das Flurstück Nr. 66 (Ecke Steinacker) besteht. Da es städtebaulich sinnvoll ist, dieses Flurstück als Baufläche in die Ortsarrondierung einzubeziehen, wurde hier anstelle der bisherigen privaten Grünfläche nun auch ein Baufeld für ein Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt.

Am 15.05.2014 wurde vom Rat bereits der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst (Vorlage 300/2014-7). Des Weiteren wurde der Bürgermeister vom Rat beauftragt, mit den Anliegern bezüglich der Wegeführung Kontakt aufzu-

nehmen. Mit den Anliegern, die über das Flurstück Nr. 374 an den Wirtschaftsweg angebunden werden sollen, wurden Gespräche geführt. Gleichzeitig wurde die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes rechtlich überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass dieses nicht ausreichend festgesetzt wurde. Eine genaue Bezeichnung des Rechtes sowie der betroffenen Flächen und die Bezeichnung der Begünstigten sind erforderlich. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert und die Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit angepasst. Diese Änderung machte es erforderlich, den alten Ratsbeschluss vom 15.05.2014 aufzuheben (Vorlage 300/2014-7) und erneut über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Offenlage zu beschließen. Die Offenlage wurde vom Rat erneut am 06.11.2014 (Vorlage 599/2014-7) beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 11.12.2014 bis 16.01.2015 statt. Über das Ergebnis soll im Rahmen dieser Sitzungsvorlage beraten werden.

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

Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu verweise ich auf die Vorlage 300/2014-7aus der Sitzung vom 15.05.2014.
Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsvertreter auf Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage beigefügt. Soweit Ergänzungen zu den Stellungnahmen der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 erforderlich waren, sind diese in die beiliegenden Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 eingegangen (siehe Anlage).

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage) sowie die Ausgleichsmaßnahmen, welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Br 28 festgelegt wurden, sollen durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden, über den ebenfalls im Rahmen dieser Sitzungsvorlage beschlossen werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

1.Übersichtskarte
2.Bebauungsplan
3.Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
6. Abwägung Stellungnahmen Behörden
7. Stellungnahmen Öffentlichkeit
8. Staedtebaulicher Vertrag
8.1 (nicht abdrucken) Anlage 1: Bebauungsplan
8.2 (nicht abdrucken) Anlage 2: Textliche Festsetzungen BPlan

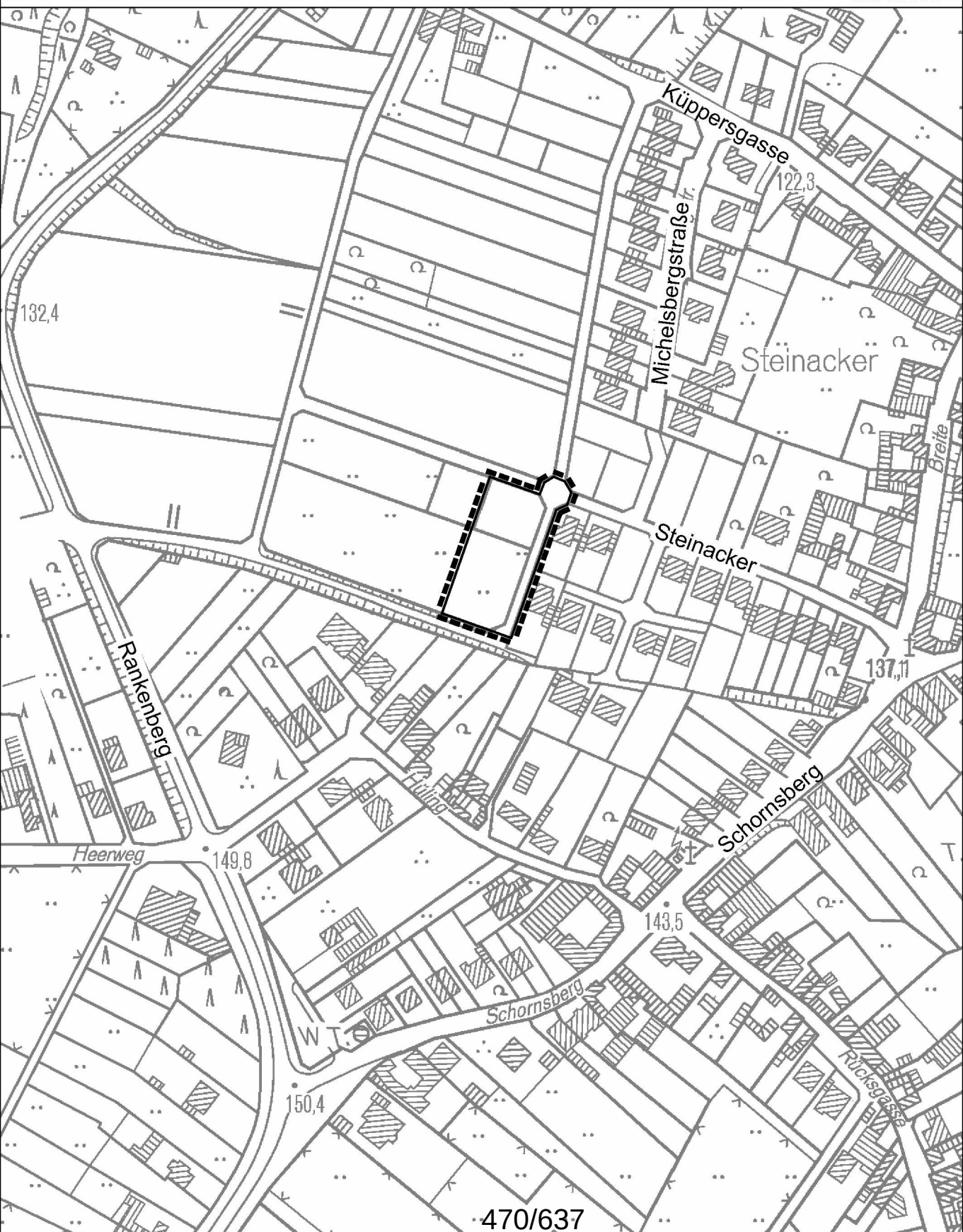
8.3 (nicht abdrucken) Anlage 3: Begründung Bplan
8.4 Anlage 4: Wendeanlage (1)
8.5 Anlage 5: Lageplan Wendanlage (2)
8.6 Anlage 6: Kostenberechnung
8.7 Anlage 7.1: Pflanzplan
8.8 Anlage 7.2: Erläuterung Pflanzplan
8.9 Anlage 8: Muster der Bürgschaften

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Br 28

Ö 10

In der Ortschaft Brenig

Stand: 10.11.2011



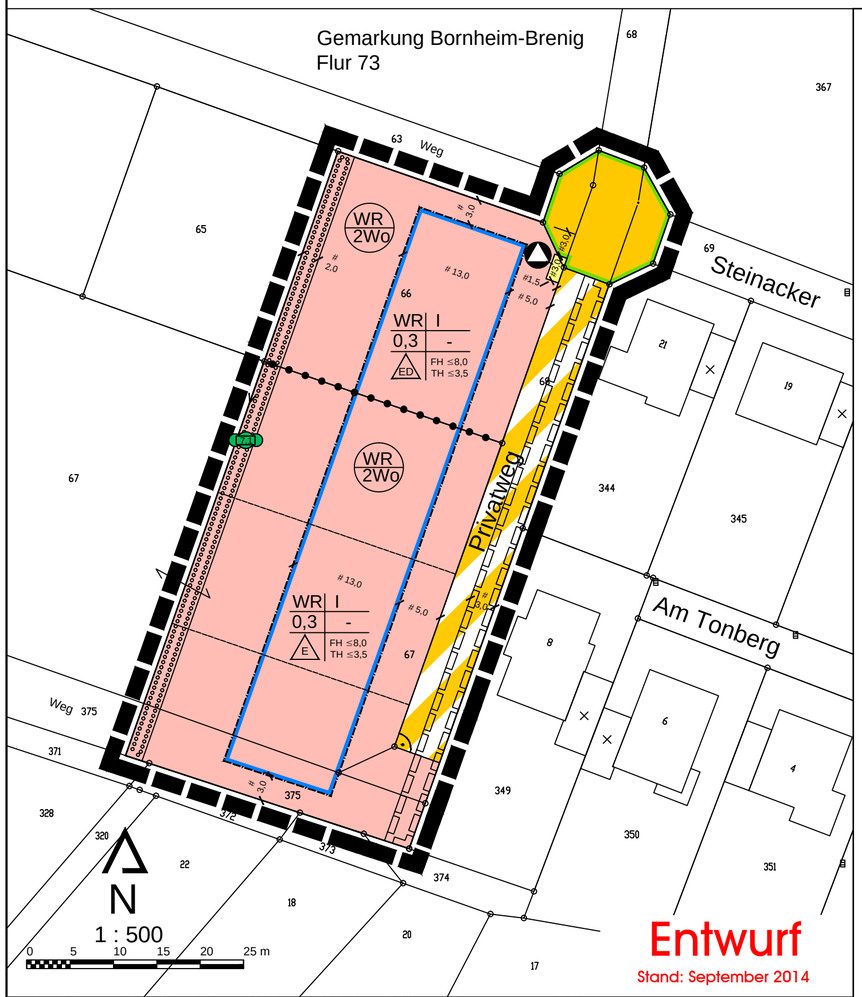
Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

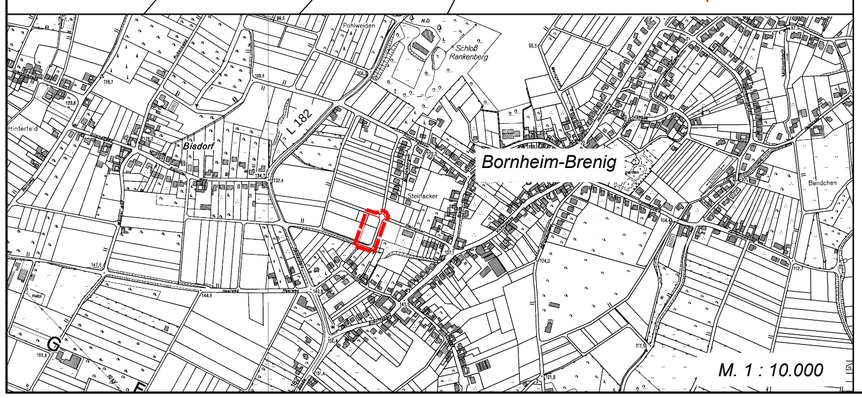
0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Stadt Bornheim, Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig

- Flur 73, Flurstücke 66 sowie 63, 67, 68, 69 und 375 teilweise -





Legende:

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WR — Reine Wohngebiete (WR) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

WR 2Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

DE — Doppel- und Einzelhäuser zulässig

FH — Firsthöhe

TH — Traufhöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Fläche für Ver- / Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzung von Schnitthecken gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 7.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Art der Nutzung von Baugebieten (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstückes Flur 73, Nr. 374 und über dieses der Flurstücke Nr. 373, 18, 20 und 17 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grundstücksgrenzen, Vorschlag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch des Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

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

....., den .....

.....

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 25, 53925 Kall

Kall, den .....

.....

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

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

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

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

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

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

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

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Hinweis:
zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung

BORNHEIM stadt

Bebauungsplan Br 28
in der Ortschaft Brenig
- Entwurf -

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9998-0 · Fax +49(0)2441/9998-49
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de
BECKER GmbH Architekten + Ingenieure

Ö 10

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Br 28

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Die Firsthöhe darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfuß-boden (Rohbau),

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfuß-boden (Rohbau).

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

Die Mindestbreite der Grundstücke muss bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 12 m betragen.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2 m.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR), in dem ausschließlich Einzel oder Doppelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Außerdem sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) sind Nebenanlagen, außer Abfallbehältern und deren Standplätze, unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind je eine Nebenanlage nur zulässig, wenn sie 30 m³ nicht überschreiten.

6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und –neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

6.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

6.3 Dachaufbauten

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

6.4 Vorgärten

Vorgartenflächen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je neu zu bildendem, mit einem Einzelhaus bebauten Baugrundstück mindestens zwei einheimische Laubbäume - als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm – zu pflanzen (s. C Pflanzliste). Bei einer Bebauung des Flurstückes Nr. 66 mit einem Doppelhaus ist ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Eine Mindestanzahl von insgesamt 8 Bäumen für das Plangebiet darf nicht unterschritten werden.

7.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. (s. C Pflanzliste)

7.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine 74m lange, mind. 1m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe C Pflanzliste).

7.4 Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig (siehe Pflanzliste B).

7.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen (siehe C Pflanzliste).

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Bei der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist gemäß vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ein Defizit von 4.817 Punkten berechnet worden. Diese sollen für den Bau der Straße und die Schaffung von bis zu 5 Baugrundstücken im westlichen Bereich des Flurstückes 67 ausgeglichen werden. Hier ist auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese in der Größe von 1.606 m² anzulegen.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind hochstämmige alte Sorten (siehe Pflanzliste) zu verwenden (Stammhöhe: 1,80 m). Die Bäume und der Unterwuchs (Grünland) sind dauerhaft zu pflegen. Eine chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung bzw. der Einsatz chemisch-synthetischer Düngemittel ist zu unterlassen. Sollte die Fläche weiterhin beweidet werden, ist ein geeigneter Verbiss-Schutz bei den Obstbäumen anzubringen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

B) Hinweise:

Artenschutz
Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

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

Überschwemmungsschutz / Wasserrückhaltung
Den jeweiligen Grundstückseigentümern wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln, um es als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 400 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

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

Abfallwirtschaft
Auf den Baugrundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist dem Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Leitungsschutz
Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

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

02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

Kampfmittelbeseitigung
Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

Fachgutachten
Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH Kall, Stand März 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, PE Becker GmbH Kall, Stand April 2014

C) Pflanzlisten:

Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen

I a. Bäume 1. Ordnung

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

I b. Bäume 2. Ordnung

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

II. Sträucher

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

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

Rank- und Kletterpflanzen

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

Stand: 17.04.2015

Ö 10

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Br 28

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines 3

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes 3

3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung 4

4. Bodenordnung, Kosten 5

5. Vermeidung, Minimierung 5

6. Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes . 6

TEIL B Umweltbericht 6

7.1 Beschreibung des Planvorhabens 6

7.1.1 Angaben zum Standort und zum Umfang des Vorhabens 6

7.1.2 Art des Vorhabens 6

7.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 6

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes wichtig sind und deren Berücksichtigung im Verfahren 7

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 10

7.3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen 10

7.3.1.1 Schutzgut Mensch 10

7.3.1.2 Schutzgut Boden 10

7.3.1.3 Schutzgut Wasser 11

7.3.1.4 Schutzgut Luft / Klima 11

7.3.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 11

7.3.1.6 Schutzgut Landschaft 12

7.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12

7.4 Beschreibung der Auswirkungen und umweltrelevanten Maßnahmen 12

7.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens 12

7.4.1.1 Schutzgut Mensch 12

7.4.1.2 Schutzgut Boden 12

7.4.1.3 Schutzgut Wasser 12

7.4.1.4 Schutzgut Luft / Klima 12

7.4.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
7.4.1.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild 13
7.4.1.7 Wechselwirkungen 13
7.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen..... 13
7.4.2.1 Schutzgut Mensch 14
7.4.2.2 Schutzgut Boden / Wasser..... 14
7.4.2.3 Schutzgut Luft / Klima 15
7.4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 15
7.4.2.5 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild 15
7.4.2.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser ... 16
7.4.2.7 Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 16
7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 17
7.6 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen 19
7.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 19
7.7.1 Standort-Alternativen und Begründung der Auswahl 19
7.7.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung der Auswahl 20
7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und erstellten Gutachten 20
7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 20
8. Zusammenfassung 21

ANHANG

- Bestandsplan Nr. 24.223-U-1
- Maßnahmenplan Nr. 24.223-U-2

TEIL A: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Für die Ortschaft Brenig (Gemarkung Brenig, Teilbereiche der Flur 73) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.660 m².

Lage: Ortslage Brenig, am westlichen Ortsrand gelegen

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

derzeitige Nutzung: Wiesenflächen sowie Wegeparzellen unterschiedlich frequentierter Wirtschaftswege.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 66, die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69). An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um vier bis fünf weitere Baugrundstücke.
Die Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde auf der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim vom 14.06.2007 gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.05. bis 20.06.2012 statt.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung setzt (analog des benachbarten Plangebietes: B-Plan Br 29) „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Auch die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahl, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc.) entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes.

Um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper, ausreichende Belichtung und ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung fest. Als maximale Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zulässig:

- Firsthöhe = 8,0 m,
- Traufhöhe = 3,5 m.

Folgende planungsrechtliche Ausweisungen sind vorgesehen:
- Grundflächenzahl (GRZ)= 0,3
- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Weitere Festsetzungen wurden u.a. zur Höhe von Gebäudeöffnungen und des Erdgeschossfußbodens sowie eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer getroffen.

Die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um noch ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Die Tiefe der Baugrundstücke orientiert sich am Flurstück Nr. 66 und beträgt ca. 29 m. Um eine zu hohe bauliche Dichte auszuschließen, werden Mindestgrundstücksbreiten (15 m bei Einzelhäusern und 12 m bei Doppelhäusern) festgesetzt. Die Grundstücksaufteilung des WR-Gebietes ist in der Planzeichnung nur als Vorschlag dargestellt.

Um ausreichende Abstände zu der an der Straße „Steinacker“ vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, wird das Baufenster in einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksfläche zu positionieren. Stellplätze dürfen auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche (Vorgarten) angelegt werden, sofern sie zusammen mit der weiteren Versiedelung nicht mehr als 50 % erreichen.

Die Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an nicht überbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Um ein harmonisches städtebauliche Erscheinungsbild dieser Ortsarrondierung zu erreichen wurden noch weitere gestalterische Festsetzungen zur Dachform /-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen getroffen.

3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Zuwegungen werden als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt. Letztere verfügt mit einer Gesamtbreite von 5,50 m über eine ausreichende Breite.

Die konkreten Ausbauparameter des privaten Erschließungsweges bleiben der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten. Die spätere Erschließungsstraße muss dabei nur soweit ausgebaut werden, dass alle Grundstücke erschlossen sind.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen. Er wird erwartet, dass je Wohngebäude mindestens 2 Stellplätze und bei 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der Straße „Steinacker“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Für die Müllentsorgung besteht eine Wendemöglichkeit im Kreuzungsbereich der Straßen „Steinacker“ / „Michelsbergstraße“. In der Planzeichnung ist ferner eine Fläche für die Aufstellung von Müllbehältnissen am Abholtag (Fläche für die Ver- und Entsorgung) festgesetzt. Ein Fahrversuch des zuständigen Entsorgungsunternehmens (RSAG) ergab, dass die im Kreuzungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen für die Müllfahrzeuge ausreichend sind, um eine geregelte Müllbeseitigung zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke kann entweder dezentral versickert werden (technischer Nachweis erforderlich) oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage geleitet. Die Detailregelungen für den späteren Ausbau erfolgen dann im Rahmen der tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung bzw. im Erschließungsvertrag.

4. Bodenordnung, Kosten

Die zur Herstellung der privaten Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden von den Eigentümern der Flurstücke Nr. 66 und 67 erworben. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen des bisherigen Wirtschaftsweges (Flurstück 375). Da die Erschließung der angrenzenden Grundstücke anderweitig gesichert ist, kann diese Teilfläche seitens der Stadt veräußert werden. Die Erreichbarkeit der Flurstücke Flur 73 Nr. 373, 18, 17 und 20 über das Flurstück 374 wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Eine weitergehende Boden- (neu)ordnung ist nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden von den Eigentümern der Flächen im Plangebiet getragen. Erforderliche Detailregelungen zwischen ihnen und der Stadt Bornheim sollen vertraglich abgesichert werden.

5. Vermeidung und Minimierung

Um unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Flächenversiegelungen, zum Schutz des vorhandenen Oberbodens und zur Begrünung (Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen) in die Planung aufgenommen sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

So sind u.a. Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden.

Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig. Entlang der rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenzen der neu entstehenden Baugrundstücke ist die Pflanzung einer insgesamt 74 m langen und incl. Saum 2 m breiten Schnitthecke (Heckenbreite 1m) aus einheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste C der Textlichen Festsetzungen) festgesetzt.

Ferner müssen mindestens zwei Laub- oder Obstbäume auf jedem der neu entstehenden Baugrundstücke gepflanzt werden, wobei die Mindestzahl von acht Bäumen im gesamten Baugebiet nicht unterschritten werden darf.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Daten des Naturschutzfachinformationssystems „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“, (LANUV NRW @LINFOS) sowie die Informationen über örtliche Vorkommen in der Nähe durch die Auswertung vorhandener Landschaftsinformationen (Biotopkataster und ähnl.) analysiert und es wurde geprüft, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter, planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob die entstehenden Wirkfaktoren geeignet wären die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang nachteilig zu beeinflussen.

Im Ergebnis der Stufe I der Vorprüfung lässt sich feststellen, dass zwar das Vorkommen einer europäisch geschützten Art (Zauneidechse) nicht auszuschließen ist, dass das Vorhaben aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Art zeigt. Die Planungen sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Auf dem Flurstück 67 wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese angelegt (1606 m²), bei der hochstämmige alte Obstbaumsorten (Stammhöhe: 1,80 m, siehe Pflanzliste) verwendet werden sollen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Das BauGB sieht vor, dass im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt u. in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB in einem „Umweltbericht“ festgehalten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet:

Teil B Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

7.1.1 Angaben zum Standort und zum Umfang des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet Br 28 liegt am westlichen Ortsrand von Brenig. Es umfasst das Flurstück 66 sowie die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69).

7.1.2 Art des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 28 soll die Ortslage arrondiert und damit vier bis fünf Baugrundstücke zur reinen Wohnnutzung entstehen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

7.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst artenarme Intensivgrünlandflächen und Wirtschaftswege mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,27 ha, die sich wie folgt aufteilen:

Reines Wohngebiet	ca. 2.180 m²
Verkehrsflächen	ca. 490 m²

sowie eine kleine Fläche für die Ver- und Entsorgung (Aufstellung für Müllbehältnisse am Abholtag)

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes wichtig sind und deren Berücksichtigung im Verfahren

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen werden ggf. relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Weitere Belange nach §1 BauGB Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9
	BauNVO	Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten.
	Insbesondere 16.BImSchV	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).
	DIN 18005	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.
	LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW	zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete, sowie weitere Unterschutzstellungen.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffsregelung gem. BauGB, Abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Festsetzungen zum Naturschutz
Biotop- und Artenschutz	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Bei Überplanung von Biotopen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme- oder Befreiungslage. Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.
FFH und Vogelschutz-gebiete	Vogelschutzrichtlinie (V-RL)	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.
	FFH RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL, Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, • insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen • (Grundwasserschutz)
	Baugesetzbuch	• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Gemäß § 51 a LWG ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	22.BImSChV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln" für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftsplan Bornheim	Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Für das Außer-Kraft-Treten gilt Entsprechendes bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
	Denkmalschutzgesetz NW	Berücksichtigung der Belange des (Boden-) Denkmalschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen; §15 und 16: Verfahrensweise bei Auffinden archäologischer Bodenfunde oder Befunde

- *Landschaftsplan Bornheim Nr. 2*:
  Das Plangebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet 2.2 des Landschaftsplanes Nr. 2, nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebietes. Ansonsten wären bereits bei der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan entsprechende Bedenken vorgetragen worden.

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

7.3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Im Osten schließt direkt die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Br 29 an.

Der Ost-West verlaufende Wirtschaftsweg wird für die Naherholung bzw. als Spazierweg genutzt.

7.3.1.2 Schutzgut Boden

Die anstehenden Gesteine des Planungsgebietes sind den so genannten „Kölner Schichten“ zuzuordnen. Während ihrer Entstehung sank der Bereich der Niederrheinischen Bucht ab. Die tertiärzeitliche Nordsee konnte von Norden her in die Bucht eindringen und erreichte im Oberoligozän vorübergehend den Bonner Raum. Das häufige Vordringen und zurückweichen des Meeres ist in den Kölner Schichten (Untergrund des Planungsgebietes) dokumentiert: Sie stellen eine stark gegliederte Serie mit teils limnischen bis fluviatilen und teils marinen Sedimenten dar. (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1987).

Dieser Untergrund wird stellenweise von z.T. umgelagerten Verwitterungsbildungen unterschiedlicher Mächtigkeit oder Löß überdeckt.

Nach den Daten des Geologischen Dienstes NRW (Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 2004) sind im Planungsgebiet im östlichen Teil der Bodentyp Typisches Kolluvium, im westlichen Teil Typische Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde zu erwarten.

Bewertung
Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt zahlreiche Leistungskomplexe wahr, die sich als folgende Funktionen beschreiben lassen:

- Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die vorhandenen Böden haben hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfunktion eine hohe bis sehr hohe Bedeutung, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine hohe Bedeutung und als Puffer und Filter für Schadstoffe eine mittlere bis hohe Bedeutung. Nach dem Auskunftssystem der BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004) sind innerhalb des Untersuchungsbereiches die Böden als besonders schutzwürdig (Schutzstufe 3) aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit bzw. Regelungs- und Pufferfunktion eingestuft.

7.3.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserrahmenrichtlinie Rheingraben-Nord gehört der Untersuchungsraum zum Grundwasserkörper 27-23 „Hauptterassen des Rheinlands“. Es handelt sich um Porengrundwasserleiter, die Durchlässigkeit der Gesteine (Kiese und Sande) wird als mittel bis hoch eingestuft.
Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der Grundwasserkörper, in dem das Plangebiet liegt, mit ergiebigen bis sehr ergiebigen Grundwasservorkommen ausgestattet, die wasserwirtschaftliche Bedeutung wird als mittel angegeben. Es sind keine festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiete vorhanden.

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer.

7.3.1.4 Schutzgut Luft / Klima

Lufthygiene
Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine besonderen Emittenten bekannt, so dass nur eine ortsübliche Grundbelastung mit Schadstoffen anzunehmen ist. Gehölze, die eine Funktion für die Frischluftproduktion bzw. Staubfilterung haben würden, sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Gebiete im Sinne festgesetzter Gebiete mit Immissionsgrenzwerten vorhanden.

Klima:
Das Plangebiet weist eine für die Tieflandlagen Westdeutschlands typische Ausprägung der mittleren Zustände der Wetterelemente auf.
Die Grünlandflächen stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Die entstehende Kaltluft fließt bei windarmen Wetterlagen entsprechend dem Gefälle vornehmlich in Richtung Norden über die am Ortsrand bebauten Bereiche in die Rheinebene ab. Die abfließende Kaltluft dient nicht zur Versorgung siedlungsklimatisch belasteter Bereiche. Daher ist von einer geringen Bedeutung für das Klimapotenzial auch aufgrund der geringen Flächengröße auszugehen.

7.3.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch relativ artenarme Intensivgrünlandflächen (Flurstücke 66 und 67) eingenommen. Seltene, im Bestand bedrohte Pflanzen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Auf den Wegeparzellen der Flurstücke Nr. 63, 68 und 69 befinden sich versiegelte Bereiche, wassergebundene Decken sowie Teile mit Grasweg sowie schmale wegbegleitende Streifen mit Gras- und Krautvegetation.
Die Wegeparzelle des Flurstücks 375 wird durch einen Erdweg geprägt, welcher jedoch nicht mehr für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr, sondern nur noch eingeschränkt als Fußweg genutzt wird.
Die einzelnen Biotoptypen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential folgendermaßen bewertet:

- Wirtschaftswege versiegelt und teilversiegelt: geringe Bedeutung
- Intensivgrünland, Wegseitenstreifen mit Gras- und Krautvegetation, Erdweg: geringe bis mittlere Bedeutung

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Im Plangebiet ist eine für die Biotopstruktur des Plangebietes normale Artenzahl und Artenzusammensetzung bei den Tiergruppen (Ubiquisten- keine spezialisierten Arten) zu erwarten.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

7.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum ist einerseits durch die Ortsrandlage mit Wohnnutzung und andererseits durch die freie Landschaft mit Blick auf die Rheinebene geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Strukturen, die eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

7.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

7.4 Beschreibung der Auswirkungen und umweltrelevanten Maßnahmen

7.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

7.4.1.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase kann es zu einer vorübergehenden Verlärmung angrenzender (Wohn-)Bereiche kommen.

Durch die geringe Anzahl an Wohnhäusern wird das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen als irrelevant eingestuft.

Die Anlage eines Privatweges auf Teilen des Flurstücks 66 sowie die teilweise Überbauung der Wegeparzelle 375 führt zwar zu einer geringfügigen Einschränkung der Erholungsnutzung. Die Anbindung der Wohnbereiche an die Außenbereiche bleibt aber auch künftig über weitere vorhandene Wege gewährleistet.

7.4.1.2 Schutzgut Boden

Durch den Bau der Gebäude, Nebenflächen und der Erschließungsstrasse kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Auch in den unversiegelten Bereichen ist mit einer Störung der Bodenfunktionen durch Umlagerungen und Verdichtungen zu rechnen.

Während der Bauphase kann es zu einer Verunreinigung der Böden kommen. Auch betriebsbedingt kann zu einer Verunreinigung der an befestigte Flächen angrenzenden Bereiche kommen.

7.4.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung von Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen und Gebäude kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche. Während der Bauphase kann es durch Immissionen bzw. über das gesammelte Oberflächenwasser zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der oberflächliche Abfluss.

7.4.1.4 Schutzgut Luft / Klima

Während der Baumaßnahmen (Baumaschinen, LKW's etc.) kommt es zu einer Belastung der Luft. Auch der spätere Verkehr sowie Hausbrand führen zu Emissionen, die Zusatzbelastung wird jedoch als irrelevant eingestuft.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch Kaltluftproduktionsflächen dienen.

7.4.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Realisierung der Bebauung sind vor allem Grünlandflächen betroffen (näheres siehe Bilanzierungstabelle in Kap. 7.5), die jedoch nur Ubiquisten (weit verbreitete Arten) als Lebensraum dienen.

Zum Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Gemäß dem Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“, wären bei der Auswertung des Messtischblattes 5207 „Bornheim“ Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge als planungsrelevante Tiergruppen im Plangebiet zu erwarten (siehe Tabelle in Kapitel 3.1 der ASVP).

Für keine der untersuchten Gruppen konnten innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Nachweise planungsrelevanter Arten erbracht werden, auch wenn für die Zauneidechse das Vorhandensein geeigneter Habitatbedingungen im Untersuchungs-raum nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist das Vorkommen einer europäisch geschützten Art somit nicht auszuschließen. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Art. Die Planungen sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

7.4.1.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Da nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen und der neue Ortsrand (Schnitthecke, Obstwiese) landschaftstypisch eingegrünt wird, verändert sich das Ortsrandbild durch die Baumaßnahmen nur in geringem Maße.

7.4.1.7 Wechselwirkungen:

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsweise zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Auf diese Wechselwirkungen wird hinsichtlich der Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der dort dargestellten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

7.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch

Bauleitpläne zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und eventuelle Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

7.4.2.1 Schutzgut Mensch

Die Planung setzt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise, Grund- und Geschoßflächenzahl, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc. analog des benachbarten rechtsgültigen Bebauungsplanes Br 29 fest, so dass durch die neue Bebauung keine außergewöhnliche Einwirkungen auf die bestehende Bebauung entstehen.

Um ausreichende Abstände zu der bereits vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, wird das Baufenster mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen
Durch die Planungen kommt es zu einem Wegfall landwirtschaftlicher Fläche mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Unvermeidbare Belastungen
Die Wegeverbindung über Wirtschaftswege in den Außenbereich wird durch Anlage eines Privatweges bzw. die teilweise Überbauung einer bestehenden Wegeparzelle geringfügig eingeschränkt. Die Anbindung ist über das bestehende Wegenetz auch künftig weiterhin gegeben, so dass sich die Naherholungsmöglichkeiten nicht relevant verändert werden.

7.4.2.2 Schutzgut Boden/Wasser

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Baubedingte Beeinträchtigungen an Boden, Grund- oder Oberflächengewässern sind zu unterlassen.

Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen lassen sich insbesondere im Hinblick auf die Grundwassererneuerungsrate vermindern. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Ausführung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässigen Belägen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers und die Funktion der Böden als Puffer und Filter in Teilen zumindest teilweise erhalten.
Ferner wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Regenrückhalteeinrichtung zu speichern und zur Bewässerung zu nutzen.
Zur Verbesserung des Wasserpotentials durch Wasserrückhaltung kann auch die Dachbegrünung empfohlen werden.

Unvermeidbare Belastungen
Die Versiegelung von Böden und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist mit dem hier verfolgten Entwicklungsziel verknüpft. Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar.

7.4.2.3 Schutzgut Luft / Klima

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 2 Laub- oder Obstbäumen auf jedem der maximal 4 Baugrundstücke. Eine Mindestzahl von acht Bäumen darf dabei im Plangebiet nicht unterschritten werden. Die geplanten Bäume wirken sich mikroklimatisch durch Beschattung, Verdunstung sowie Ausfilterung von Schad- bzw. Feinstoffen günstig aus.
Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, was sich gegenüber vollversiegelten Flächen weniger negativ auf das Kleinklima auswirkt.
Als Kompensationsmaßnahme ist nahe dem Bebauungsplangebiet die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, was sich hinsichtlich der Frischluftproduktion bzw. Staubfilterung ebenfalls positiv auswirkt.

Unvermeidbare Belastungen
Die anteilige Versiegelung und die damit verbundenen negativen mikroklimatischen Auswirkungen sind bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Die Zusatzbelastungen werden jedoch als irrelevant eingestuft.

7.4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- der Pflanzung von zwei Laubbäumen je Baugrundstück bei Einzelhausbebauung (bzw. 1 Laubbaum bei Bebauung der Parzelle 66 mit einem Doppelhaus) sowie zwei Sträuchern je 200m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche.
- der Schaffung einer 74m langen und mindestens 1 m breiten Schnittecke aus einheimischen Gehölzen an den rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenzen.
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- als Einfriedungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig.
- Schaffung einer Obstwiese unweit des Planungsgebiets im westlichen Teil des Flurstückes Nr. 67 auf bisheriger Intensivgrünlandfläche.

Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Unvermeidbare Belastungen
Der Verlust von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist unvermeidbar. Mit den vorgesehenen externen Maßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

7.4.2.5 Landschafts- / Ortsbild

Durch gestalterische Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise, Grund- und Geschoßflächenzahl, Mindestgrundstücksbreite, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc.) analog des benachbarten rechtsgültigen Bebauungsplanes Br 29 soll sich die Bebauung unauffällig an das bestehende Baugebiet angliedern.

Zur Durch- und Eingrünung, und damit auch zur Gestaltung des Landschaftsbildes, sind Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine 74m lange und mindestens 1 m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Zusätzlich ist hier noch ein ca. 1,20 m hoher Zaun zulässig.

Als weitere Einfriedungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig. Die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplan-gebietes im westlichen Teil des Flurstückes Nr. 67 (Anlage einer Obstwiese) wird sich im nahen Umfeld des Bebauungsplanes positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Unvermeidbare Belastungen
Eine Überbauung und damit eine Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes sind unvermeidbar; durch die gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen ist aber weiterhin eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes gegeben. Das Vorhaben trägt somit der erforderlichen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

7.4.2.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

7.4.2.7 Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) und von Einsparpotentialen wird empfohlen und kann bei der späteren Bauausführungsplanung zum Zuge kommen.

7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Rechtliche Grundlagen

Auf die vorliegende Satzung sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege), die §§ 1a und 2 Abs. 4, die §§ 2a und 4 Abs. 3, die §§ 4c und 9 Abs. 1a und 8 sowie die Anlage zum BauGB 2004 anzuwenden. Die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes muss demnach abgearbeitet werden.

Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist der Bebauungsplanvorentwurf der Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker. Der Bestand wurde im Frühjahr 2007 (Nachkartierung, April 2011) kartiert.

Methodik der Bilanzierung

Um die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art und Umfang der Ausführung festlegen zu können, muss eine ökologische Bewertung des Untersuchungsgebietes sowohl vor als auch nach der geplanten Maßnahme auf der Basis der Bebauungsplandarstellungen und –festsetzungen vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). Bewertet werden sowohl der Eingriff in Natur und Landschaft, als auch die Kompensationsmaßnahmen.

Wie auch bei vergleichbaren Methoden erfolgt die Bewertung anhand einer Biotopbewertungstabelle, in der verschiedenen Biotoptypen unterschiedliche Biotopwerte zugeordnet sind. Der Grundwert wird der Biotoptypenwertliste des vereinfachten Verfahrens NRW entnommen. Bei Beeinträchtigungen oder besonders hervorragender Ausprägung kann ein Korrekturwert den Grundwert verringern oder erhöhen (Multiplikation von Grundwert und Korrekturwert ergibt den Gesamtwert des jeweiligen Biotops).

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere deutlich abgrenzbare Nutzungstypen feststellbar. Die Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ fasst unter A den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes zusammen und weist einen Gesamtflächenwert A aus. Teil B der Tabelle stellt den Zustand des Untersuchungsraumes nach Ausführung der Bau- und der landschaftspflegerischen Maßnahmen dar. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es eine ausgeglichene Gesamtbilanz zu erzielen. Der Wert C - Gesamtbilanz wird als Differenz der Werte B und A ermittelt: (C = B - A). Sollte sich daraus ein rechnerisches Defizit ergeben, sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Br 28, Ortsteil Brenig, Stadt Bornheim
Bewertung bzw. Berechnung gemäß dem Vereinfachtem Bewertungsverfahren NRW

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	**Code**	**Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste	**Fläche (m²)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-Flächenwert** (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	1.945	4	1,00	4,00	7.780,00
2	1.5	Wirtschaftsweg unversiegelt	279	2	1,00	2,00	558,00
3	1.5	Feldweg (teilversiegelt)	211	2	1,00	2,00	422,00
4	1.1	Versiegelte Flächen	148	0	1,00	0,00	0,00
5	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	80	3	1,00	3,00	240,00

	Summe	2.663	**Gesamtflächenwert A** (Summe Sp 8)	**9.000,00**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8,00
	Code	**Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste	**Fläche (m²)**	**Grundwert F**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-Flächenwert** (Sp 4 x Sp 7)
		Verkehrsfläche, Fläche für Ver- und Entsorgung	***486***				
	1.1	Versiegelte Fläche	486	0	1,00	0,00	0,00
		Geplante Bebauung WR; GRZ 0,3	***2.177***				
	1.1	Versiegelte Flächen	537	0	1,00	0,00	0,00
K1	8.2	Pflanzgebot: mind. 2 Laub- oder Obstbäume auf jedem der 4 (bis 5) neuen Baugrundstücke; die Mindestzahl von insg. 8 im ges. Baugebiet darf nicht unterschritten werden.	240	6	1,00	6,00	1.440,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	1.252	2	0,80	1,60	2.003,20
		Gehölzanpflanzung	***148***				
K2	8.1	Schnitthecke	148	5	1,00	5,00	740,00
		Summe	2.663			**Gesamtflächenwert B** (Summe Sp 8)	**4.183,20**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-4.816,80**

D. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes	Flächen-umfang in m²	Aufwertung	Flächenwert
K3: In geringer Entfernung zum Bebauungsplangebiet soll auf dem westlichen Teil des Flurstück Nr. 67 auf der vorhanden Intensivgrünlandfläche (Biotoptyp 3.2, Biotopwert 4) eine Obstwiese (Biotoptyp 3.6, Biotopwert 7) angelegt werden. Dadurch ergibt sich eine Aufwertung um 3 Biotopwertpunkte pro m².	1.606	3,00	**4.818**

Grundwertkorrekturen und Flächenermittlung

Bei der Zuweisung des Grundwertes (Tabelle Teil A) erfolgt für die Teilflächen 2 (unversiegelter Wirtschaftsweg) und 3 (Feldweg) eine Abwertung um den Wert 1,0. Diese Abwertung begründet sich durch die Bodenverdichtung des Wirtschaftsweges aufgrund seiner Nutzung als rückwärtige Grundstückszufahrt sowie die teilweise Versiegelung des Feldweges. Im Teil B der Tabelle wird bei der Flächenermittlung für die anzulegende Schnitthecke die Ausbildung von beidseitigen Säumen berücksichtigt. Die hier angesetzten Flächen für die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen beruhen auf einem Kronentraufbereich von 30 m².

Ergebnis

Die Bilanzierung zeigt, dass die Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden können, deswegen sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe führen.

Festsetzungen auf der Grundlage der Eingriffsausgleichsbilanzierung

Auf jedem der 4 bis 5 Baugrundstücke werden jeweils 2 Laub- oder Obstbäume gepflanzt. Die Mindestzahl von insgesamt 8 Bäumen im gesamten Baugebiet darf nicht unterschritten werden.

Entlang der rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenze ist eine 74 m lange und incl. Saum 2 m breite Schnitthecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 67 wird auf der vorhandenen Intensivgrünlandfläche eine ca. 0,16 ha große Obstwiese angelegt.

Siehe auch Textliche Festsetzungen zu den geplanten Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Br 28 und die Kapitel 7.4 und 7.5 des Umweltberichtes.

7.6 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen können durch die geplanten Maßnahmen verringert, ausgeglichen oder kompensiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

7.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

7.7.1 Standort-Alternativen und Begründung der Auswahl

Im Ortsteil Brenig liegen nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan keine potentiellen Wohngebietsflächen in vergleichbarer Größe und Lage vor. Eine alterna-

tive Lokalität die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ohne neue Flächen zu beanspruchen ist nicht vorhanden.

Ferner sind in der Ortslage keine anderen Nachverdichtungspotentiale (wie z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken) bekannt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken erfordert daher von der Stadt Bornheim die Bereitstellung entsprechender Flächen.

7.7.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung der Auswahl

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche Lösungskonzepte für den Planbereich entworfen. Die letztlich zur Umsetzung vorgeschlagene Lösung schafft Erweiterungsflächen für maximal fünf Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung.

Die Planung übernimmt damit an dieser Stelle vollständig die Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen darstellt.
Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und der Anlage einer Obstwiese) vereinigt die Planung den Bedarf zur Schaffung von Wohnraum mit der Eingrünung des Ortsrandes.

7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes würden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Sie würden weiterhin die Bodenfunktionen hinsichtlich Versickerung, Wasserspeicherung etc. erfüllen. Die Flächen würden weiterhin ihre kleinklimatischen Funktionen erfüllen. Eine deutliche Verbesserung des Umweltzustandes wäre unter den derzeitigen Rahmenbedingungen im Sinne z.B. einer Extensivierung von Flächen aber kaum anzunehmen.

7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und erstellten Gutachten

- *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*:

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und Ausgleiches erfolgte nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW).

7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4 c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Überprüfung, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten

8 Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim plant die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes. Dazu soll eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche genutzt werden, um dort Wohngebäude zu errichten.

Im vorliegenden Planungsfall ist davon auszugehen, dass es zu Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser kommen wird, die jedoch nicht als schwerwiegend einzustufen sind.

Durch die Planung sind keine geschützten Biotope betroffen. Durch eine Reihe von Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert bzw. ausgeglichen werden (z.B. Beschränkung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes etc.).

Des Weiteren werden planexterne Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Obstwiese) auf dem Flurstück Nr. 67, Flur 73 in der Gemarkung Brenig, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, durchgeführt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt werden nach Umsetzung aller Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch keine gravierenden nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Da es sich hier um eine bereits im Flächennutzungsplan ausdrücklich für die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes festgelegte Nutzung handelt, stehen im Ortsteil Brenig keine Alternativflächen zur Verfügung.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bornheim

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Ö 10

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Eingegangen sind 7 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 11.12.2014. bis 16.01.2015 wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Es wurde die in der Anlage beigefügten gleichlautenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Schreiben vom 27.11.2014

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Es wird die Eintragung eines Leitungsrechtes gewünscht.

Aufgrund von mit den benachbarten Grundstückseigentümern geführten Gesprächen wurde in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.
Das auf den Flurstücken 67, 68 und 375 eingetragene Geh- und Fahrrecht sichert die Erreichbarkeit des Flurstücke 344 (Flur 73) und über dieses hinaus die Zugänglichkeit der Flurstücke Nr. 17, 18, 20 und 373. Für die Eintragung eines zusätzlichen Leitungsrechtes besteht jedoch kein Erfordernis.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

2. Schreiben vom 02.12.2014

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Es wird die Eintragung eines Leitungsrechtes gewünscht.

Aufgrund von mit den benachbarten Grundstückseigentümern geführten Gesprächen wurde in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.
Das auf den Flurstücken 67, 68 und 375 eingetragene Geh- und Fahrrecht sichert die Erreichbarkeit des Flurstücke 344 (Flur 73) und über dieses hinaus die Zugänglichkeit der Flurstücke Nr. 17, 18, 20 und 373. Für die Eintragung eines zusätzlichen Leitungsrechtes besteht jedoch kein Erfordernis.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

Aufgestellt, 25.03.2015

Ö 10

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Eingegangen sind 7 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange:

In der Zeit vom 11.12.2014 -16.01.2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und gaben die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ab:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 17.12.2014

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Gemäß telefonischer Rückfrage von 25.03.2015 bestehen keine Bedenken, da die Zufahrt zu allen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken über das bestehende Wegenetz sowie die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Grundstücksnutzungen auch nach Realisierung des Planvorhabens gewährleistet bleiben.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2. Interoute Germany GmbH, 14532 Kleinmachnow, Albert-Einstein-Ring 5, Schreiben vom 29.12.2014

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme (keine Anregungen oder Hinweise)

3. RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 07.01.2015

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Das Plangebiet verfügt über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage im Kreuzungsbereich der Straßen „Steinacker“ / „Michelsbergstraße“. Im ihrem Schreiben vom hat die RSAG dazu mitgeteilt, dass bei einer Probebefahrt am 06.02.2009 festgestellt wurde, dass die im Kreuzungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen als Wendeanlage für die Müllfahrzeuge ausreichend sind, um eine geregelte Müllbeseitigung zu gewährleisten. Hierzu wird der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Kreuzungsbereich entsprechend ausgebaut.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

4. StadtBetriebBornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben vom 08.01.2015

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Im Bebauungsplan wird den jeweiligen Grundstückseigentümern empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln, um es als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Auf eine entsprechende Nachfrage zum Erfordernis einer Überflutungsbetrachtung hatte das Abwasserwerk mitgeteilt, dass im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine Überflutungsbetrachtung nicht erforderlich sei.

Nach Aussage des Abwasserwerks wäre es für die Gesamtentwässerungskonzeption unschädlich, wenn der Befestigungsgrad im Plangebiet geringfügig über dem für das gesamte Wassereinzugsgebiet festgelegten Wert von 35% liegen würde, das Maß für die zulässige Überbauung (Grundflächenzahl) wurde jedoch im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung von 0,4 auf 0,3 zurückgenommen. Die Vorgaben der Entwässerungskonzeption werden somit eingehalten.

Der Hinweis zur dezentralen Versickerung in den Textlichen Festsetzungen wird dahingehend korrigiert, dass bei einer Fläche < 400 m² (nicht 200m²) angeschlossene befestigter Fläche auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis verzichtet werden kann.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

5. Rhein-Sieg-Kreis, 53705 Siegburg, Postfach 1551, Schreiben vom 13.01.2015

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Der Anregung den Wegfall von Bodenfunktionen durch Versiegelungen ggf. durch Entsiegelung an anderer Stelle zu kompensieren wird nicht gefolgt, da die geplanten Ausgleichs- und Kompensationsflächen umfangreich sind und gleichzeitig mehreren wichtigen Funktionen wie dem Ausgleich, der Naherholung und dem nachhaltigen Bodenschutz dienen. Zum Schutz und zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bereits zahlreiche Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Herrichtung von Zufahrten und Stellplätzen sowie Versiegelungsbeschränkungen) in der Planung enthalten. Ferner werden im Rahmen der geplanten Anpflanzungen (Hecken und Bäume) die Bodenfunktionen durch den Wegfall der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet verbessert. Auch die Anlage einer Obstwiese trägt zur Extensivierung und damit zum nachhaltigen Bodenschutz bei.

Die Hinweise zur Beantragung wasserrechtlicher Erlaubnisse für die Beseitigung des Niederschlagswassers durch private Versickerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung den Einsatz erneuerbarer Energien im Baugebiet zu prüfen, um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowie die Energieeffizienz von Baumaßnahmen zu prüfen wird nicht gefolgt. Da die Energieeffizienz der Gebäude über die jeweils aktuelle EnEV (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden) geregelt wird und die EnEV entsprechend dem aktuellen Stand der Technik der ständigen Anpassung unterliegt, wird auf diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

Der Hinweis, dass die in der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes angegebenen Codierungen des vereinfachten Bewertungsverfahrens NRW in einigen Fällen nicht zutreffend seien wird zur Kenntnis genommen.

Da das Planverfahren sich jedoch bereits über einige Jahre erstreckt, wurde die Eingriffsbilanzierung des B-Planes gemäß einem älteren Stand des Bewertungsverfahrens vorgenommen. Die in der Bilanzierung für die Biotoptypen angeführten Codierungen entsprechen daher dem damals verwandten Stand des Bewertungsverfahrens („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“, Stand Mai 2001). Da die Berechnungen stimmig sind, wird ein Erfordernis zur Anpassung der Codierungen nicht gesehen.

Das „In Kraft treten“ des Bebauungsplanes sowie die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden dem Rhein-Seig-Kreis zur Anpassung des Landschaftsschutzgebietes 2.2 im Landschaftsplan Bornheim Nr. 2 mitgeteilt.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird zu den Punkten Bodenschutz und Einsatz erneuerbarer Energien nicht stattgegeben, zum Punkt Natur- und Landschaftsschutz nur teilweise stattgeben. Der Hinweis zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

6. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG, 53861 Euskirchen, Postfach 1146, Schreiben vom 14.01.2015

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Hinweise zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern im Rahmen der nachfolgen Fach- und Detailplanungen zu beachten.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

7. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Koordinierungsanfragen@Kabeldeutschland.de, Schreiben vom 16.01.2015

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme (keine Anregungen oder Hinweise)

Aufgestellt, 17.04.2015

Ö 10

[redacted]

Bornheim, den 02.12.2014

An die Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
05. DEZ. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

Bebauungsplan Br 28

Vorlage Nr. 300/2014-7, Punkt 4 Bodenordnung, Kosten
Offenlagebeschluss vom 15.05.201, Sachverhalt

Vorlage Nr. 599/2014-7, Punkt 4 Bodenordnung, Kosten
Erneuter Offenlagebeschlusses vom 6.11.2014, Sachverhalt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den obigen erneuten Offenlagebeschluss (Vorlage Nr. 599/2014-7) vom 6.11.2014 wird Widerspruch erhoben.

Im Rahmen der Prüfung seitens der Stadt Bornheim im Hinblick auf die Zuwegung der obig benannten, betroffenen Flurstücke wurde hier aufgrund rechtlicher Voraussetzungen eine notwendige Konkretisierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der betroffenen Flächen und die Bezeichnung der Begünstigten vorgenommen.

Ungeachtet dessen jedoch wurde in der neuen Fassung (Vorlage Nr. 599/2014-7) das in der alten Fassung (Vorlage Nr. 300/2014-7) aufgeführte Leitungsrecht nicht übernommen.
Da das Fehlen der Gewährung des Leitungsrechtes und die rechtlich erforderliche Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechtes in keinem Sachzusammenhang stehen, bitten wir um Nachtrag des in der ursprünglichen Fassung (Vorlage Nr. 300/2014-7) vom 15.05.2014 vorgesehenen Leitungsrechtes.

Mit der Bitte um Stellungnahme verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Kopien an:
Bürgermeister, Herr Wolfgang Henseler, SPD
Fraktion der SPD, Herr Wilfried Hanft
Fraktion der CDU, Frau Petra Heller
Fraktion der Grünen, Herr Manfred Quadt-Herte

[redacted]

Bornheim Brenig, den 27.11.2014

Eingang 27. 11. 2014

An die Stadt Bornheim
Rathausstraße2
53332 Bornheim

Bebauungsplan Br 28

Vorlage Nr. 300/2014-7, Punkt 4 Bodenordnung, Kosten
Offenlagebeschluss vom 15.05.201, Sachverhalt

Vorlage Nr. 599/2014-7, Punkt 4 Bodenordnung, Kosten
Erneuter Offenlagebeschlusses vom 6.11.2014, Sachverhalt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den obigen erneuten Offenlagebeschluss (Vorlage Nr. 599/2014-7) vom 6.11.2014 wird Widerspruch erhoben.

Im Rahmen der Prüfung seitens der Stadt Bornheim im Hinblick auf die Zuwegung der obig benannten, betroffenen Flurstücke wurde hier aufgrund rechtlicher Voraussetzungen eine notwendige Konkretisierung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der betroffenen Flächen und die Bezeichnung der Begünstigten vorgenommen.

Ungeachtet dessen jedoch wurde in der neuen Fassung (Vorlage Nr. 599/2014-7) das in der alten Fassung (Vorlage Nr. 300/2014-7) aufgeführte Leitungsrecht nicht übernommen.
Da das Fehlen der Gewährung des Leitungsrechtes und die rechtlich erforderliche Ausgestaltung des Geh- und Fahrrechtes in keinem Sachzusammenhang stehen, bitten wir um Nachtrag des in der ursprünglichen Fassung (Vorlage Nr. 300/2014-7) vom 15.05.2014 vorgesehenen Leitungsrechtes.

Mit der Bitte um Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Kopien an:
Bürgermeister, Herr Wolfgang Henseler, SPD
Fraktion der SPD, Herr Wilfried Hanft
Fraktion der CDU, Frau Petra Heller
Fraktion der Grünen, Herr Manfred Quadt-Herte

Ö 10

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

…

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Am … wurde der Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 66, die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.660 m².

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um vier bis fünf weitere Baugrundstücke.
Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Zuwegungen wurden als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 67 wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese angelegt (1606 m²).

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zur Wendeanlage und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.

§ 1
Herstellungsverpflichtung

(1) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2017** fertig zu stellen.

(2) Nach mängelfreier Abnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsanlagen (Wendeanlage) geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.

(3) 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).

(4) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Br 28 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 auf Grundlage der Entwurfsplanung (Anlagen 4 und 5) ergibt.

(2) Im Bereich des ersten Hauses verpflichtet sich der **Investor** entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer und Übergänge in die Wirtschaftswege) auf dem Privatgrundstück keine Einfriedigung herzustellen (Überhangfläche für das Müllfahrzeug).

(3) Der Bau des Müllsammelplatzes erfolgt auf privater Fläche durch den **Investor** zusammen mit dem Bau des Privatweges. Regelungen hierzu werden in diesem Vertrag nicht getroffen.

(4) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen.

(5) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Investor** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß § 9 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3
Vertragsgegenstand

(1) Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage Kreuzung Steinacker/Wirtschaftsweg) zuzüglich der zwei Übergangsflächen an den Wirtschaftswegen und Poller außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Br 28; Umsetzung der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Br 28).

(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 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.

(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.

(5) 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 zur Bauüberwachung/Bauherrenvertretung beauftragt, sind die hierfür entstehenden Honorarkosten auf der Basis der derzeit vorliegenden Kostenschätzung gemäß HOAI vom **Investor** zu tragen. Dieser stellt seine Rechnung an die Stadt. Die **Stadt** prüft die Rechnung und gibt diese zur Bezahlung an den Investor weiter.

§ 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** und dem Stadtbetrieb 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 Br 28) 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.

§ 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
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor auf der Grundlage eines Ausführungsplans in Abstimmung mit der Stadt zur Realisierung der Maßnahme (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Br 28) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ein Defizit von 4.817 Punkten berechnet worden. Diese sollen für den Bau der Straße und die Schaffung von bis zu 5 Baugrundstücken im westlichen Bereich des Flurstückes 67 ausgeglichen werden. Hier ist auf dem vorhandenen Intensivgrünland (Flurststück 67) eine Obstwiese in der Größe von 1.606 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind ggf. in Abstimmung mit der Stadt zu ersetzen.

(2) Für die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt eine Frist bis zum **31.12.2018**.
Erfüllt der **Investor** seine Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen 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 ihr aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** auszuführen oder ausführen zu lassen oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von 24.000 Euro zu verlangen (15 pro qm Ausgleichsfläche).
Die o.g. Frist ist nur maßgebend, sofern der Bebauungsplan Br 28 bis zum 31.12.2016 rechtskräftig geworden ist; tritt die Rechtskraft später ein, so verlängert sich die Frist entsprechend.

(3) Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch den **Investor** nimmt die **Stadt** die Maßnahmen ab.

(4) Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Eintragung ins Grundbuch nach Maßgabe der Stadt und auf Kosten des Investors auf die Dauer von 30 Jahren ab Fertigstellung gesichert.

§ 10
Bürgschaften

(5) 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

a) in Höhe von 28.500 € für die Herstellung der Erschließung. Die Bürgschaft wird durch die **Stadt** nach Bauabschluss bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten spätestens nach 4 Wochen freigegeben, in Höhe von weiteren 5 % nach mängelfreier Abnahme.
Nach der Abnahme der Maßnahmen 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.

b) in Höhe von 18.000 Euro für die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 10.
15.000 Euro werden nach Abnahme der Maßnahmen und Eintragung ins Grundbuch freigegeben. Die restlichen 3.000 Euro nach Ablauf der Zeit der Entwicklungspflege (5 Jahre).

(6) 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.

(7) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11
Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

a) der Bebauungsplan Br 28 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung (Anlagen 1 - 3);

b) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenentwurfsplanung mit Kostenberechnung (Anlage 4-6):

c) Landschaftspflegerische Entwurfsplanung (Anlage 7)

d) die Muster der vorzulegenden Vertragserfüllungsbürgschaften und Gewährleistungsbürgschaften (Anlage 8)

§ 12
Rechtswirksamkeit

(1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig, wenn die Stadt vorher Eigentümerin der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen geworden ist. 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.

§ 13
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.

Liste der Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4/5: Lagepläne Erschließung/Wendeanlage

Anlage 6: Kostenberechnung Erschließung

Anlage 7: Pflanzplan mit Erläuterung

Anlage 8: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

Für den Investor

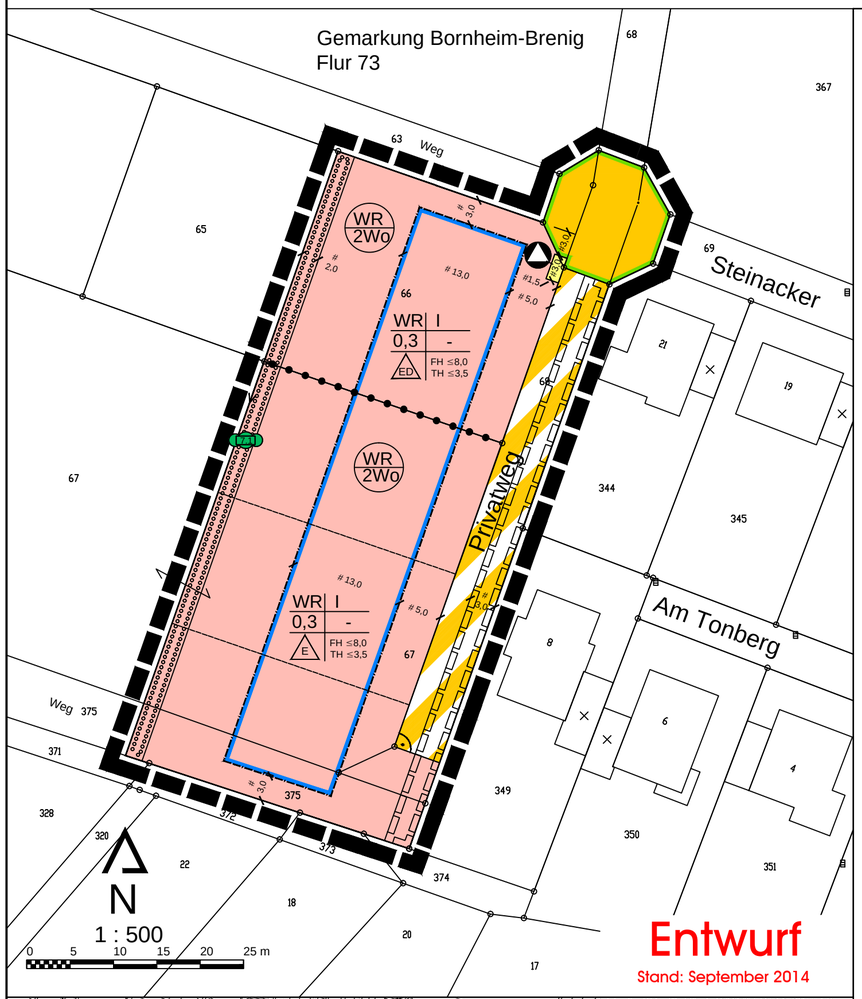
Bornheim, den.....

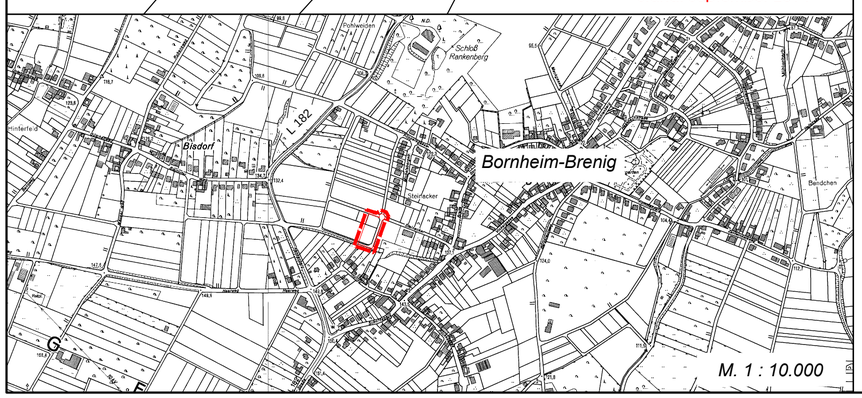
.....

.....

Stadt Bornheim, Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig

- Flur 73, Flurstücke 66 sowie 63, 67, 68, 69 und 375 teilweise -





Legende:

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WR — Reine Wohngebiete (WR) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

WR 2Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

DE — Doppel- und Einzelhäuser zulässig

FH — Firsthöhe

TH — Traufhöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Fläche für Ver- / Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Abfall

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzung von Schnitthecken gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 7.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Art der Nutzung von Baugebieten (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstückes Flur 73, Nr. 374 und über dieses der Flurstücke Nr. 373, 18, 20 und 17 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grundstücksgrenzen, Vorschlag

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch des Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

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

....., den .....

.....

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 25, 53925 Kall

Kall, den .....

.....

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

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

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

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

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

Bornheim, den .....

In Vertretung

.....
Erster Beigeordneter

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

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....

.....
Bürgermeister

Hinweis:
zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung

Stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Br 28
in der Ortschaft Brenig
- Entwurf -

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9998-0 · Fax +49(0)2441/9998-49
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de
BECKER GmbH Architekten + Ingenieure

Ö 10

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Br 28

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

Die Firsthöhe darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfuß-boden (Rohbau),

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen, gemessen über dem Erdgeschossfuß-boden (Rohbau).

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

Die Mindestbreite der Grundstücke muss bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 12 m betragen.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2 m.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR), in dem ausschließlich Einzel oder Doppelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Außerdem sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) sind Nebenanlagen, außer Abfallbehältern und deren Standplätze, unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind je eine Nebenanlage nur zulässig, wenn sie 30 m³ nicht überschreiten.

6. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und –neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

6.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

6.3 Dachaufbauten

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

6.4 Vorgärten

Vorgartenflächen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. In den Vorgartenbereichen (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je neu zu bildendem, mit einem Einzelhaus bebauten Baugrundstück mindestens zwei einheimische Laubbäume - als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm – zu pflanzen (s. C Pflanzliste). Bei einer Bebauung des Flurstückes Nr. 66 mit einem Doppelhaus ist ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Eine Mindestanzahl von insgesamt 8 Bäumen für das Plangebiet darf nicht unterschritten werden.

7.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. (s. C Pflanzliste)

7.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine 74m lange, mind. 1m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe C Pflanzliste).

7.4 Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig (siehe Pflanzliste B).

7.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen (siehe C Pflanzliste).

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Bei der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist gemäß vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ein Defizit von 4.817 Punkten berechnet worden. Diese sollen für den Bau der Straße und die Schaffung von bis zu 5 Baugrundstücken im westlichen Bereich des Flurstückes 67 ausgeglichen werden. Hier ist auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese in der Größe von 1.606 m² anzulegen.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind hochstämmige alte Sorten (siehe Pflanzliste) zu verwenden (Stammhöhe: 1,80 m). Die Bäume und der Unterwuchs (Grünland) sind dauerhaft zu pflegen. Eine chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung bzw. der Einsatz chemisch-synthetischer Düngemittel ist zu unterlassen. Sollte die Fläche weiterhin beweidet werden, ist ein geeigneter Verbiss-Schutz bei den Obstbäumen anzubringen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

B) Hinweise:

Artenschutz
Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

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

Überschwemmungsschutz / Wasserrückhaltung
Den jeweiligen Grundstückseigentümern wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln, um es als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 400 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

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

Abfallwirtschaft
Auf den Baugrundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist dem Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Leitungsschutz
Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

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

02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

Kampfmittelbeseitigung
Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

Fachgutachten
Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH Kall, Stand März 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, PE Becker GmbH Kall, Stand April 2014

C) Pflanzlisten:

Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher für Kompensationsmaßnahmen

I a. Bäume 1. Ordnung

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

I b. Bäume 2. Ordnung

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

II. Sträucher

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

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

Rank- und Kletterpflanzen

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

Stand: 17.04.2015

Ö 10

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Br 28

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**	
1.	**Allgemeines**	**3**
2.	**Festsetzungen des Bebauungsplanes**	**3**
3.	**Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung**	**4**
4.	**Bodenordnung, Kosten**	**5**
5.	**Vermeidung, Minimierung**	**5**
6.	**Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes**	**6**
TEIL B	**Umweltbericht**	**6**
7.1	Beschreibung des Planvorhabens	6
7.1.1	Angaben zum Standort und zum Umfang des Vorhabens	6
7.1.2	Art des Vorhabens	6
7.1.3	Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	6
7.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes wichtig sind und deren Berücksichtigung im Verfahren	7
7.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	10
7.3.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	10
7.3.1.1	Schutzgut Mensch	10
7.3.1.2	Schutzgut Boden	10
7.3.1.3	Schutzgut Wasser	11
7.3.1.4	Schutzgut Luft / Klima	11
7.3.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
7.3.1.6	Schutzgut Landschaft	12
7.3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.4	Beschreibung der Auswirkungen und umweltrelevanten Maßnahmen	12
7.4.1	Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	12
7.4.1.1	Schutzgut Mensch	12
7.4.1.2	Schutzgut Boden	12
7.4.1.3	Schutzgut Wasser	12
7.4.1.4	Schutzgut Luft / Klima	12

7.4.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
7.4.1.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild 13
7.4.1.7 Wechselwirkungen 13
7.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen..... 13
7.4.2.1 Schutzgut Mensch 14
7.4.2.2 Schutzgut Boden / Wasser..... 14
7.4.2.3 Schutzgut Luft / Klima 15
7.4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 15
7.4.2.5 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild 15
7.4.2.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser ... 16
7.4.2.7 Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 16
7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 17
7.6 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen 19
7.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 19
7.7.1 Standort-Alternativen und Begründung der Auswahl 19
7.7.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung der Auswahl 20
7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und erstellten Gutachten 20
7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 20
8. Zusammenfassung 21

ANHANG

- Bestandsplan Nr. 24.223-U-1
- Maßnahmenplan Nr. 24.223-U-2

TEIL A: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Für die Ortschaft Brenig (Gemarkung Brenig, Teilbereiche der Flur 73) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.660 m².

Lage: Ortslage Brenig, am westlichen Ortsrand gelegen

Darstellung im FNP: Wohnbauflächen

derzeitige Nutzung: Wiesenflächen sowie Wegeparzellen unterschiedlich frequentierter Wirtschaftswege.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 66, die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69). An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsziel ist die Arrondierung des Ortes um vier bis fünf weitere Baugrundstücke.
Die Festsetzung einer Wohnbaufläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde auf der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim vom 14.06.2007 gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.05. bis 20.06.2012 statt.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung setzt (analog des benachbarten Plangebietes: B-Plan Br 29) „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Auch die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahl, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc.) entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes.

Um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper, ausreichende Belichtung und ein ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung fest. Als maximale Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zulässig:

- Firsthöhe = 8,0 m,
- Traufhöhe = 3,5 m.

Folgende planungsrechtliche Ausweisungen sind vorgesehen:
- Grundflächenzahl (GRZ)= 0,3
- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Weitere Festsetzungen wurden u.a. zur Höhe von Gebäudeöffnungen und des Erdgeschossfußbodens sowie eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer getroffen.

Die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um noch ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Die Tiefe der Baugrundstücke orientiert sich am Flurstück Nr. 66 und beträgt ca. 29 m. Um eine zu hohe bauliche Dichte auszuschließen, werden Mindestgrundstücksbreiten (15 m bei Einzelhäusern und 12 m bei Doppelhäusern) festgesetzt. Die Grundstücksaufteilung des WR-Gebietes ist in der Planzeichnung nur als Vorschlag dargestellt.

Um ausreichende Abstände zu der an der Straße „Steinacker“ vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, wird das Baufenster in einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksfläche zu positionieren. Stellplätze dürfen auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche (Vorgarten) angelegt werden, sofern sie zusammen mit der weiteren Versiedelung nicht mehr als 50 % erreichen.

Die Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an nicht überbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Um ein harmonisches städtebauliche Erscheinungsbild dieser Ortsarrondierung zu erreichen wurden noch weitere gestalterische Festsetzungen zur Dachform /-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen getroffen.

3. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Zuwegungen werden als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt. Letztere verfügt mit einer Gesamtbreite von 5,50 m über eine ausreichende Breite.

Die konkreten Ausbauparameter des privaten Erschließungsweges bleiben der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten. Die spätere Erschließungsstraße muss dabei nur soweit ausgebaut werden, dass alle Grundstücke erschlossen sind.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen. Er wird erwartet, dass je Wohngebäude mindestens 2 Stellplätze und bei 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze angelegt werden.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der Straße „Steinacker“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Für die Müllentsorgung besteht eine Wendemöglichkeit im Kreuzungsbereich der Straßen „Steinacker“ / „Michelsbergstraße“. In der Planzeichnung ist ferner eine Fläche für die Aufstellung von Müllbehältnissen am Abholtag (Fläche für die Ver- und Entsorgung) festgesetzt. Ein Fahrversuch des zuständigen Entsorgungsunternehmens (RSAG) ergab, dass die im Kreuzungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen für die Müllfahrzeuge ausreichend sind, um eine geregelte Müllbeseitigung zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke kann entweder dezentral versickert werden (technischer Nachweis erforderlich) oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage geleitet. Die Detailregelungen für den späteren Ausbau erfolgen dann im Rahmen der tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung bzw. im Erschließungsvertrag.

4. Bodenordnung, Kosten

Die zur Herstellung der privaten Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden von den Eigentümern der Flurstücke Nr. 66 und 67 erworben. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen des bisherigen Wirtschaftsweges (Flurstück 375). Da die Erschließung der angrenzenden Grundstücke anderweitig gesichert ist, kann diese Teilfläche seitens der Stadt veräußert werden. Die Erreichbarkeit der Flurstücke Flur 73 Nr. 373, 18, 17 und 20 über das Flurstück 374 wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Eine weitergehende Boden- (neu)ordnung ist nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden von den Eigentümern der Flächen im Plangebiet getragen. Erforderliche Detailregelungen zwischen ihnen und der Stadt Bornheim sollen vertraglich abgesichert werden.

5. Vermeidung und Minimierung

Um unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Flächenversiegelungen, zum Schutz des vorhandenen Oberbodens und zur Begrünung (Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen) in die Planung aufgenommen sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

So sind u.a. Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden.

Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig. Entlang der rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenzen der neu entstehenden Baugrundstücke ist die Pflanzung einer insgesamt 74 m langen und incl. Saum 2 m breiten Schnitthecke (Heckenbreite 1m) aus einheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste C der Textlichen Festsetzungen) festgesetzt.

Ferner müssen mindestens zwei Laub- oder Obstbäume auf jedem der neu entstehenden Baugrundstücke gepflanzt werden, wobei die Mindestzahl von acht Bäumen im gesamten Baugebiet nicht unterschritten werden darf.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Daten des Naturschutzfachinformationssystems „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“, (LANUV NRW @LINFOS) sowie die Informationen über örtliche Vorkommen in der Nähe durch die Auswertung vorhandener Landschaftsinformationen (Biotopkataster und ähnl.) analysiert und es wurde geprüft, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter, planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob die entstehenden Wirkfaktoren geeignet wären die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang nachteilig zu beeinflussen.

Im Ergebnis der Stufe I der Vorprüfung lässt sich feststellen, dass zwar das Vorkommen einer europäisch geschützten Art (Zauneidechse) nicht auszuschließen ist, dass das Vorhaben aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Art zeigt. Die Planungen sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Auf dem Flurstück 67 wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem vorhandenen Intensivgrünland eine Obstwiese angelegt (1606 m²), bei der hochstämmige alte Obstbaumsorten (Stammhöhe: 1,80 m, siehe Pflanzliste) verwendet werden sollen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Das BauGB sieht vor, dass im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt u. in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB in einem „Umweltbericht“ festgehalten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet:

Teil B Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

7.1.1 Angaben zum Standort und zum Umfang des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet Br 28 liegt am westlichen Ortsrand von Brenig. Es umfasst das Flurstück 66 sowie die östlichen Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 67 und 375 sowie die zur Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Teilflächen der Flurstücke 63, 68 und 69).

7.1.2 Art des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Br 28 soll die Ortslage arrondiert und damit vier bis fünf Baugrundstücke zur reinen Wohnnutzung entstehen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

7.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst artenarme Intensivgrünlandflächen und Wirtschaftswege mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,27 ha, die sich wie folgt aufteilen:

Reines Wohngebiet	ca. 2.180 m²
Verkehrsflächen	ca. 490 m²

sowie eine kleine Fläche für die Ver- und Entsorgung (Aufstellung für Müllbehältnisse am Abholtag)

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes wichtig sind und deren Berücksichtigung im Verfahren

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen werden ggf. relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Weitere Belange nach §1 BauGB
	BauNVO	Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9 Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten.
	Insbesondere 16.BImSchV	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).
	DIN 18005	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.
	LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW	zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete, sowie weitere Unterschutzstellungen.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffsregelung gem. BauGB, Abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Festsetzungen zum Naturschutz
Biotop- und Artenschutz	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Bei Überplanung von Biotopen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme- oder Befreiungslage. Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.
FFH und Vogelschutz-gebiete	Vogelschutzrichtlinie (V-RL)	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.
	FFH RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL, Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, • insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen • (Grundwasserschutz)
	Baugesetzbuch	• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Gemäß § 51 a LWG ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	22.BImSChV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln" für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftsplan Bornheim	Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Für das Außer-Kraft-Treten gilt Entsprechendes bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
	Denkmalschutzgesetz NW	Berücksichtigung der Belange des (Boden-) Denkmalschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen; §15 und 16: Verfahrensweise bei Auffinden archäologischer Bodenfunde oder Befunde

- *Landschaftsplan Bornheim Nr. 2*:
  Das Plangebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet 2.2 des Landschaftsplanes Nr. 2, nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebietes. Ansonsten wären bereits bei der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan entsprechende Bedenken vorgetragen worden.

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

7.3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Im Osten schließt direkt die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Br 29 an.

Der Ost-West verlaufende Wirtschaftsweg wird für die Naherholung bzw. als Spazierweg genutzt.

7.3.1.2 Schutzgut Boden

Die anstehenden Gesteine des Planungsgebietes sind den so genannten „Kölner Schichten“ zuzuordnen. Während ihrer Entstehung sank der Bereich der Niederrheinischen Bucht ab. Die tertiärzeitliche Nordsee konnte von Norden her in die Bucht eindringen und erreichte im Oberoligozän vorübergehend den Bonner Raum. Das häufige Vordringen und zurückweichen des Meeres ist in den Kölner Schichten (Untergrund des Planungsgebietes) dokumentiert: Sie stellen eine stark gegliederte Serie mit teils limnischen bis fluviatilen und teils marinen Sedimenten dar. (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1987).

Dieser Untergrund wird stellenweise von z.T. umgelagerten Verwitterungsbildungen unterschiedlicher Mächtigkeit oder Löß überdeckt.

Nach den Daten des Geologischen Dienstes NRW (Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 2004) sind im Planungsgebiet im östlichen Teil der Bodentyp Typisches Kolluvium, im westlichen Teil Typische Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde zu erwarten.

Bewertung
Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt zahlreiche Leistungskomplexe wahr, die sich als folgende Funktionen beschreiben lassen:

- Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die vorhandenen Böden haben hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfunktion eine hohe bis sehr hohe Bedeutung, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine hohe Bedeutung und als Puffer und Filter für Schadstoffe eine mittlere bis hohe Bedeutung. Nach dem Auskunftssystem der BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004) sind innerhalb des Untersuchungsbereiches die Böden als besonders schutzwürdig (Schutzstufe 3) aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit bzw. Regelungs- und Pufferfunktion eingestuft.

7.3.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserrahmenrichtlinie Rheingraben-Nord gehört der Untersuchungsraum zum Grundwasserkörper 27-23 „Hauptterassen des Rheinlands“. Es handelt sich um Porengrundwasserleiter, die Durchlässigkeit der Gesteine (Kiese und Sande) wird als mittel bis hoch eingestuft.
Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der Grundwasserkörper, in dem das Plangebiet liegt, mit ergiebigen bis sehr ergiebigen Grundwasservorkommen ausgestattet, die wasserwirtschaftliche Bedeutung wird als mittel angegeben. Es sind keine festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiete vorhanden.

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer.

7.3.1.4 Schutzgut Luft / Klima

Lufthygiene
Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine besonderen Emittenten bekannt, so dass nur eine ortsübliche Grundbelastung mit Schadstoffen anzunehmen ist. Gehölze, die eine Funktion für die Frischluftproduktion bzw. Staubfilterung haben würden, sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Gebiete im Sinne festgesetzter Gebiete mit Immissionsgrenzwerten vorhanden.

Klima:
Das Plangebiet weist eine für die Tieflandlagen Westdeutschlands typische Ausprägung der mittleren Zustände der Wetterelemente auf.
Die Grünlandflächen stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Die entstehende Kaltluft fließt bei windarmen Wetterlagen entsprechend dem Gefälle vornehmlich in Richtung Norden über die am Ortsrand bebauten Bereiche in die Rheinebene ab. Die abfließende Kaltluft dient nicht zur Versorgung siedlungsklimatisch belasteter Bereiche. Daher ist von einer geringen Bedeutung für das Klimapotenzial auch aufgrund der geringen Flächengröße auszugehen.

7.3.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch relativ artenarme Intensivgrünlandflächen (Flurstücke 66 und 67) eingenommen. Seltene, im Bestand bedrohte Pflanzen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Auf den Wegeparzellen der Flurstücke Nr. 63, 68 und 69 befinden sich versiegelte Bereiche, wassergebundene Decken sowie Teile mit Grasweg sowie schmale wegbegleitende Streifen mit Gras- und Krautvegetation.
Die Wegeparzelle des Flurstücks 375 wird durch einen Erdweg geprägt, welcher jedoch nicht mehr für den landwirtschaftlichen Fahrverkehr, sondern nur noch eingeschränkt als Fußweg genutzt wird.
Die einzelnen Biotoptypen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential folgendermaßen bewertet:

- Wirtschaftswege versiegelt und teilversiegelt: geringe Bedeutung
- Intensivgrünland, Wegseitenstreifen mit Gras- und Krautvegetation, Erdweg: geringe bis mittlere Bedeutung

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Im Plangebiet ist eine für die Biotopstruktur des Plangebietes normale Artenzahl und Artenzusammensetzung bei den Tiergruppen (Ubiquisten- keine spezialisierten Arten) zu erwarten.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

7.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum ist einerseits durch die Ortsrandlage mit Wohnnutzung und andererseits durch die freie Landschaft mit Blick auf die Rheinebene geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Strukturen, die eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

7.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

7.4 Beschreibung der Auswirkungen und umweltrelevanten Maßnahmen

7.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

7.4.1.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase kann es zu einer vorübergehenden Verlärmung angrenzender (Wohn-)Bereiche kommen.

Durch die geringe Anzahl an Wohnhäusern wird das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen als irrelevant eingestuft.

Die Anlage eines Privatweges auf Teilen des Flurstücks 66 sowie die teilweise Überbauung der Wegeparzelle 375 führt zwar zu einer geringfügigen Einschränkung der Erholungsnutzung. Die Anbindung der Wohnbereiche an die Außenbereiche bleibt aber auch künftig über weitere vorhandene Wege gewährleistet.

7.4.1.2 Schutzgut Boden

Durch den Bau der Gebäude, Nebenflächen und der Erschließungsstrasse kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Auch in den unversiegelten Bereichen ist mit einer Störung der Bodenfunktionen durch Umlagerungen und Verdichtungen zu rechnen.

Während der Bauphase kann es zu einer Verunreinigung der Böden kommen. Auch betriebsbedingt kann zu einer Verunreinigung der an befestigte Flächen angrenzenden Bereiche kommen.

7.4.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung von Flächen für Stellplätze, Verkehrsflächen und Gebäude kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche. Während der Bauphase kann es durch Immissionen bzw. über das gesammelte Oberflächenwasser zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der oberflächliche Abfluss.

7.4.1.4 Schutzgut Luft / Klima

Während der Baumaßnahmen (Baumaschinen, LKW's etc.) kommt es zu einer Belastung der Luft. Auch der spätere Verkehr sowie Hausbrand führen zu Emissionen, die Zusatzbelastung wird jedoch als irrelevant eingestuft.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch Kaltluftproduktionsflächen dienen.

7.4.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Realisierung der Bebauung sind vor allem Grünlandflächen betroffen (näheres siehe Bilanzierungstabelle in Kap. 7.5), die jedoch nur Ubiquisten (weit verbreitete Arten) als Lebensraum dienen.

Zum Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Gemäß dem Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“, wären bei der Auswertung des Messtischblattes 5207 „Bornheim“ Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge als planungsrelevante Tiergruppen im Plangebiet zu erwarten (siehe Tabelle in Kapitel 3.1 der ASVP).

Für keine der untersuchten Gruppen konnten innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Nachweise planungsrelevanter Arten erbracht werden, auch wenn für die Zauneidechse das Vorhandensein geeigneter Habitatbedingungen im Untersuchungs-raum nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist das Vorkommen einer europäisch geschützten Art somit nicht auszuschließen. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Art. Die Planungen sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

7.4.1.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Da nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen und der neue Ortsrand (Schnitthecke, Obstwiese) landschaftstypisch eingegrünt wird, verändert sich das Ortsrandbild durch die Baumaßnahmen nur in geringem Maße.

7.4.1.7 Wechselwirkungen:

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsweise zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Auf diese Wechselwirkungen wird hinsichtlich der Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der dort dargestellten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

7.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch

Bauleitpläne zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und eventuelle Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

7.4.2.1 Schutzgut Mensch

Die Planung setzt die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise, Grund- und Geschoßflächenzahl, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc. analog des benachbarten rechtsgültigen Bebauungsplanes Br 29 fest, so dass durch die neue Bebauung keine außergewöhnliche Einwirkungen auf die bestehende Bebauung entstehen.

Um ausreichende Abstände zu der bereits vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, wird das Baufenster mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen
Durch die Planungen kommt es zu einem Wegfall landwirtschaftlicher Fläche mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Unvermeidbare Belastungen
Die Wegeverbindung über Wirtschaftswege in den Außenbereich wird durch Anlage eines Privatweges bzw. die teilweise Überbauung einer bestehenden Wegeparzelle geringfügig eingeschränkt. Die Anbindung ist über das bestehende Wegenetz auch künftig weiterhin gegeben, so dass sich die Naherholungsmöglichkeiten nicht relevant verändert werden.

7.4.2.2 Schutzgut Boden/Wasser

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Baubedingte Beeinträchtigungen an Boden, Grund- oder Oberflächengewässern sind zu unterlassen.

Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen lassen sich insbesondere im Hinblick auf die Grundwassererneuerungsrate vermindern. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Ausführung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässigen Belägen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers und die Funktion der Böden als Puffer und Filter in Teilen zumindest teilweise erhalten.
Ferner wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Regenrückhalteeinrichtung zu speichern und zur Bewässerung zu nutzen.
Zur Verbesserung des Wasserpotentials durch Wasserrückhaltung kann auch die Dachbegrünung empfohlen werden.

Unvermeidbare Belastungen
Die Versiegelung von Böden und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist mit dem hier verfolgten Entwicklungsziel verknüpft. Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar.

7.4.2.3 Schutzgut Luft / Klima

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 2 Laub- oder Obstbäumen auf jedem der maximal 4 Baugrundstücke. Eine Mindestzahl von acht Bäumen darf dabei im Plangebiet nicht unterschritten werden. Die geplanten Bäume wirken sich mikroklimatisch durch Beschattung, Verdunstung sowie Ausfilterung von Schad- bzw. Feinstoffen günstig aus.
Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen in Form von Gebäude- und Verkehrsflächen werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, was sich gegenüber vollversiegelten Flächen weniger negativ auf das Kleinklima auswirkt.
Als Kompensationsmaßnahme ist nahe dem Bebauungsplangebiet die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, was sich hinsichtlich der Frischluftproduktion bzw. Staubfilterung ebenfalls positiv auswirkt.

Unvermeidbare Belastungen
Die anteilige Versiegelung und die damit verbundenen negativen mikroklimatischen Auswirkungen sind bei dem städtebaulichen Entwicklungsziel unvermeidbar. Die Zusatzbelastungen werden jedoch als irrelevant eingestuft.

7.4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- der Pflanzung von zwei Laubbäumen je Baugrundstück bei Einzelhausbebauung (bzw. 1 Laubbaum bei Bebauung der Parzelle 66 mit einem Doppelhaus) sowie zwei Sträuchern je 200m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche.
- der Schaffung einer 74m langen und mindestens 1 m breiten Schnittecke aus einheimischen Gehölzen an den rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenzen.
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- als Einfriedungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig.
- Schaffung einer Obstwiese unweit des Planungsgebiets im westlichen Teil des Flurstückes Nr. 67 auf bisheriger Intensivgrünlandfläche.

Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Unvermeidbare Belastungen
Der Verlust von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist unvermeidbar. Mit den vorgesehenen externen Maßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

7.4.2.5 Landschafts- / Ortsbild

Durch gestalterische Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise, Grund- und Geschoßflächenzahl, Mindestgrundstücksbreite, Dachneigungen, First- und Traufhöhen etc.) analog des benachbarten rechtsgültigen Bebauungsplanes Br 29 soll sich die Bebauung unauffällig an das bestehende Baugebiet angliedern.

Zur Durch- und Eingrünung, und damit auch zur Gestaltung des Landschaftsbildes, sind Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine 74m lange und mindestens 1 m breite Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Zusätzlich ist hier noch ein ca. 1,20 m hoher Zaun zulässig.

Als weitere Einfriedungen sind nur standortgerechte, einheimische Hecken zulässig. Die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplan-gebietes im westlichen Teil des Flurstückes Nr. 67 (Anlage einer Obstwiese) wird sich im nahen Umfeld des Bebauungsplanes positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Unvermeidbare Belastungen
Eine Überbauung und damit eine Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes sind unvermeidbar; durch die gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen ist aber weiterhin eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes gegeben. Das Vorhaben trägt somit der erforderlichen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

7.4.2.6 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

7.4.2.7 Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) und von Einsparpotentialen wird empfohlen und kann bei der späteren Bauausführungsplanung zum Zuge kommen.

7.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Rechtliche Grundlagen

Auf die vorliegende Satzung sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege), die §§ 1a und 2 Abs. 4, die §§ 2a und 4 Abs. 3, die §§ 4c und 9 Abs. 1a und 8 sowie die Anlage zum BauGB 2004 anzuwenden. Die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes muss demnach abgearbeitet werden.

Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist der Bebauungsplanvorentwurf der Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker. Der Bestand wurde im Frühjahr 2007 (Nachkartierung, April 2011) kartiert.

Methodik der Bilanzierung

Um die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art und Umfang der Ausführung festlegen zu können, muss eine ökologische Bewertung des Untersuchungsgebietes sowohl vor als auch nach der geplanten Maßnahme auf der Basis der Bebauungsplandarstellungen und –festsetzungen vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). Bewertet werden sowohl der Eingriff in Natur und Landschaft, als auch die Kompensationsmaßnahmen.

Wie auch bei vergleichbaren Methoden erfolgt die Bewertung anhand einer Biotopbewertungstabelle, in der verschiedenen Biotoptypen unterschiedliche Biotopwerte zugeordnet sind. Der Grundwert wird der Biotoptypenwertliste des vereinfachten Verfahrens NRW entnommen. Bei Beeinträchtigungen oder besonders hervorragender Ausprägung kann ein Korrekturwert den Grundwert verringern oder erhöhen (Multiplikation von Grundwert und Korrekturwert ergibt den Gesamtwert des jeweiligen Biotops).

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere deutlich abgrenzbare Nutzungstypen feststellbar. Die Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ fasst unter A den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes zusammen und weist einen Gesamtflächenwert A aus. Teil B der Tabelle stellt den Zustand des Untersuchungsraumes nach Ausführung der Bau- und der landschaftspflegerischen Maßnahmen dar. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es eine ausgeglichene Gesamtbilanz zu erzielen. Der Wert C - Gesamtbilanz wird als Differenz der Werte B und A ermittelt: (C = B - A). Sollte sich daraus ein rechnerisches Defizit ergeben, sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Br 28, Ortsteil Brenig, Stadt Bornheim
Bewertung bzw. Berechnung gemäß dem Vereinfachtem Bewertungsverfahren NRW

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	**Code**	**Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste	**Fläche (m²)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-Flächenwert** (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	1.945	4	1,00	4,00	7.780,00
2	1.5	Wirtschaftsweg unversiegelt	279	2	1,00	2,00	558,00
3	1.5	Feldweg (teilversiegelt)	211	2	1,00	2,00	422,00
4	1.1	Versiegelte Flächen	148	0	1,00	0,00	0,00
5	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	80	3	1,00	3,00	240,00

	Summe	2.663	**Gesamtflächenwert A** (Summe Sp 8)	**9.000,00**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8,00
	Code	**Biotoptyp** lt. Biotoptypenwertliste	**Fläche (m²)**	**Grundwert F**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamt-wert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-Flächenwert** (Sp 4 x Sp 7)
		Verkehrsfläche, Fläche für Ver- und Entsorgung	***486***				
	1.1	Versiegelte Fläche	486	0	1,00	0,00	0,00
		Geplante Bebauung WR; GRZ 0,3	***2.177***				
	1.1	Versiegelte Flächen	537	0	1,00	0,00	0,00
K1	8.2	Pflanzgebot: mind. 2 Laub- oder Obstbäume auf jedem der 4 (bis 5) neuen Baugrundstücke; die Mindestzahl von insg. 8 im ges. Baugebiet darf nicht unterschritten werden.	240	6	1,00	6,00	1.440,00
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	1.252	2	0,80	1,60	2.003,20
		Gehölzanpflanzung	***148***				
K2	8.1	Schnitthecke	148	5	1,00	5,00	740,00
		Summe	2.663			**Gesamtflächenwert B** (Summe Sp 8)	**4.183,20**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-4.816,80**

D. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes	Flächen-umfang in m²	Aufwertung	Flächenwert
K3: In geringer Entfernung zum Bebauungsplangebiet soll auf dem westlichen Teil des Flurstück Nr. 67 auf der vorhanden Intensivgrünlandfläche (Biotoptyp 3.2, Biotopwert 4) eine Obstwiese (Biotoptyp 3.6, Biotopwert 7) angelegt werden. Dadurch ergibt sich eine Aufwertung um 3 Biotopwertpunkte pro m².	1.606	3,00	**4.818**

Grundwertkorrekturen und Flächenermittlung

Bei der Zuweisung des Grundwertes (Tabelle Teil A) erfolgt für die Teilflächen 2 (unversiegelter Wirtschaftsweg) und 3 (Feldweg) eine Abwertung um den Wert 1,0. Diese Abwertung begründet sich durch die Bodenverdichtung des Wirtschaftsweges aufgrund seiner Nutzung als rückwärtige Grundstückszufahrt sowie die teilweise Versiegelung des Feldweges. Im Teil B der Tabelle wird bei der Flächenermittlung für die anzulegende Schnitthecke die Ausbildung von beidseitigen Säumen berücksichtigt. Die hier angesetzten Flächen für die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen beruhen auf einem Kronentraufbereich von 30 m².

Ergebnis

Die Bilanzierung zeigt, dass die Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden können, deswegen sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe führen.

Festsetzungen auf der Grundlage der Eingriffsausgleichsbilanzierung

Auf jedem der 4 bis 5 Baugrundstücke werden jeweils 2 Laub- oder Obstbäume gepflanzt. Die Mindestzahl von insgesamt 8 Bäumen im gesamten Baugebiet darf nicht unterschritten werden.

Entlang der rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenze ist eine 74 m lange und incl. Saum 2 m breite Schnitthecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 67 wird auf der vorhandenen Intensivgrünlandfläche eine ca. 0,16 ha große Obstwiese angelegt.

Siehe auch Textliche Festsetzungen zu den geplanten Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Br 28 und die Kapitel 7.4 und 7.5 des Umweltberichtes.

7.6 Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen können durch die geplanten Maßnahmen verringert, ausgeglichen oder kompensiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

7.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

7.7.1 Standort-Alternativen und Begründung der Auswahl

Im Ortsteil Brenig liegen nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan keine potentiellen Wohngebietsflächen in vergleichbarer Größe und Lage vor. Eine alterna-

tive Lokalität die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ohne neue Flächen zu beanspruchen ist nicht vorhanden.

Ferner sind in der Ortslage keine anderen Nachverdichtungspotentiale (wie z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken) bekannt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken erfordert daher von der Stadt Bornheim die Bereitstellung entsprechender Flächen.

7.7.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung der Auswahl

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche Lösungskonzepte für den Planbereich entworfen. Die letztlich zur Umsetzung vorgeschlagene Lösung schafft Erweiterungsflächen für maximal fünf Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauung.

Die Planung übernimmt damit an dieser Stelle vollständig die Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen darstellt.
Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und der Anlage einer Obstwiese) vereinigt die Planung den Bedarf zur Schaffung von Wohnraum mit der Eingrünung des Ortsrandes.

7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes würden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Sie würden weiterhin die Bodenfunktionen hinsichtlich Versickerung, Wasserspeicherung etc. erfüllen. Die Flächen würden weiterhin ihre kleinklimatischen Funktionen erfüllen. Eine deutliche Verbesserung des Umweltzustandes wäre unter den derzeitigen Rahmenbedingungen im Sinne z.B. einer Extensivierung von Flächen aber kaum anzunehmen.

7.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und erstellten Gutachten

- *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*:

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und Ausgleiches erfolgte nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW).

7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4 c BauGB - Neufassung Juli 2004 - überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Überprüfung, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten

8 Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim plant die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes. Dazu soll eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche genutzt werden, um dort Wohngebäude zu errichten.

Im vorliegenden Planungsfall ist davon auszugehen, dass es zu Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser kommen wird, die jedoch nicht als schwerwiegend einzustufen sind.

Durch die Planung sind keine geschützten Biotope betroffen. Durch eine Reihe von Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert bzw. ausgeglichen werden (z.B. Beschränkung der Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes etc.).

Des Weiteren werden planexterne Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Obstwiese) auf dem Flurstück Nr. 67, Flur 73 in der Gemarkung Brenig, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, durchgeführt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt werden nach Umsetzung aller Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch keine gravierenden nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

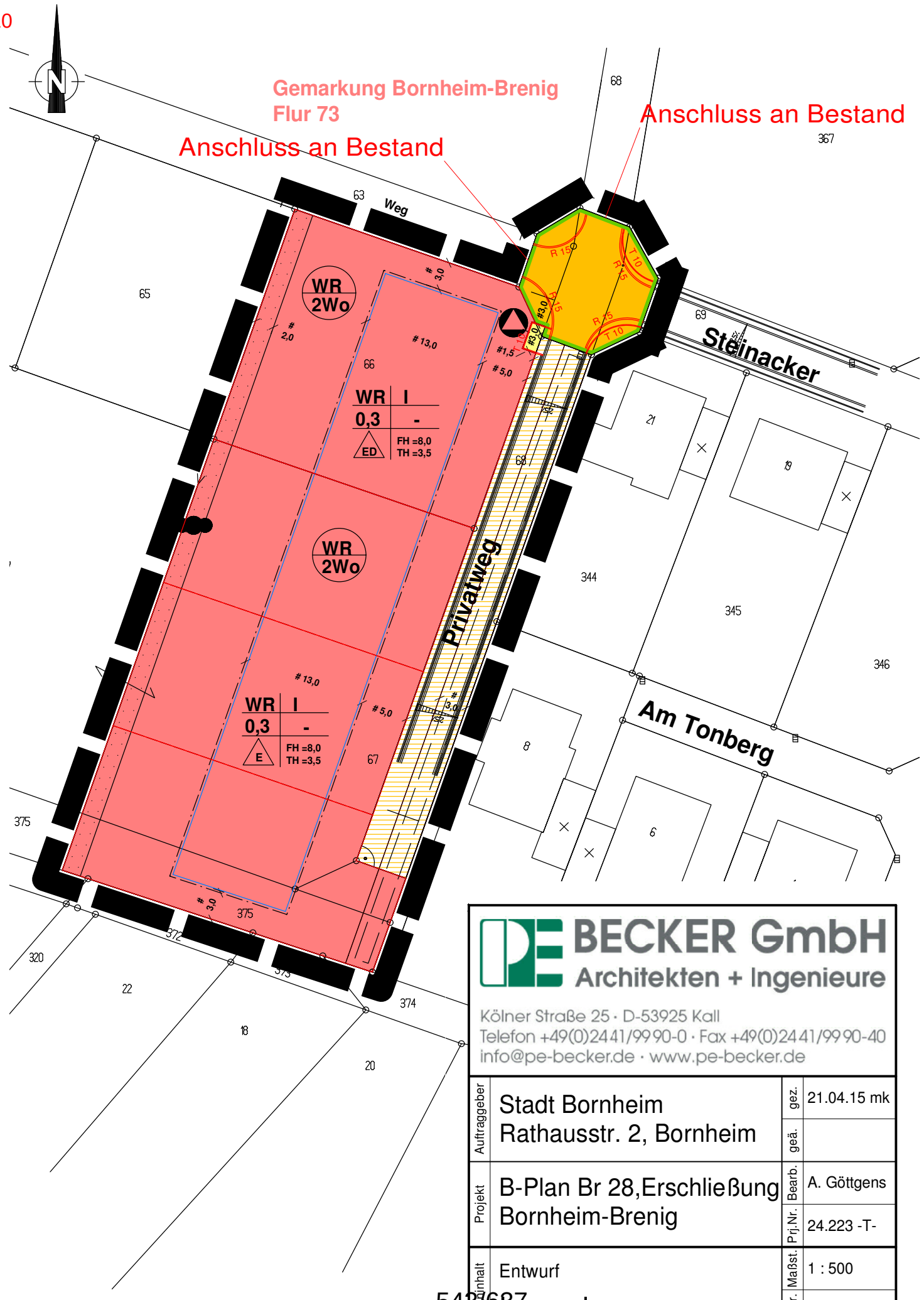
Da es sich hier um eine bereits im Flächennutzungsplan ausdrücklich für die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes festgelegte Nutzung handelt, stehen im Ortsteil Brenig keine Alternativflächen zur Verfügung.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bornheim

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Ö 10

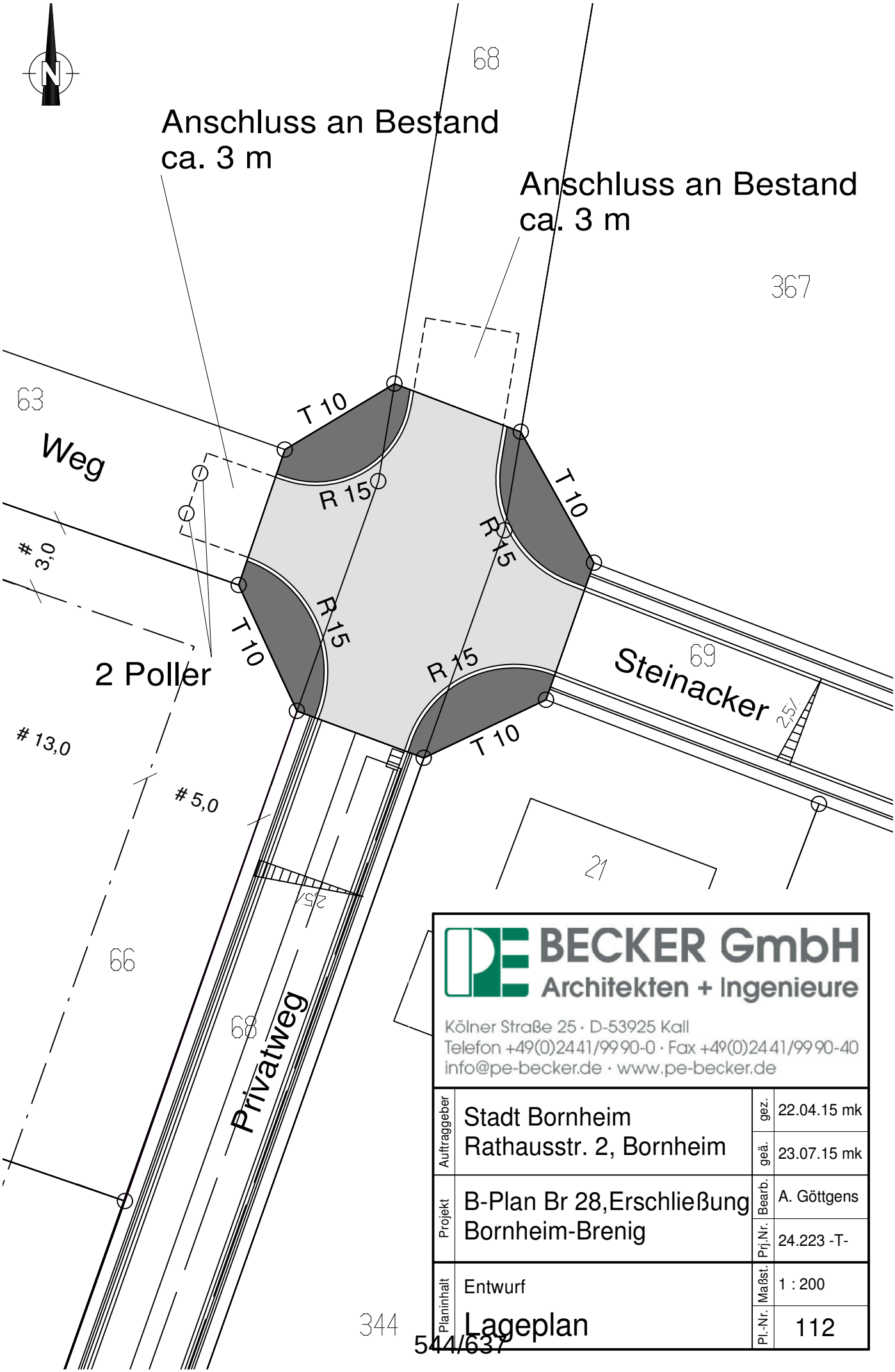


BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Auftraggeber	Stadt Bornheim Rathausstr. 2, Bornheim	gez.	21.04.15 mk
		geä.	
Projekt	B-Plan Br 28,Erschließung Bornheim-Brenig	Bearb.	A. Göttgens
		Prj.Nr.	24.223 -T-
Planinhalt	Entwurf	Maßst.	1 : 500
	Lageplan	Pl.-Nr.	111

5436637

Ö 10



BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Auftraggeber	Stadt Bornheim Rathausstr. 2, Bornheim	gez.	22.04.15 mk
		geä.	23.07.15 mk
Projekt	B-Plan Br 28,Erschließung Bornheim-Brenig	Bearb.	A. Göttgens
		Prj.Nr.	24.223 -T-
Planinhalt	Entwurf Lageplan	Maßst.	1 : 200
		Pl.-Nr.	112

Ö 10

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Erschließung B-Plan BR 28

Bornheim-Brenig

Straßenbau

Kosten	Mischerschließung, Oberfläche Asphalt		EP Netto	GP Netto
Pos. 1	Baustelle einrichten anteilig	1 psch	1.000,00 €	1.000,00 €
Pos. 2	Verkehrssicherung/Baustelle sichern anteilig	1 psch	500,00 €	500,00 €
Pos. 3	Baufeld räumen	1 psch	350,00 €	350,00 €
Pos. 5	Erdaushub für Verkehrsflächen 165 m² x 0,6 m	99 m³	20,00 €	1.980,00 €
Pos. 6	Tieferschachtung/Bodenverbesserung 125 m² x 0,3 m	37,5 m³	38,00 €	1.425,00 €
Pos. 7	Planumsentwässerung	20 m	20,00 €	400,00 €
Pos. 8	Planum herstellen	165 m²	1,50 €	247,50 €
Pos. 9	Frostschutzmaterial liefern, einbauen 165 m² x 0,3 m	49,5 m³	25,00 €	1.237,50 €
Pos. 9	Schottertragschicht liefern und einbauen 165 m² x 0,2 m	25 m³	35,00 €	875,00 €
Pos. 11	Bordsteine R 15/ H 15 3 x 8,5 m + 9,5 m	35 m	30,00 €	1.050,00 €
Pos. 12	Bordstein T 10 2 x 7,5 m + 2 x 7 m	29 m	20,00 €	580,00 €
Pos. 13	Asphalt schneiden 3 x 5 m	15 m	20,00 €	300,00 €
Pos. 14	Asphalt fräsen 3 x 15 m²	45 m²	18,00 €	810,00 €
Pos. 15	Asphalt aufbrechen und entsorgen	100 m²	10,00 €	1.000,00 €

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

			EP Netto	GP Netto
Pos. 16	Asphalt-Tragschicht 10 cm asu CAD abgegriffen	150 m²	16,50 €	2.475,00 €
Pos. 17	Asphalt-Deckschicht 4 cm 110 m² + 45 m²	150 m²	10,00 €	1.500,00 €
Pos. 18	Bankette regulieren	50 m²	3,00 €	150,00 €
Pos. 19	Anschlussfuge 3 x 5 m	15 m	1,50 €	22,50 €
Pos. 20	Kabelgraben	40 m	50,00 €	2.000,00 €
Pos. 21	Straßenleuchten (Philipps Mini Luma)	1 Stück	1.000,00 €	1.000,00 €
Pos. 22	Anschluss SB an Bestand	1 Stück	1.000,00 €	1.000,00 €
Pos. 23	Poller	2 Stück	200,00 €	400,00 €

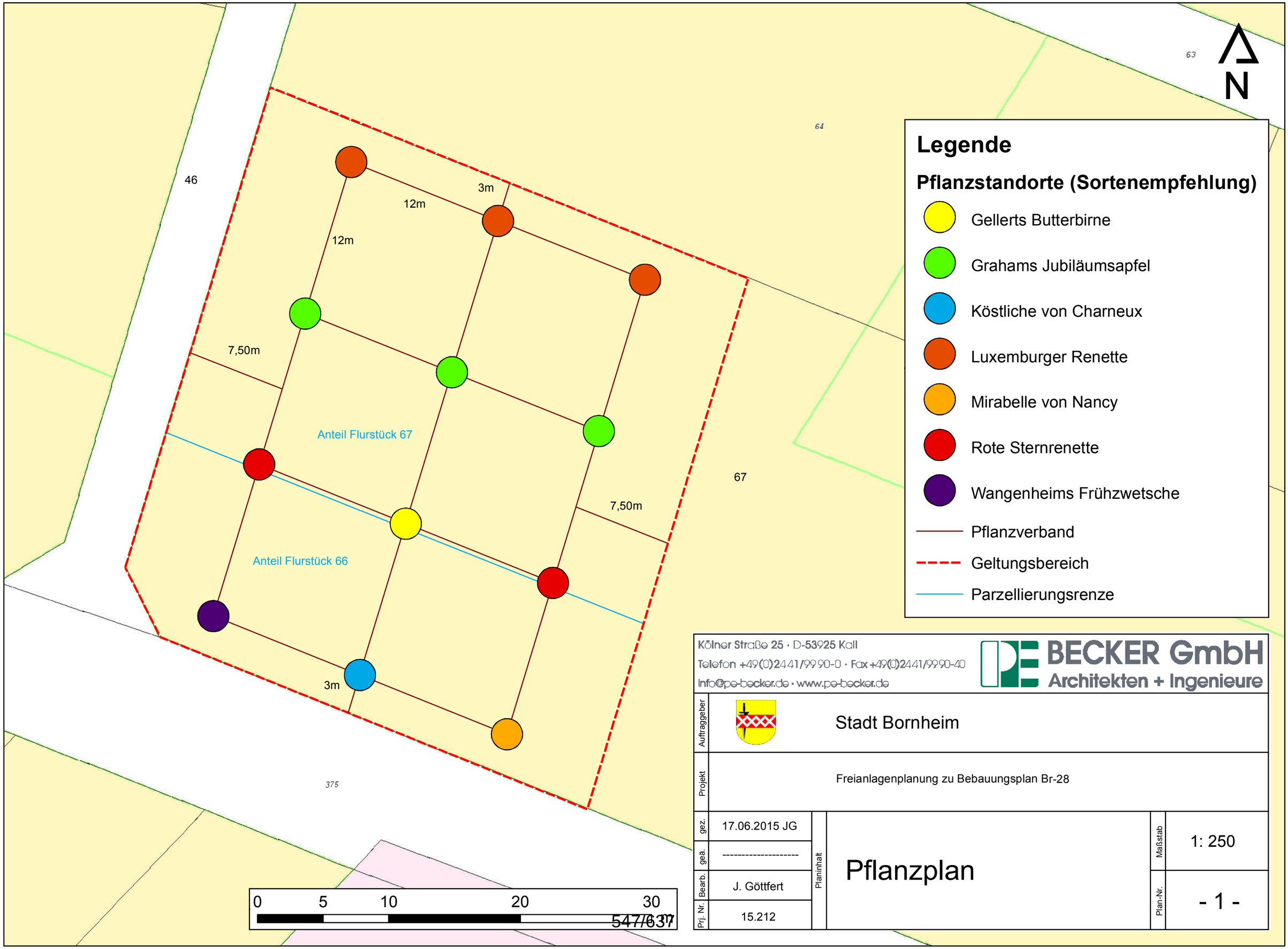
Straßenbau öffentl.			20.302,50 €
Ingenieurleistungen hierzu ca.			3.500,00 €
gesamt netto			23.802,50 €
MWSt.	derzeit	19%	4.522,48 €
Summe brutto			28.324,98 €
gerundet:			**28.500,00 €**

aufgestellt, Kall den
21.04.2015
überarbeitet, Kall, den
23.07.2015



(Dipl.-Ing. Andreas Göttgens)

Ö 10



Legende

Pflanzstandorte (Sortenempfehlung)

- Gellerts Butterbirne
- Grahams Jubiläumsapfel
- Köstliche von Charneux
- Luxemburger Renette
- Mirabelle von Nancy
- Rote Sternrenette
- Wangenheims Frühzwetsche

- Pflanzverband
- Geltungsbereich
- Parzellierungsrenze

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Auftraggeber	Stadt Bornheim
Projekt	Freianlagenplanung zu Bebauungsplan Br-28
gez.	17.06.2015 JG
geä.	----------
Bearb.	J. Göttfert
Prj. Nr.	15.212
Planinhalt	Pflanzplan
Maßstab	1: 250
Plan-Nr.	- 1 -

Ö 10

Stadt Bornheim

Freianlagenplanung zu

Bebauungsplan Br-28

Gemarkung:	Brenig
Stadt:	Bornheim
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

▪ Textliche Erläuterungen zur Anlage einer Streuobstwiese

17.06.2015

Bearbeitung durch:

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhalt

Inhalt **2**
1 Einleitung **3**
2 Grundlegende Informationen zur Kompensationsfläche **3**
3 Kompensationsmaßnahme **3**
3.1 Empfehlungen zur Ausführung 4
3.2 Obstsortenempfehlung 5
3.3 Vorgaben zur Pflege 8
4 Referenzen **9**
Anlagen **10**

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Br-28 der Stadt Bornheim, wird die bauliche Entwicklung der Flurstücke Nr. 66 und 67 angestrebt. Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans resultiert, dass die vorgesehenen Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Bauplangebietes ausgeglichen werden können. Die Kompensationsverpflichtung beläuft sich hierbei auf 4.817 Punkte. Auf Flurstück Nr. 67 soll als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Umwelt eine Streuobstwiese geschaffen werden. Die Kompensationsmaßnahme erhöht den Flächenwert des Flurstücks Nr. 67 auf 4.818 Wertpunkte und ist damit für die Kompensation des Eingriffs geeignet.

Die PE Becker GmbH wurde mit der Erstellung der Freianlagenplanung für die genannte Kompensationsmaßnahme beauftragt, welche für die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags zu erarbeiten ist. Die folgenden Erläuterungen ergänzen den Pflanzplan, welcher diesem Dokument als Anlage beigefügt ist.

2 Grundlegende Informationen zur Kompensationsfläche

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Brenig der Stadt Bornheim. Es repräsentiert den westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 67 (Flur 73). Nach Norden hin wird das Plangebiet durch das Flurstück Nr. 64 begrenzt, während es westlich und südlich von Wegen (Flurstücke Nr. 46, 375) abgegrenzt wird. Die Kompensationsfläche ist 1.606 m² groß und wird als Intensivgrünland genutzt.

Für eine aktuelle Bewertung des Ist-Zustandes wurde am 03. Juni 2015 eine Begehung der Kompensationsfläche durchgeführt. Die dabei festgestellten Pflanzen entsprechen zum Großteil dem im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu Bebauungsplan Br-28 aufgeführten Arteninventar. Die Kompensationsfläche stellt sich demnach als nähr- und stickstoffreich dar mit einer mäßigen Trockenheit bis Frische des Bodens. Der Boden lässt sich außerdem im schwachsauren bis schwachbasischen Bereich ansiedeln.

3 Kompensationsmaßnahme

Im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 67 ist gemäß den textlichen Festsetzungen und dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu Bebauungsplan Br-28 auf einer Fläche von 1.606 m^2 eine Streuobstwiese anzulegen. Die notwendige Fläche für die

Anlage der Streuobstwiese resultiert aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Die Anlage von Streuobstwiesen wird durch Ausweisungen des Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises „Bornheim“ als Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen von Festsetzungen (2.2-4) und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (5.2 Anpflanzungen) aufgezeigt. Neben der ökologischen Aufwertung der Fläche durch die Schaffung zahlreicher Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten stellt die Anlage einer Obstwiese gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar und trägt somit zum vermehrten Erholungsnutzen der Landschaft für die angrenzende Wohnbevölkerung bei.

3.1 Empfehlungen zur Ausführung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat grundsätzlich gemäß den Vorgaben der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.

Auf der Fläche sind gemäß dem Pflanzplan im Anhang dieses Dokumentes im quadratischen Verband von 12 m x 12 m insgesamt 12 Obstbäume zu pflanzen. Von den im Pflanzplan vorgesehenen Pflanzstandorten darf max. 1 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich 2-mal verpflanzte Hochstämme, mit einer Stammhöhe von 1,80 m und einem Stammumfang von 8 – 10 cm anzupflanzen .

Zur Sicherung der Anpflanzungen sind mind. 2 Stützpfähle anzubringen. Diese sollten aus dauerhaftem Holz bestehen und mind. 2,5 m lang sein. Zur Verankerung sind die Stützpfähle mind. 50 cm in den Boden einzubringen. Das Material, mit dem die Bäume an die Pfähle gebunden werden, sollte idealerweise aus naturverträglichen Materialien bestehen sowie dauerhaft und wasserabweisend sein (z.B. Hanf). Einschnürungen der Stämme sind zu vermeiden (MUNLV 2009).

Als Wühlmausschutz sollten Drahtgebilde (z.B. Draht-Pflanzkörbe) aus unverzinktem Kükendraht ohne Kunststoffummantelung (1 m x 1,2 m Sechseckdrahtgeflecht mit einer maximalen Maschenweite von 13 mm) genutzt werden (MUNLV 2009). Diese Art des Schutzes bietet die Vorteile, dass der Draht das Wurzelwachstum nicht beeinträchtigt und später zu einem Zeitpunkt, ab dem der Baum groß genug ist Wühlmausfraßschäden zu überdauern, verrottet (MUNLV 2009). In der finalen Phase der Pflanzung sollte das Drahtgebilde, sobald die Wurzeln ausreichend mit Erde bedeckt sind, zu gebogen werden, um ein Eindringen von oben ebenfalls auszuschließen (MUNLV 2009).

Bedingt durch die Lage der Fläche ist zusätzlich zu Fraßschäden durch Wühlmäuse auch mit Schäden durch Hasen und Rehe zu rechnen. Zum Schutz vor derartigem Verbiss sollten die Stämme mit Manschetten aus verzinktem Sechseckdrahtgeflecht (0,75 m x 1,5 m) und einer Maschenweite von ca. 22 – 25 mm versehen werden (MUNLV 2009).

Beim Abschluss der Pflanzung ist darauf zu achten, dass sich die Veredelungsstelle eine Hand breit über der Geländeoberfläche befindet und kein Hügel zum Stamm hin gebildet wurde (MUNLV 2009).

3.2 Obstsortenempfehlung

Die 12 Obstbäume sind gemäß der im Folgenden angegebenen Pflanzliste (vgl. Tab. 1) auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 4 verschiedene Arten zu verwenden. Bei der Sortenauswahl sind die phytopathologischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die im Pflanzplan vorgeschlagenen Sorten und Standorte stellen eine Empfehlung dar und sind nicht verbindlich.

Alle im Pflanzplan sowie der untenstehenden Tab. 1 eingetragenen Baumarten zählen zu den gemäß der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1997) als „Empfehlenswerte Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“ ausgewiesenen Sorten. Die in Tab. 1 ausgewählten Sorten sind für den linksrheinischen Bereich des Rhein-Sieg-Kreises empfohlen und gelten dort als allgemein bzw. regional wichtige Sorten. Zudem sind alle ausgewählten Sorten für die Höhenlage und sonstigen Standortbedingungen der Kompensationsfläche geeignet.

Auch für flächenmäßig kleine Streuobstwiesen wird ein Apfelbaumanteil von 60-80% empfohlen, da diese Bäume eine große Standortvariabilität abdecken und sich auf einen besonders hohen Anteil der Fauna positiv auswirken. Dieser Empfehlung, die für größere Streuobstwiesen auch wegen der einfachen Verwertbarkeit der Äpfel als Most (MUNLV 2009) gilt, wurde durch einen Anteil von ca. 67 % Apfelbäumen auf der Fläche nachgekommen. Die Auswahl der anderen Sorten orientiert sich unter anderem an einer möglichst großen Vielfalt und Dauerhaftigkeit, wodurch ökologisch besonders wertvolle Strukturen geschaffen werden.

Die drei nördlich vorgesehenen Bäume der Sorte Luxemburger Renette sind starkwüchsig und haben geringe Bodenansprüche. Ihre Äpfel können als Mostobst verwendet werden (Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1997). Die Sorte hat einen gesunden Wuchs, ist frosthart und sehr robust gegenüber Schorf (LVR 2010). Da die

Luxemburger Renette nicht als Pollenspender fungiert, müssen die anderen zwei Sorten so gewählt werden, dass sich beide gegenseitig befruchten können. Diese Voraussetzung erfüllen die Sorten Grahams Jubiläumsapfel und Rote Sternrenette (BUND-Lemgo). Grahams Jubiläumsapfel hat geringe Bodenansprüche, die Äpfel können als Most- und Tafelobst verwendet werden (Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1997). Die Rote Sternrenette ist starkwüchsig, ihre Äpfel finden als Tafelobst Verwendung.

Die beiden Sorten Mirabelle von Nancy und Wangenheims Frühzwetsche sind selbstfruchtbar und benötigen daher keinen strukturierten Verband. Die Sorten Köstliche von Charneux und Gellerts Butterbirne stellen füreinander Befruchtersorten dar. Sie sind im zentralen, südlichen Bereich der Fläche lokalisiert, um einerseits ihrem Lichtbedürfnis Rechnung zu tragen und andererseits die Windexposition zu minimieren. Während Gellerts Butterbirne geringe Bodenansprüche stellt und sowohl Most- als auch Tafelobst produziert, eignen sich die Früchte der Sorte Köstliche von Charneux besonders als Tafelobst (Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1997).

Tab. 1: Obstsortenempfehlung (naturschutzfachliche Auswahl aus den „Empfehlenswerten Obstsorten für Obstwiesen im Rhein-Sieg-Kreis“, Stand 2009).

Äpfel		
	Apfel von Croncels	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel	Geflammter Kardinal
	Gelber Edelapfel	Goldparmäne
	Grahams Jubiläumsapfel	Graue Französische Renette
	Graue Herbstrenette	Gravensteiner
	Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
	Landsberger Renette	Luxemburger Renette
	Ontarioapfel	Rheinischer Krummstiel
	Riesenboikenapfel	Roter Bellefleur
	Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette
	Schöner aus Boskoop	Schöner aus Nordhausen
	Winterglockenapfel	Winterrambur
Birnen		
	Gellerts Butterbirne	Gute Graue
	Köstliche von Charneux	Pastorenbirne
	Gräfin von Paris	Gute Luise
	Nordhäuser (Winter-) Forellenbirne	
Süßkirschen		
	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesen-Kirsche	
Pflaumen/Zwetschgen		
	Große Grüne Reneklode	Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)
	Mirabelle von Nancy	Wangenheims Frühzwetsche
	Ontariopflaume	The Czar
Walnüsse		
	Alle gängigen Sorten	Walnuss-Sämlinge (wurzelecht)

3.3 Vorgaben zur Pflege

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist in der Jugendphase (die ersten ca. 8 - 10 Jahre) ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt nötig. Bei diesem ist auch darauf zu achten, dass die Baumscheibe freigehalten wird da Konkurrenzvegetation am Stammfuß zum Entzug von Wasser und Nährstoffen führt (MUNLV 2009).

Das Ziel der Erziehungsschnitte liegt in der Entwicklung einer statisch ausgeglichenen, angemessen durchlichteten Krone, die robust gegenüber Schädigungen wie z.B. Krebs und Pilzbefall ist. Erziehungsschnitte sind grundsätzlich in der Winterpause der Gehölze durchzuführen und ihre Intensität sollte in Abhängigkeit des letztjährigen Zuwachses erfolgen (wenig Zuwachs im Vorjahr → starker Rückschnitt → starker Neutrieb) (MUNLV 2009). Es gilt zu berücksichtigen, dass die Schnittfläche nicht bei jeder Obstsorte gleich positioniert werden kann und hier die jeweiligen Empfehlungen zum Abstand zwischen Knospe und Schnittfläche eingehalten werden sollten.

Nach etwa 10 Jahren genügen Erhaltungsschnitte in Intervallen von ca. 3 - 5 Jahren (MUNLV 2009). Diese sollten sich z. B. auf das Entfernen von Totästen sowie generelle Auflockerungsmaßnahmen zum Erhalt des Kronenraums beziehen.

Die Nutzung der Wiese ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd zwischen Juni und September oder eine extensive Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4 Referenzen

BUND – Lemgo (Erscheinungsjahr unbekannt): Tabellarische Übersicht über die Befruchtungsverhältnisse der Apfelsorten. Lemgo.

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1997, Stand: 2009): Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 31 vom 13. Juni 1997, ergänzt um die „Obstsortenempfehlung 2002“ des Koordinierungsausschusses „Obstwiesenschutz in NRW“ vom 30.1.2002. Düsseldorf.

LVR-Netzwerk Umwelt – Biologische Stationen im Rheinland (2010): Lokale Obstsorten im Rheinland – vom Aussterben bedroht! Ein Handbuch mit 49 Sortensteckbriefen. Köln.

MUNLV [Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen] (2009): Streuobstwiesenschutz in Nordrhein-Westfalen. Erhalt des Lebensraumes, Anlage, Pflege, Produktvermarktung, Düsseldorf.

PE (2014a): Begründung und Textliche Festsetzung zu Bebauungsplan „Br-28“ („Am Steinacker“) in der Ortschaft Brenig – PE BECKER GmbH, Kall.

PE (2014b): Planzeichnung zu Bebauungsplan „Br-28“ („Am Steinacker“) in der Ortschaft Brenig – PE BECKER GmbH, Kall.

PE (2014c): Landschaftspflegerischer Begleitplan zu Bebauungsplan „Br-28“ („Am Steinacker“) in der Ortschaft Brenig – PE BECKER GmbH, Kall.

Rhein-Sieg-Kreis (1996): Landschaftsplan Nr. 2. Bornheim. Stand: 1. Änderung. In Kraft getreten am 06.07.1996.

Stadt Bornheim (2010): Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim.2.Entwurf. Rechtskräftig seit: 2010.

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Anlagen

- Pflanzplan

K-EFB-Sich 1
(Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche-Bürgschaft)

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragsschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung, Mängelansprüche und Schadensersatz zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag, bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag
€

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Unterschriften

(Ort, Datum)

558/637

Ö 10

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragsschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die Erfüllung der Mängelansprüche einschließlich Schadensersatz und Ansprüche aus der Abrechnung zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

559/637

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag
€

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Unterschriften

(Ort, Datum)

TOP
Ö 11

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	384/2015-7
Stand	28.09.2015

Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 in der Ortschaft Hemmerich; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Offenlage

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 in der Ortschaft Hemmerich. Das Plangebiet liegt an der Dechant-Blum-Straße.

2. den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB zu verzichten.

Sachverhalt

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 liegt in der Ortschaft Hemmerich. Er umfasst zwei Grundstücke an der Dechant-Blum-Straße, die Flurstücke 239 und 240 der Flur 4 in der Gemarkung Kardorf- Hemmerich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 660 m². Beide Grundstücke befinden sich im städtischen Besitz.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Hm 01 weist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzungen ermöglichen entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus in max. zweigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt über die Dechant-Blum-Straße.

Das Baugebiet des Hm 01 ist seit mehreren Jahren fast vollständig bebaut, der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz wurde jedoch nicht realisiert. Von Seiten der Verwaltung wurde festgestellt, dass der Spielplatz entgegen der früheren Planung an diesem Standort nicht mehr benötigt wird. Der in unmittelbarer Näher vorhandene Spielplatz an der Rösberger Straße/ Maaßenstraße ist für eine Versorgung des Gebietes ausreichend und liegt in fußläufiger Entfernung.

Auf diesem Grunde soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden. Alle umliegenden Grundstücke sind mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Daher soll diese Nutzung zukünftig auch auf den Grundstücken des Änderungsbereiches möglich sein. Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurde von der Verwaltung geprüft, ob Teilflächen statt zu Wohnbaufläche zu öffentlichen Stellplätzen umgewandelt werden sollen. Nach den Feststellungen der Verwaltung verfügt die Erschließungsanlage Dechant-Blum-Straße/ Effelsbergstraße über insgesamt 18 öffentliche PKW-Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten. Durch die Erschließungsanlage werden einschließlich der zusätzlichen Grundstücke auf dem derzeitigen Spielplatzgrundstück 59 Baugrundstücke erschlossen. Das entspricht bei ca. einem öffentlichen Stellplatz je 3 Baugrundstücke den Vorgaben bei Neuplanungen von einem öffentlichen Stellplatz je 3-4 Baugrundstücken. Bei jedem Bauvorhaben sind zudem auf dem eigenen Grundstück mind. private 2 Stellplätze nachzuweisen. Insofern stehen für das gesamte Baugebiet insgesamt ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Durch die vorgesehenen Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll nun einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

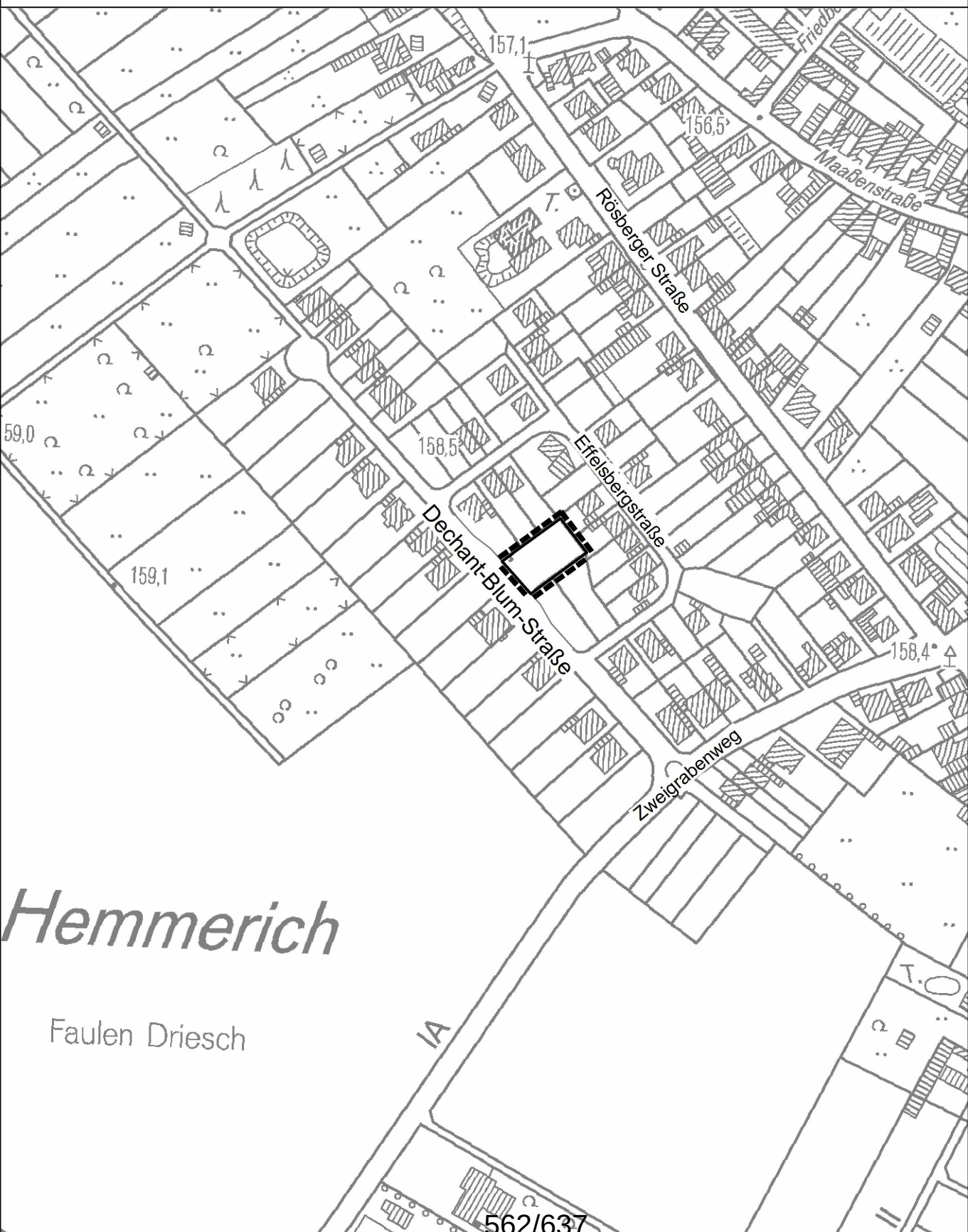
Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung

Übersichtskarte zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01

in der Ortschaft Hemmerich

19.02.2015



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Der Rat der Stadt Bornheim hat am …….. gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Baugesetzbuch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 beschlossen.
Der Beschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

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

Bornheim, den

Bürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ……..…….. bis ……..…… öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am …….. als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den

Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bornheim, den

Bürgermeister

Hinweis:
Zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 gehört ein Textteil und eine Begründung

Für den Planentwurf

Dezernat II

Bornheim, den

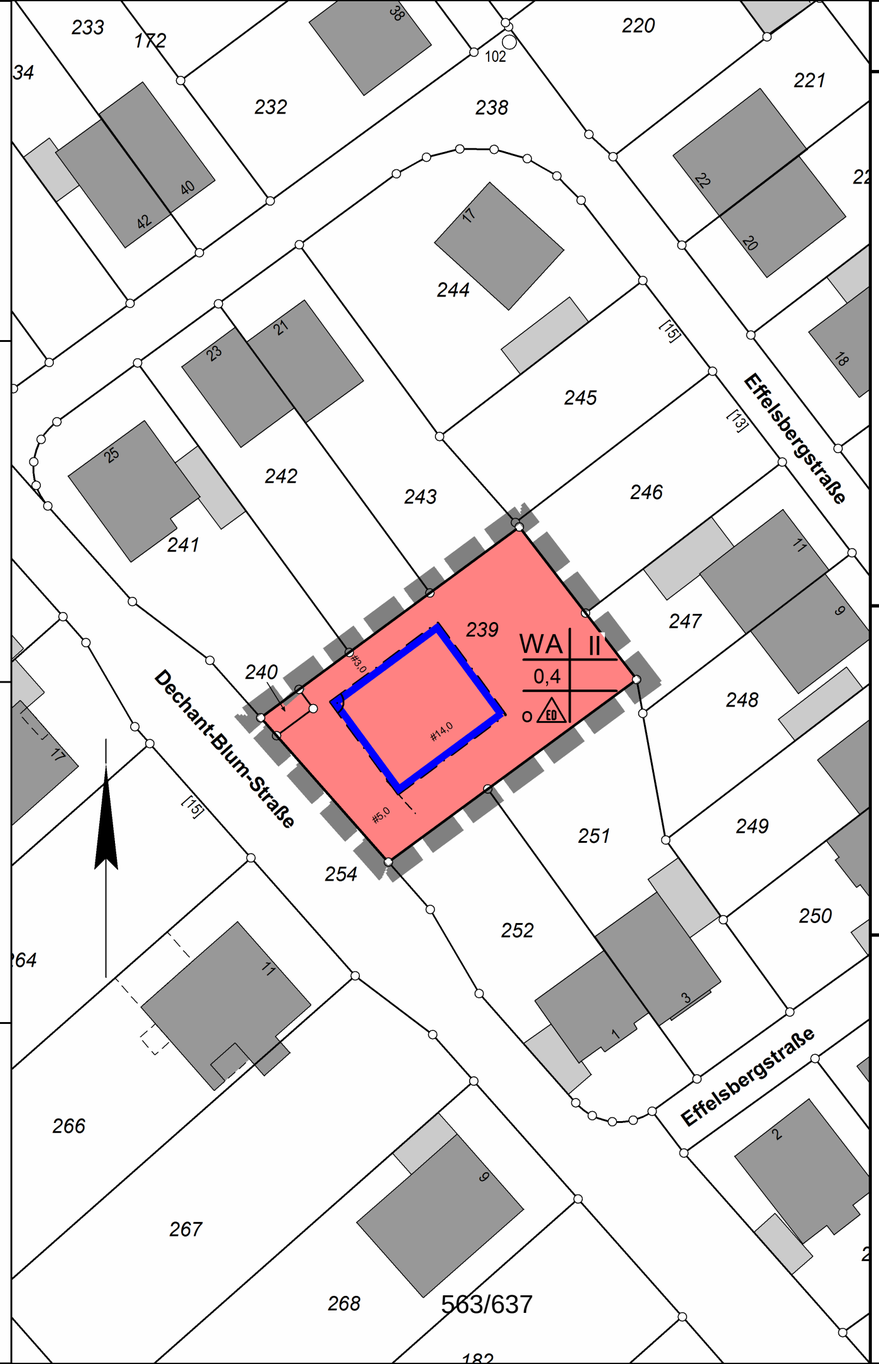
In Vertretung

Erster Beigeordneter

Fachbereich Stadtplanung und Grundstücksneuordnung

Bornheim, den

Fachbereichsleiter



Nutzung • Bauweise • Begrenzungslinien

- Geltungsbereich
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- II — max. zwei Vollgeschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Allgemeine Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- # — parallele Gerade

Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage Januar 2015) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

……., den

Bebauungsplan Hm 01
3. Änderung

in der Ortschaft Hemmerich

Stand: 17.09.2015

Gemarkung: Kardorf-Hemmerich · Flur: 4
Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Ö 11

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Hm 01
3. Änderung

in der Ortschaft Hemmerich

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf betragen:

- Bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 8,0 m, gemessen über dem Erdgeschossfußboden,
- Bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 9,5 m, gemessen über dem Erdgeschossfußboden

Die Traufhöhe darf betragen:

- Bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,5 m, gemessen über dem Erdgeschossfußboden,
- Bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 4,5 m, gemessen über dem Erdgeschossfußboden.

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Strassengradiente.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50 m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2 m.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Im Bereich des Vorgartens (zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind nur Nebenanlagen in Form von Einrichtungen für Abfallbehälter zulässig.

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

3.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

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

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachaufbauten

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

5.2 Vorgärten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahren. Diese sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen (siehe Pflanzliste).

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig sowie 1,0 m hohe, mit standortgerechten,

einheimischen Gehölzen eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig (siehe Pflanzliste). Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

6.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten der Gruppe I der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich jeweils mindestens zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe II der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

6.3 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist das Anpflanzen einer mind. 1m breiten Hecke aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen (siehe Pflanzliste) zwingend vorgeschrieben.

B Hinweise

1. Archäologische Funde

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

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

2. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

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

3. Bodenschutz und Altlasten

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

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

4. Tierschutz

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

5. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für Versickerungsanlagen ab 400 m² angeschlossene Fläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. Leitungsschutz

Im Bereich von Leitungstrassen sind im Rahmen von Pflanzmaßnahmen die Vorgaben des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

C Pflanzliste

I Bäume

I a. Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Castanea sativa (Edelkastanie, Esskastanie) – alteingebürgerte Kulturart
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus laevis (Flatterulme)

I b. Bäume 2. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)
Populus tremula (Espe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart
Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

I c. Obstbäume
Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen (1,80 m Kronenansatz) Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis), dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

II. Sträucher

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

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

Rank- und Kletterpflanzen

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

Ö 11

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Hm 01
3. Änderung

in der Ortschaft Hemmerich

Begründung

Entwurf
Stand: 28.09.2015

Begründung – Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Verfahren

4. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

5. Städtebauliche Situation

6. Städtebauliches Konzept

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

9. Bodenordnung

10. Altlasten

11. Immissionen und Emissionen

12. Denkmalpflege

13. Umweltbezogene Auswirkungen

14. Hinweise

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Plangeltungsbereich liegt in der Ortschaft Hemmerich und umfasst die an der Dechant-Blum-Straße gelegenen Flurstücke 239 und 240 der Flur 4 in der Gemarkung Kardorf - Hemmerich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 660 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Hm 01, der seit dem 11.09.2000 rechtskräftig ist. Neben einer Fläche für Gemeinbedarf und einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz setzt der Bebauungsplan Hm 01 für seinen gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus in ein- bzw. auch zweigeschossiger Bauweise.

Das Änderungsgebiet der 3. Änderung des Hm 01 ist im ursprünglichen Bebauungsplan zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Eine kleine Fläche von ca. 12 m² ist als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

Der Spielplatz wird entgegen früherer Planungen an diesem Standort nicht mehr benötigt. Der in unmittelbarer Nähe vorhandene Spielplatz an der Rösberger Straße/ Maaßenstraße ist für eine Versorgung des Gebietes ausreichend und in fußläufiger Entfernung. Die Fläche soll daher einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ebenso wird die Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) nicht mehr benötigt. Der Bebauungsplan soll daher für diese beiden Flurstücke geändert werden.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt werden. Sowohl die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses, als auch der Bau eines Doppelhauses soll möglich sein. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie soll 5 m betragen, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die neue Bebauung sicherzustellen.

Diese Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Deckung des Bedarfs und der hohen Nachfrage an Wohnbauland entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Bornheim und dient darüber hinaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Hm 01 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.
Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zulässig.

4. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

Regionalplan

Im Regionalplan (Stand Juli 2006) ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im seit dem 15.06.2011 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Hm 01 gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Der seit dem 11.09.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Hm 01 setzt für das gesamte Änderungsgebiet eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünfläche bzw. eine kleine Teilfläche als Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises ist die Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen Landschaftsplanes.

Die Vorgaben der §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten. Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum. Die daraus resultierende Nachfrage nach Bauflächen, kann durch die eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulücken nicht gedeckt werden. Die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Nachverdichtung des bestehenden Hemmericher Siedlungsbereichs entspricht der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

5. Städtebauliche Situation

Die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung sind derzeit unbebaut und stellen sich als eine klassische Baulücke dar. Sämtliche umliegenden Grundstücke der Effelsbergstraße und der gegenüberliegenden Dechant-Blum-Straße sind mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Das Änderungsgebiet ist somit lückenlos von Wohnbebauung umgeben.

Bei allen Grundstücken zwischen der Effelsbergstraße und der Dechant-Blum-Straße ist gemäß Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dechant-Blum-Straße und darüber hinaus über das angrenzende bestehende öffentliche Straßen- und Wegenetz. Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken sichergestellt.

Es besteht eine gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Eine Bushaltestelle der Linie 818 liegt ca. 200 m entfernt an der Jennerstraße. Die Buslinie 818 verkehrt zwischen den Stationen Hersel Bahnhof (Stadtbahnlinie 16) und Sechtem Bahnhof (DB) unter der Woche im Stundentakt und hält an der Haltestelle „Hemmerich Schule“ westlich des Plangebietes. Hierüber ist auch eine

Anbindung an die Stadtbahnlinie 18, die sich in einer Entfernung von ca. 2 Km in Waldorf befindet, gegeben.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie kirchliche und soziale Einrichtungen etc. sind in fußläufiger Entfernung oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in der Ortschaften Rösberg, Kardorf und Waldorf zu erreichen.
Der Bedarf an Gütern der Nahversorgung kann in Waldorf bzw. Kardorf oder über das Nahversorgungszentrum in Merten gedeckt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die Umgebungsbebauung auf und führt diese im Plangebiet fort. Im Sinne der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hm 01 wird auch für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da es sich bei der Umwandlung der Fläche von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche um einen Lückenschluss zwischen der bereits bestehenden Bebauung an der Effelsbergstraße und Dechant-Blum-Straße handelt, werden die Festsetzungen der beidseitig an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke aufgegriffen. Zulässig sein soll die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern in offener, zweigeschossiger Bauweise und einer Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhe.

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA, II, GRZ 0,4) des Bebauungsplanes Hm 01 sowie die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden für das Änderungsgebiet übernommen.
Um eine Anpassung an die heutigen Standards von Festsetzungen zu erreichen, wird ergänzt, dass die festgesetzte Traufhöhe durch äußere Umwehrungen von Dachterrassen, Balkonen und Loggien maximal um 1,10 m überschritten werden darf und dass außerhalb der überbaubaren Flächen nur eine Nebenanlage zulässig ist, um eine Ansammlung verschiedener Nebenanlagen zu unterbinden und sowohl den Schutz des Ortsbildes als auch die einheitliche Behandlung der benachbarten Bauvorhaben sicherzustellen.

Um die Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hm 01 fortzuführen und somit ein Einfügen der neuen Bauflächen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen. Die Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhe für eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe von 8,0 m und für eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 m sind beibehalten worden. Ebenso auch die Höhenlage der Gebäude mit einer zulässigen Sockelhöhe von max. 0,5 m. Die Bezugshöhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist lediglich konkretisiert worden, da sie im ursprünglichen Bebauungsplan zu unbestimmt war.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese Baugrenzen dürfen zugunsten eines gestalterischen Spielraumes durch Balkone und Vordächer sowie eine Außentreppe um bis zu 1,5 m bzw. 2 m überschritten werden.

Garagen, Stellplätzen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Dies soll einer Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplatzfläche entgegenwirken. Damit pro Wohneinheit ausreichend Stellplätze hergestellt werden können, wird weiterhin festgesetzt, dass vor den Garageneinfahrten ein Stauraum von 5 m freizuhalten ist.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr zu erfüllen, wird die höchst zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaus beschränkt. Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau sind aufgrund des beengten Straßenraumes sowie der Stellplatzsituation nicht zulässig.

Als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 der Landesbauordnung NRW werden in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen aufgenommen. Diese Festsetzungen sollen ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des rechtskräftigen Bebauungsplans Hm 01 werden dergestalt geändert, dass eine Anpassung an aktuelle Standards und Anforderungen erfolgt.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm gemäß Gruppe I der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Dieser muss 3mal verpflanzt sein, einen Stammumfang von 18-20 cm besitzen und spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gepflanzt werden.

Nicht überbaubare und befestigte Grundstücksflächen sind ebenfalls in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten. Dabei ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche jeweils mind. zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m.B. 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe II der Pflanzliste zu verwenden.

Wie im Ursprungsplan ist das Anpflanzen einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwingend vorgeschrieben. Die festgesetzte Breite wird aufgrund der schwierigen Umsetzbarkeit und Pflege auf einem Privatgrundstück von 2 m auf mind. 1 m reduziert.

Die Pflanzliste des Bebauungsplans Hm 01 wird durch die aktuelle Pflanzliste der Stadt Bornheim ersetzt.

8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes und kann über die vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Das Plangebiet ist über eine im Baugebiet bereits vorhandene Trennkanalisation an ein zentrales Versickerungsbecken angeschlossen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Jedem Eigentümer ist es möglich, separat zu bauen.

10. Altlasten

Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet.

11. Immissionen und Emissionen

Immissionskonflikte in Folge der Planänderung sind nicht zu erwarten.

12. Denkmalpflege

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind.

13. Umweltbezogene Auswirkungen

Gem. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

<u>Tiere und Pflanzen</u>
Der Stadt Bornheim liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß LANUV-Liste im Änderungsgebiet vor.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) nach der VV-Artenschutz und der gemeinsamen Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung der Ministerien für WEBWV NRW und KULNV NRW können die Verbote des § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Besonders und streng geschützte Tierarten sind durch die Planung nicht berührt, da entsprechende Lebensräume fehlen. Artenschutzkonflikte werden daher nicht gesehen.

Das Plangebiet stellt sich als Baulücke innerhalb eines besiedelten Bereiches ohne jegliche Bepflanzung dar. Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind daher nicht gegeben.

Mensch
Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft, Boden sowie Geräuschemissionen aus. Da keine wesentlichen Änderungen dieser Aspekte durch die Planänderung zu erwarten sind, werden diese ebenfalls nicht auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Boden
Die Böden im Plangebiet sind anthropogen geprägt. Als Vorbereitung auf die geplante Nutzung war die Fläche im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprechend vorbereitet worden, Bepflanzungen sind nicht vorhanden Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt wird, führt zu keiner besonderen städtebaulichen Einschränkung.

Wasser
Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft
Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Landschaft
Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und eine zweigeschossige Wohnbebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Wechselwirkungen
Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.

Eingriffsbilanzierung
Für den Ursprungsbebauungsplan Hm 01 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Natur und Landschaft erstellt. Die Spielplatzfläche und die Fläche für Versorgungsanlagen im Plangebiet der 3. Änderung sind in die damalige Berechnung mit eingeflossen.

In der Bestandsaufnahme wurde die Fläche jeweils etwa zur Hälfte als Biotoptyp Acker sowie als Biotoptyp Zier- und Nutzgarten, strukturarm eingestuft. Bei der Bewertung des Eingriffs sind diese Flächen in der damaligen Planung als Zier- und Nutzgarten, strukturreich in die Bewertung mit eingeflossen. Durch die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes zur Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen

entsteht keine Veränderung in der Bewertung. Die Eingriffsbilanzierung muss daher nicht überarbeitet werden.

Die Eingriffe sind auf den Baugrundstücken selbst auszugleichen. Dies wird durch die Festsetzungen Nr. 6 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) im Textteil des Bebauungsplanes geregelt.

14. Hinweise

Archäologische Funde

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

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

Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

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

Tierschutz

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

Bodenschutz und Altlasten

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

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

Wasserrechtliche Erlaubnis

Für Versickerungsanlagen ab 400 m² angeschlossene Fläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

TOP
Ö 12

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	454/2015-7
Stand	03.08.2015

Betreff Bebauungsplan Me 07 in der Ortschaft Merten, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt
1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 07 in der Ortschaft Merten. Das Plangebiet liegt nördlich der Bebauung zwischen Talstraße und Brahmsstraße. Es grenzt im Osten auf einer Länge von ca. 90 Metern an die Talstraße.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Merten. Es befindet sich westlich der Talstraße und grenzt im Süden an das letzte bebaute Grundstück auf dieser Straßenseite. Im Norden wird das Plangebiet durch die nördliche Grenze der Flurstücke 90 und 91 abgegrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.

Die Stadt Bornheim verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauland im gesamten Stadtgebiet. So sind auch private Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten auf ihren Flächen ein Wohnbauvorhaben zu realisieren. Ebenso besitzt auch die Stadt Bornheim ein Grundstück im Plangebiet und möchte dieses ebenfalls entwickeln. Ziel ist es mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 22.10.2014 wurde das Plangebiet im zu den Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung aufgenommen und als priorisiertes Vorhaben eingestuft.

Auf den drei Grundstücken sind Einfamilienhäuser oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke Doppelhaushälften vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist jeweils ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach geplant, die Anzahl der Wohneinheiten wird noch definiert. Die Erschließung erfolgt über die Talstraße.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

1.000,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Die Kosten sind im Haushalt bereits eingestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Gestaltungsplan

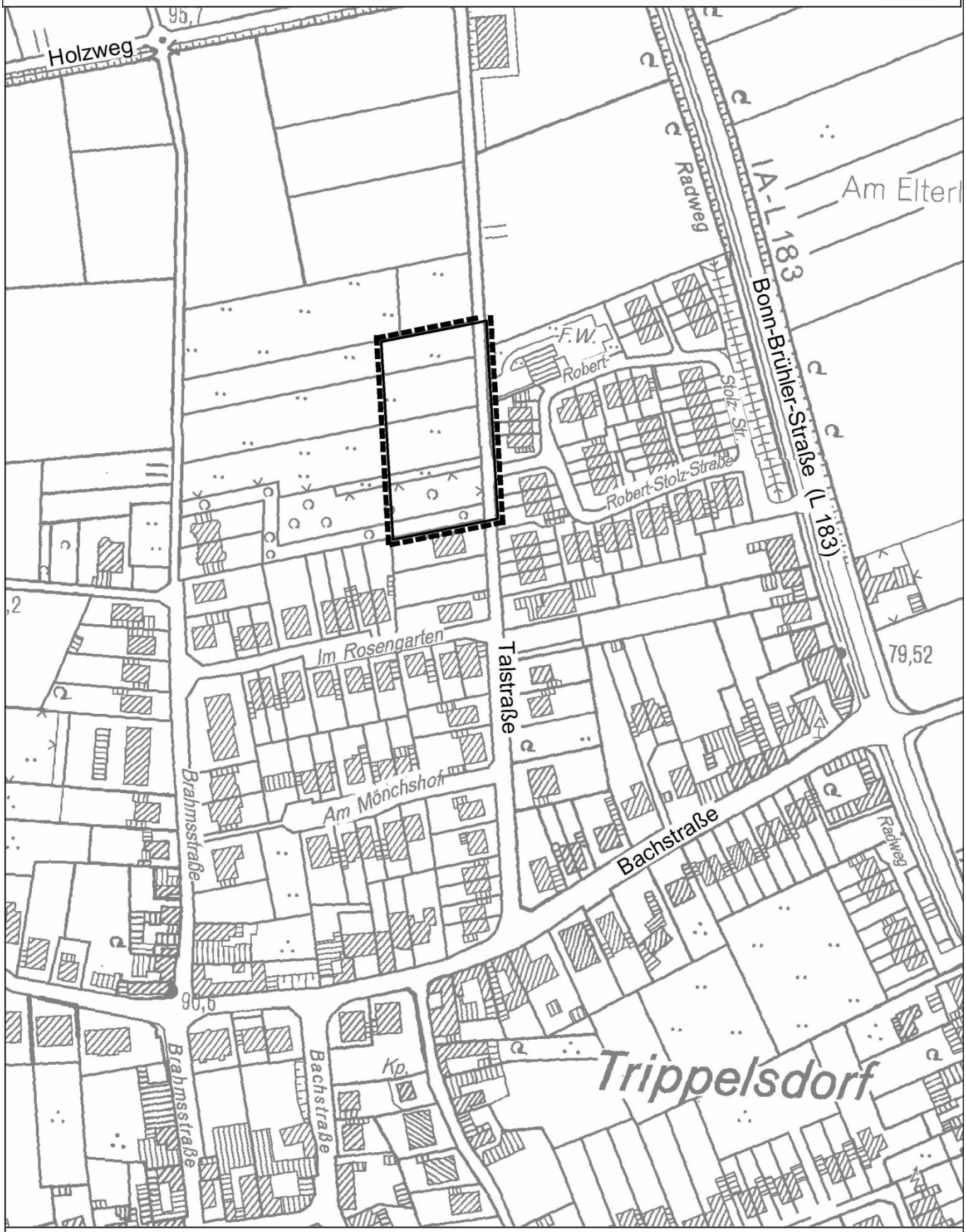
Ö 12

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me 07

In der Ortschaft Merten

Stadt BORNHEIM

14.08.2015



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Ö 12

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 07
in der Ortschaft Merten

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Merten, Gemarkung Bornheim-Merten. Im Süden grenzt es an das letzte bebaute Grundstück westlich der Talstraße und schließt im Norden mit der nördlichen Grenze der Flurstücke 90 und 91 ab. Es befindet sich westlich der Talstraße und schließt die Talstraße in dem Abschnitt mit ein. (s. Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Plangebietes, genordet, ohne Maßstab

2 Planungsanlass

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 15.06.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, um dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Bornheim gerecht zu werden. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Private Eigentümer der Grundstücke sind mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten auf ihren Flächen ein Wohnbauvorhaben zu realisieren. Ebenso besitzt auch die Stadt Bornheim ein Grundstück im Plangebiet und möchte dieses ebenfalls entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan und Regionalplan) gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Im Süden schließt der Bebauungsplan Me 08 an, der sich im nördlichen Bereich teilweise mit dem neuen Plangebiet überschneidet. Im Überschneidungsbereich ist ein Teil der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt und eine weitere als Fläche für die Landwirtschaft. Beide Flächen sind heute Ausgleichsflächen, sowohl für den Bebauungsplan Me 08, als auch als Kompensationsfläche für andere Projekte. Diese müssen im Plangebiet oder außerhalb wieder ersetzt werden. Ebenso sieht der Me 08 im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine klare Abgrenzung zwischen Bebauung und freier Landschaft vor. Ein breiter Gehölzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sollte auch das neue Plangebiet zur freien Landschaft umschließen.

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 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises sind keine Schutzgebiete dargestellt. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

4 Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Osten und im Süden entlang der Talstraße durch ein- bis zweigeschossige Bauten mit Satteldach in offener Bauweise geprägt. Südlich grenzt ein Einfamilienhaus an, während östlich der Talstraße Hausgruppen mit jeweils drei Wohneinheiten entlang der Straße angeordnet sind. Sie werden über die Robert-Stolz-Straße erschlossen und grenzen mit ihren Gärten an die Talstraße. Die unterschiedlichen Bauformen östlich und westlich der Talstraße sind darin begründet, dass im östlichen Bereich lediglich eine Innenbereichssatzung besteht, während im westlichen Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 08 eindeutige Bauvorgaben gemacht werden. In Richtung Norden und Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die zurzeit als Weideland genutzt werden. Im Überschneidungsbereich zum Bebauungsplan Me 08 stehen Laubbäume, die sich über das gesamte städtische Grundstück erstrecken und auch das

neue Plangebiet in Richtung Westen abgrenzen. Weitere Aussagen enthält der Entwurf des Umweltberichtes.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Talstraße. Sie ist als Zone 30 ausgewiesen und führt einseitig einen Gehweg. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich aus Richtung Süden, weil die Talstraße in Richtung Norden auf Höhe der Feuerwehr nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist. Über die Bachstraße besteht Anschluss an die Landesstraße L 183 und damit eine übergeordnete verkehrliche Anbindung. Über die L 183 erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahnauffahrt Brühl/ Bornheim der Autobahn A 553 nach Köln bzw. gelangt über das Autobahnkreuz Bliesheim weiter auf die Autobahnen A1 bzw. A 61. In östlicher Richtung über die Kreisstraße K 33 und Landesstraße L 192 besteht über die Autobahnauffahrt Wesseling Anschluss an die Autobahn A 555, die nach Köln und Bonn führt.

In ca. 450 Metern fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle Schottgasse des Anruf Sammeltaxis (AST) und in ca. 1 km liegt die nächste Haltestelle der Buslinie 818. In ca. 1,2 km Entfernung liegt die Haltestelle Merten der Stadtbahnlinie 18, die montags bis freitags jeweils im 20 Minuten Takt nach Köln und nach Bonn verkehrt.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Merten bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert. Es gibt einen Kindergarten in Merten, der 1,7 km fußläufig entfernt liegt. Die Ortschaft Merten und der angrenzende Ortsteil Rösberg verfügen auch über Grundschulen. Die Einrichtung sind 1,1 bzw. 2,7 km fußläufig entfernt. Weiterführende Schulen sind ebenso vorhanden.

Ein nicht großflächiger Lebensmittelvollversorger befindet sich im Mertener Zentrum. Des Weiteren wurde an der L 183 zwischen Kreuzstraße und Beethovenstraße ein neues Fachmarktzentrum errichtet. Dort haben sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkecenter und verschiede Fachgeschäfte angesiedelt und sichern die Nahversorgung in Merten. Der nächste großflächige Vollversorger befindet sich in Walberberg.

Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in der Ortschaft Merten vorhanden. An der L 183 gibt es in der Ortschaft zwei Apotheken und verschiedene Arztpraxen. Weitere befinden sich auch im Ortskern. Im Ortskern befinden sich auch verschiedene Banken. Ebenso gibt es auch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

5 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Im Stadtgebiet Bornheim mangelt es jedoch an Brachflächen sowie Baulücken in den einzelnen Ortschaften. Aufgrund der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum wurden deshalb im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes am 15.06.2011 weitere Flächen als potentielle Wohnbauflächen ausgewiesen, dazu zählt auch das Plangebiet. Es ist bereits über die Talstraße erschlossen, sodass keine weiteren Flächen für Erschließungsstraßen versiegelt werden müssen.

Auf den drei Grundstücken sind Einfamilienhäuser oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke Doppelhaushälften vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist jeweils ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach geplant, die Anzahl der Wohneinheiten wird noch definiert.

Für jede realisierte Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, dabei kann der zweite Stellplatz in der Garageneinfahrt liegen.

In ca. 50 Metern Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich eine Spielwiese, ebenso liegt fußläufig in ca. 130 Metern Entfernung ein Kleinkinderspielplatz auf der Robert-Stolz-

Straße. Aufgrund der vorhanden Spielplätze und der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten sind keine weiteren Spielflächen erforderlich.

Zurzeit besteht auf der gesamten Talstraße Parkverbot am Seitenrand. Von der Bachstraße Richtung Norden ist bis zur Einmündung Im Rosengarten auf beiden Seiten ein Gehweg vorhanden. Im weiteren Verlauf wird er östlich der Talstraße einseitig weitergeführt, bis die Talstraße hinter der Feuerwehreinfahrt nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

Die Breite der Fahrbahn beträgt auf Höhe des Plangebietes ca. 4,20 und wird östlich durch einen ca. 1,50 m breiten Gehweg begleitet. Die Straßenbreite entspricht damit nicht den heutigen Anforderungen an eine Anliegerstraße, sodass die Talstraße im Plangebiet auf 5,05 m ausgebaut und auch westlich von einem 1,50 m breiten Gehweg begleitet wird. Des Weiteren werden eine PKW-Wendeanlage am nördlichen Ende des Plangebietes sowie eine Müllsammelstelle auf Höhe des städtischen Grundstücks errichtet. Für die PKW Wendeanlage wird die bisherige Abpollerung auf die nördliche Grenze der Wendeanlage verschoben. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens kann auch der Abschnitt südlich des Plangebietes bis zur Einmündung Im Rosengarten entsprechend ausgebaut werden.

Das städtebauliche Konzept sieht auch eine Umschließung der Grundstücke mit einem ca. sieben Meter breiten Gehölzstreifen vor, der als Ortsrandbegrünung aus dem Me 08 aufgenommen wird und als Ausgleichsfläche dient. Dieser wird im nördlichen Bereich auf ca. 16 m erweitert und umfasst die Grundstücksbreite der Flurstücke 90/91. Somit kann im Plangebiet bereits eine zusätzliche Ausgleichsfläche geschaffen werden.

6 Entwässerung

Der Stadtbetrieb Bornheim hat grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebietes. Die Wasserversorgung kann direkt über vorhandene Leitungen in der Talstraße erfolgen. Für die Abwasserversorgung besteht kein direkter Anschluss, jedoch kann der vorhandene Mischwasserkanal südlich des Plangebietes auf der Talstraße um ca. 65 m verlängert werden, um alle geplanten Häuser anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser könnte ebenfalls über den auszubauenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Der StadtBetrieb Bornheim favorisiert aber eine dezentrale Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers und empfiehlt ein Baugrundachten in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Es wird empfohlen auf ausreichend Überflutungsschutz zu achten, da in Abhängigkeit der vorhandenen Topographie bei Überstau der öffentlichen Kanalisation alle baulichen Anlagen unterhalb der Straßenoberfläche gefährdet wären.

7 Natur- und Landschaft

Die geplanten Bauflächen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet. Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der überwiegende Teil des notwendigen Ausgleichs wird jedoch auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen, da sowohl der Eingriff für das neue Plangebiet, als auch die bestehenden Ausgleichsflächen des Me 08 und die vorhandenen Kompensationsflächen aus anderen Projekten ausgeglichen werden müssen.

8 Umweltbelange

Die Effekte des Bauvorhabens auf die Umweltbelange sind im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (4) BauGB in Form des Umweltberichtes dezidiert darzustellen und zu bewerten. Es erfolgt eine grobe, nach dem jetzigen Kenntnisstand gesicherte Kurzfassung zu den einzelnen Schutzgütern. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut Mensch

Den Menschen betrifft eine Planung indirekt, indem die Planung die anderen für den Menschen wichtigen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser modifiziert oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen geringfügige Veränderungen ergeben.

Unmittelbare Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, den die Planung von bis zu sechs Doppelhaushälften induziert, ist nicht zu erwarten. Auf eine Untersuchung des Verkehrsaufkommens wird daher verzichtet.

Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Weidefläche dar. Im Süden wird das Plangebiet von einem ca. 25 Meter breiten Gehölzstreifen durchzogen, der als Ausgleichsfläche angelegt worden ist. Am westlichen Plangebietsrand setzt sich der Gehölzstreifen fort. Ebenso wird die Fläche im Westen und im Norden von der genannten Weidefläche umschlossen. Das Plangebiet ist nicht als Schutzgebiet ausgewiesen.

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) BNatSchG) sowie erhebliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht zu erwarten.

Eine Erholungsfunktion besitzt die Fläche nicht, da sie durch einen Weidezaun bzw. einem Wildtierzaun von der erschließenden Talstraße getrennt ist.

Schutzgut Boden

Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird noch durchgeführt. Durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzter Boden sowie junger Waldboden teilweise abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird auf den entsprechenden Flächen das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre können nur noch eingeschränkt stattfinden und die Bodenentwicklung kann sich nicht fortsetzen. Je nach Auflast finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Aufgrund der teilweise vorhandenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung bestehen jedoch bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Versiegelung offenen Bodens durch Gebäude. Für bauliche Nebenanlagen können weitere Flächen beansprucht werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung un- und teilweise vorbelasteter Bodenflächen (Grünlandnutzung).

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Es wird im Verfahren gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) geprüft, ob eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Durch Verlängerung des Abwasserkanals aus Richtung Süden über die Talstraße wäre die Abführung des Niederschlagswassers im Mischwasserkanal möglich, jedoch wird eine dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes favorisiert.

Die Bebauung führt zu einem vermehrten Abfluss an Oberflächenwasser in Verbindung mit einer geringeren Grundwasserneubildungsrate.

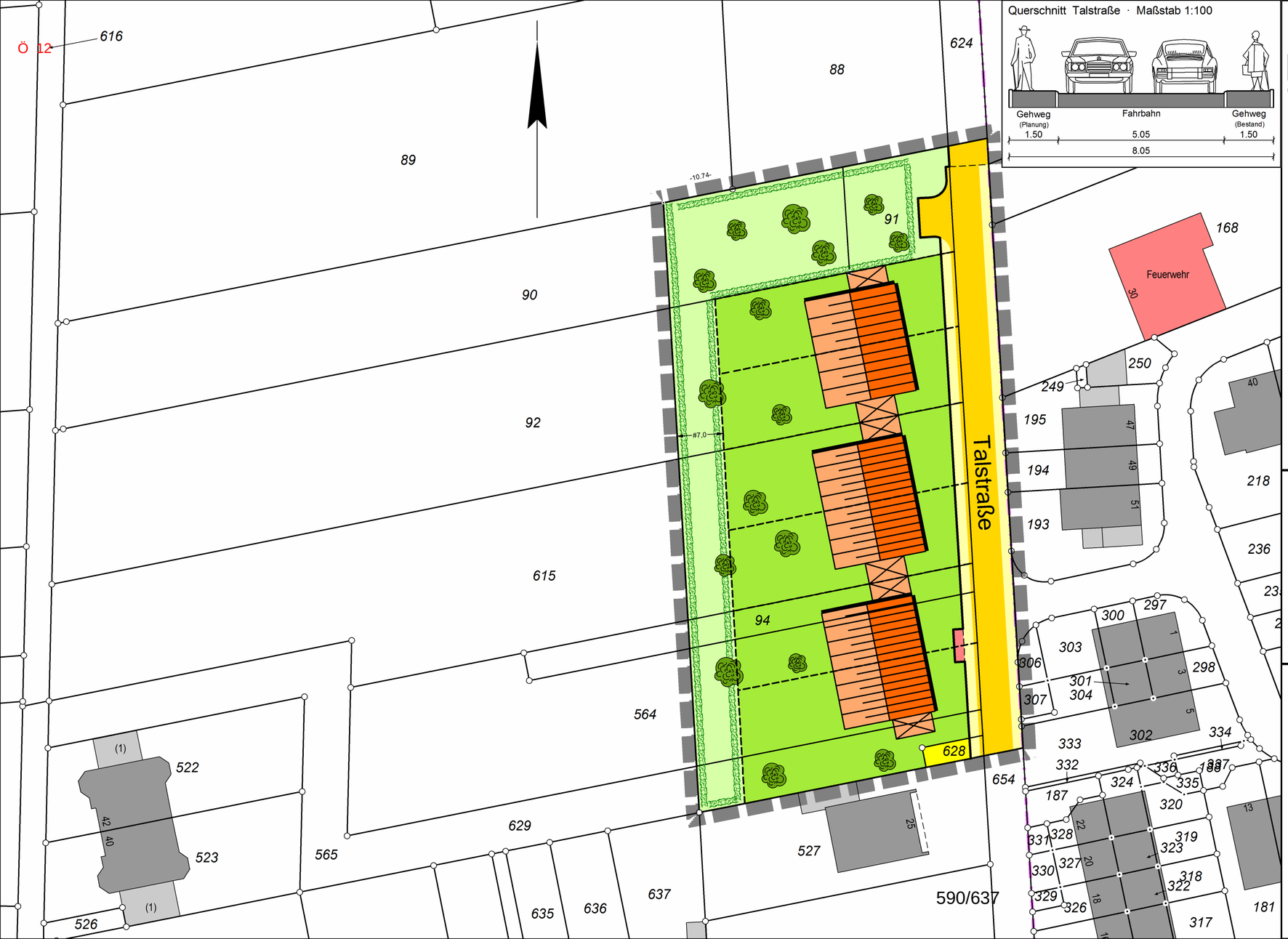
Schutzgut Klima, Luft

Eine Beeinträchtigung des vorherrschenden Großklimas durch die Planung wird nicht stattfinden. Auswirkungen durch die Beheizung der Häuser und das geringe zusätzliche Verkehrsmehraufkommen der Bewohner werden das Mikroklima minimal modifizieren. Die Belastung mit Schadstoffen wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand ebenfalls minimal erhöht.

Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmäler vorhanden.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen.



Querschnitt Talstraße · Maßstab 1:100

Zeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrundstück
- Pflanzfläche / Ausgleichsfläche
- Vorschlag Anpflanzung (Bäume / Sträucher)
- Versorgungsanlage / Elektrizität
- Verkehrsfläche
- gepl. Gebäude
- gepl. Garage / Stellplatz
- Vorschlag Grundstücksaufteilung
- Müllsammelplatz
- Gehweg

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

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Me 07

Variante 1

in der Ortschaft Merten

Stand: 14.08.2015

Gemarkung: Merten • Flur: 10 • Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

TOP
Ö 14

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	397/2015-2
Stand	08.07.2015

Betreff Entwurf des Gesamtabschlusses 2013

Beschlussentwurf

Der Rat nimmt den Entwurf des Gesamtabschlusses für das Haushaltsjahr 2013 des Konzerns „Stadt Bornheim“ zur Kenntnis und verweist diesen zur Prüfung an den Rechnungsprüfungsausschuss.

Sachverhalt

Gemäß § 116 GO NRW hat die Gemeinde in jedem Haushaltsjahr für den Abschlussstichtag 31. Dezember einen Gesamtabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufzustellen, welcher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzgesamtlage der Gemeinde vermittelt.

Ziel des Gesamtabschlusses ist es, den Konzern „Stadt Bornheim“ als wirtschaftliche Einheit aus städtischer Kernverwaltung und verselbstständigten Aufgabenbereichen zusammenzufassen.

Neben der Stadt wurden im Rahmen des Gesamtabschlusses zum 31.12.2013 die folgenden verselbstständigten Aufgabenbereiche voll konsolidiert:

- Stadtbetrieb Bornheim AöR (incl. Sparte Abwasser)
- Wasserwerk der Stadt Bornheim.

Das Abwasserwerk der Stadt Bornheim ist zum 01.01.2013 auf den Stadtbetrieb Bornheim übergegangen und findet als Sparte des SBB im Gesamtabschluss Berücksichtigung.

Das Geschäftsjahr für den Konzern „Stadt Bornheim“ und die konsolidierten Bereiche entspricht dem Kalenderjahr.

Die für den Gesamtabschluss erforderliche Aufbereitung der Einzelabschlüsse und Identifizierung konzerninterner Geschäftsbeziehungen erfolgte in Abstimmung mit den betreffenden Betrieben und durch Unterstützung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO.

Hierauf basierend wurde im Anschluss die Verrechnung sämtlicher konzerninterner Verflechtungen (Konsolidierung) vorgenommen:

- Kapitalkonsolidierung
  Verrechnung der städtischen Beteiligungsbuchwerte mit dem entsprechenden Eigenkapital der Tochterunternehmen
- Schuldenkonsolidierung
  Verrechnung der konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten

- Aufwands- und Ertragskonsolidierung
  Verrechnung der konzerninternen Aufwendungen und Erträge.

Die mit dem Gesamtabschluss aufbereiteten Informationen bilden die Grundlage für eine Gesamtsteuerung der Stadt und der in den Gesamtabschluss einzubeziehenden städtischen Unternehmen.

Die Darstellung der Gesamtbilanz und der Gesamtergebnisrechnung entspricht den Regelungen des § 49 Abs. 3 i. V. m. § 41 Abs. 3 und Abs. 4 bzw. § 38 Abs. 1 Satz 3 GemHVO NRW.

Insgesamt weist die Gesamtergebnisrechnung 2013 einen Fehlbetrag i. H. v. 8.533.825 € auf. Dieser ist vor allem geprägt durch die Verluste der Stadt Bornheim.

Der Entwurf des Gesamtabschlusses 2013 wurde gemäß §116 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 95 Abs. 3 GO NRW vom Kämmerer aufgestellt und vom Bürgermeister bestätigt.

Die Prüfung des Gesamtabschlusses obliegt gemäß § 116 Abs. 6 GO NRW dem Rechnungsprüfungsausschuss. Dieser bedient sich nach § 101 Abs. 8 GO NRW zur Durchführung der Prüfung der örtlichen Rechnungsprüfung. Die für die Prüfung des Jahresabschlusses einschlägigen Vorschriften der GO NRW finden bei der Prüfung des Gesamtabschlusses entsprechende Anwendung. Im Anschluss wird der vom Rechnungsprüfungsausschuss geprüfte Gesamtabschluss gemäß §116 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 96 GO NRW durch den Rat per Beschluss bestätigt.

Nach derzeitiger Planung werden die Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss am 09.03.2016 und die Bestätigung durch den Rat am 07.04.2016 erfolgen.

Der Vorlage sind die Eckdaten des Entwurfs des Gesamtabschlusses 2013 des Konzerns „Stadt Bornheim“ in Form

- der Gesamtbilanz zum 31.12.2013
- der Gesamtergebnisrechnung 2013

beigefügt.

Die Gesamtabschlüsse 2010 bis 2012 wurden nach Abschluss der Anzeigeverfahren bei der Kommunalaufsicht gemäß § 116 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 96 Abs. 2 GO NRW veröffentlicht.

Die Aufstellung des Entwurfs des Gesamtabschlusses für das Jahr 2014 erfolgt, sobald die geprüften Einzelabschlüsse der verselbstständigten Aufgabenbereiche für das Wirtschaftsjahr 2014 vorliegen. Nach derzeitiger Planung sollen die Bestätigung des Gesamtabschlusses für 2014 im zweiten Halbjahr 2016 und die des Gesamtabschlusses 2015 im ersten Halbjahr 2017 erfolgen. Die Rückstände bei den Gesamtabschlussprozessen wären damit aufgearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

wie im Sachverhalt erläutert

Anlagen zum Sachverhalt

1 Entwurf Gesamtbilanz zum 31.12.2013
2 Entwurf Gesamtergebnisrechnung 2013

Gesamt-Bilanz Konzern Stadt Bornheim zum 31.12.2013

- Entwurf -

AKTIVA	31.12.2013 EUR	Anteil	31.12.2012 EUR	Abweichungen zum Vorjahr EUR	Anteil
1. Anlagevermögen	**453.197.549**	**97,49%**	**455.284.508**	**-2.086.958**	**-0,46%**
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	322.988	0,07%	223.105	99.883	44,77%
1.2 Sachanlagen	445.355.871	95,80%	447.541.399	-2.185.528	-0,49%
1.2.1 Unbeb.Grundst. u.grundstücksgl. Rechte	30.970.819	6,66%	31.247.864	-277.045	-0,89%
1.2.1.1 Grünflächen	22.778.947	4,90%	22.809.977	-31.030	-0,14%
1.2.1.2 Ackerland	1.307.185	0,28%	1.354.024	-46.838	-3,46%
1.2.1.3 Wald, Forsten	450.145	0,10%	447.343	2.802	0,63%
1.2.1.4 Sonst. unbeb. Grundstücke	6.434.542	1,38%	6.636.521	-201.979	-3,04%
1.2.2 Beb. Grundst. u. grundstücksgl. Rechte	110.569.369	23,78%	112.612.548	-2.043.180	-1,81%
1.2.2.1 Kinder- u. Jugendeinrichtungen	9.176.828	1,97%	8.527.198	649.630	7,62%
1.2.2.2 Schulen	77.209.317	16,61%	78.616.645	-1.407.328	-1,79%
1.2.2.3 Wohnbauten	863.011	0,19%	867.642	-4.631	-0,53%
1.2.2.4 Sonst.Dienst-, Geschäfts- u.a. Betr.geb	23.320.212	5,02%	24.601.063	-1.280.851	-5,21%
1.2.3 Infrastrukturvermögen	294.272.588	63,30%	293.385.698	886.890	0,30%
1.2.3.1 Grund und Boden des Infrasturktuverm.	37.015.834	7,96%	36.275.286	740.548	2,04%
1.2.3.2 Brücken und Tunnel	5.379.535	1,16%	4.804.589	574.946	11,97%
1.2.3.4 Entw.- u. Abwasserbeseitigungsanl.	109.385.267	23,53%	107.368.864	2.016.403	1,88%
1.2.3.5 Straßenn. mit Wege,Plätze u.Verkehrsl	103.553.387	22,28%	104.863.340	-1.309.952	-1,25%
1.2.3.6 Sonst. Bauten des Infrastrukturverm.	1.080.588	0,23%	999.889	80.699	8,07%
1.2.3.7 Wasserversorgungsanlagen	23.519.774	5,06%	24.279.565	-759.791	-3,13%
1.2.3.8 Aufgedeckte Stille Reserve Infrastrukturvermögen	14.338.203	3,08%	14.794.166	-455.963	-3,08%
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	22.759	0,00%	22.759	0	0,00%
1.2.6 Maschinen u. techn. Anlagen, Fahrzeuge	2.793.678	0,60%	2.706.440	87.238	3,22%
1.2.7 Betriebs- u. Geschäftsausstattung	3.164.516	0,68%	1.724.246	1.440.270	83,53%
1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	3.562.142	0,77%	5.841.843	-2.279.701	-39,02%
1.3 Finanzanlagen	7.518.691	1,62%	7.520.004	-1.313	-0,02%
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	3.173.568	0,68%	3.173.568	0	0,00%
1.3.3 Übrige Beteiligungen	3.896.331	0,84%	3.896.331	0	0,00%
1.3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens	363.737	0,08%	363.737	0	0,00%
1.3.5 Ausleihungen	85.054	0,02%	86.367	-1.313	-1,52%
2. Umlaufvermögen	**10.313.707**	**2,22%**	**8.119.642**	**2.194.066**	**27,02%**
2.1 Vorräte	270.047	0,06%	221.131	48.917	22,12%
2.1.1 Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe, Waren	270.047	0,06%	221.131	48.917	22,12%
2.2 Forderungen und sonst. Vermögensg.	9.326.687	2,01%	6.936.104	2.390.583	34,47%
2.2.1 Forderungen	8.965.284	1,93%	6.566.035	2.399.249	36,54%
2.2.2 Sonst. Vermögensgegenstände	361.403	0,08%	370.069	-8.666	-2,34%
2.4 Liquide Mittel	716.973	0,15%	962.407	-245.434	-25,50%
3. Aktive Rechnungsabgrenzung	**1.374.775**	**0,30%**	**1.032.023**	**342.752**	**33,21%**
BILANZSUMME:	**464.886.032**	**100,00%**	**464.436.172**	**449.860**	**0,10%**

PASSIVA	31.12.2013 EUR	Anteil	31.12.2012 EUR	Abweichungen zum Vorjahr EUR	Anteil
1. Eigenkapital	**118.974.015**	**25,59%**	**127.011.797**	**-8.037.783**	**-6,33%**
1.1 Allgemeine Rücklage	127.507.840	27,43%	136.475.956	-8.968.116	-6,57%
1.4.1 Gesamtjahresergebnis	-8.533.825	-1,84%	-8.648.130	114.305	1,32%
2. Sonderposten	**109.127.668**	**23,47%**	**106.701.786**	**2.425.882**	**2,27%**
2.1 für Zuwendungen	64.100.001	13,79%	61.805.955	2.294.045	3,71%
2.2 für Beiträge	41.926.766	9,02%	42.522.035	-595.269	-1,40%
2.4 Sonstige Sonderposten	3.100.901	0,67%	2.373.795	727.106	30,63%
3. Rückstellungen	**34.386.892**	**7,40%**	**34.816.385**	**-429.493**	**-1,23%**
3.1 Pensionsrückstellungen	30.426.168	6,54%	30.130.912	295.256	0,98%
3.3 Instandhaltungsrückstellungen	1.425.265	0,31%	1.266.515	158.750	12,53%
3.4 Sonstige Rückstellungen	2.535.459	0,55%	3.418.958	-883.499	-25,84%
4. Verbindlichkeiten	**197.287.017**	**42,44%**	**191.299.930**	**5.987.087**	**3,13%**
4.2 Verbindl. aus Krediten f. Investit.	146.881.679	31,60%	148.257.268	-1.375.590	-0,93%
4.3 Verbindl. aus Krediten z. Liquid.sich	40.296.077	8,67%	35.219.296	5.076.781	14,41%
4.5 Verbindl. aus Lief. u. Leistungen	3.879.329	0,83%	3.130.387	748.942	23,92%
4.6 Sonstige Verbindlichkeiten	6.229.932	1,34%	4.692.978	1.536.954	32,75%
5. Passive Rechnungsabgrenzung	**5.110.440**	**1,10%**	**4.606.275**	**504.165**	**10,95%**
BILANZSUMME:	**464.886.032**	**100,00%**	**464.436.172**	**449.860**	**0,10%**

Ö 14

Gesamt-Ergebnisrechnung Konzern Stadt Bornheim 2013

- Entwurf -

		Ertrags- und Aufwandsarten	Gesamt-Ergebnis-rechnung 2013 EUR	Gesamt-Ergebnis-rechnung 2013 Anteil	Gesamt-Ergebnis-rechnung 2012 EUR	Abweichungen zum Vorjahr EUR	Abweichungen zum Vorjahr Anteil
1		Steuern und ähnliche Abgaben	45.821.594	49,69%	43.981.059	1.840.535	4,18%
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	17.319.139	18,78%	16.855.002	464.137	2,75%
3	+	Sonstige Transfererträge	166.209	0,18%	299.086	-132.877	-44,43%
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	21.205.471	23,00%	22.184.094	-978.623	-4,41%
5	+	Privatrechtliche Leistungsentgelte	731.163	0,79%	820.071	-88.908	-10,84%
6	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.553.155	1,68%	1.511.812	41.344	2,73%
7	+	Sonstige ordentliche Erträge	5.397.311	5,85%	4.019.059	1.378.252	34,29%
8	+	Aktivierte Eigenleistungen	21.148	0,02%	0	21.148	0,00%
9	+/-	Bestandsveränderungen	-5.300	-0,01%	-12.200	6.900	-56,56%
10	=	**Ordentliche Gesamterträge**	**92.209.891**	**100%**	**89.657.982**	**2.551.909**	**2,85%**
11	-	Personalaufwendungen	23.150.567	24,64%	20.053.826	3.096.741	15,44%
12	-	Versorgungsaufwendungen	997.119	1,06%	1.108.114	-110.996	-10,02%
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	19.130.582	20,36%	19.119.046	11.536	0,06%
14	-	Bilanzielle Abschreibungen	11.844.716	12,61%	11.135.532	709.184	6,37%
15	-	Transferaufwendungen	33.787.075	35,96%	33.283.212	503.863	1,51%
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	5.057.340	5,38%	6.449.530	-1.392.189	-21,59%
17	=	**Ordentliche Gesamtaufwendungen**	**93.967.399**	**100%**	**91.149.260**	**2.818.140**	**3,09%**
18	=	**Gesamtergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit** (= Zeilen 10 und 17)	**-1.757.509**		**-1.491.277**	**-266.231**	**-17,85%**
19	+	Finanzerträge	300.677		281.417	19.259	6,84%
20	-	Finanzaufwendungen	7.076.993		7.438.270	-361.277	-4,86%
21	=	**Gesamtfinanzergebnis** (= Zeilen 19 und 20)	**-6.776.316**		**-7.156.853**	**380.536**	**5,32%**
22	=	**Ordentliches Gesamtergebnis** (= Zeilen 18 und 21)	**-8.533.825**		**-8.648.130**	**114.305**	**1,32%**
23	+	Außerordentliche Erträge	0		0	0	0,00%
24	-	Außerordentliche Aufwendungen	0		0	0	0,00%
25	=	**Außerordentliches Gesamtergebnis** (= Zeilen 23 und 24)	**0**		**0**	**0**	**0,00%**
26	=	**Gesamtjahresergebnis** (= Zeilen 22 und 25)	**-8.533.825**		**-8.648.130**	**114.305**	**1,32%**

TOP
Ö 15

Betriebsausschuss	27.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	542/2015-2
Stand	23.09.2015

Betreff Feststellung des Jahresabschlusses des Wasserwerkes der Stadt Bornheim für das Wirtschaftsjahr 2014 und Verwendung des Jahresgewinns

Beschlussentwurf Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss nimmt den Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG zum 31.12.2014 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, vorbehaltlich des Prüfungsvermerks durch die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen, den folgenden Beschlussentwurf:

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

1. stellt den geprüften Jahresabschluss des Wasserwerks der Stadt Bornheim zum 31.12.2014 gemäß § 4 Eigenbetriebsverordnung für das Land NRW (EigVO NRW) fest,
2. nimmt den Lagebericht 2014 zur Kenntnis,
3. beschließt, den festgestellten Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2014 in Höhe von 357.356,57 Euro an die Stadt abzuführen und
4. erteilt dem Betriebsausschuss gemäß § 4 EigVO NRW die Entlastung.

Die Beschlüsse erfolgen vorbehaltlich des Prüfungsvermerks durch die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen.

Sachverhalt

Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 106 GO NRW des Wasserwerkes der Stadt Bornheim wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG geprüft.

Die Aufstellung und die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 haben sich wegen der mit dem zum 01.01.2013 erfolgten Übergang der Betriebsführerschaft auf den Stadtbetrieb Bornheim AöR verbundenen Implementierungsarbeiten verzögert. In der Planung für das Jahr 2016 ist eine zeitnähere Feststellung des Jahresabschlusses 2015 vorgesehen. Die Einhaltung der Vorgaben des § 26 EigVO NRW wird mit dem Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2016 angestrebt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft stellt im Ergebnis fest, dass sich bei der Prüfung Beanstandungen, die zu einer Einschränkung oder Versagung des Bestätigungsvermerkes hätten führen müssen, nicht ergeben haben und sie deshalb dem Wasserwerk der Stadt Bornheim für den Jahresabschluss zum 31.12.2014 und den Lagebericht 2014 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsbericht ist der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen vorzulegen, welcher gemäß § 106 Abs. 2 GO NRW die Jahresabschlussprüfung der Eigenbetriebe obliegt.

Die Beschlussfassung erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt des Prüfungsvermerks der Gemeindeprüfungsanstalt.

Wesentliche Inhalte des Jahresabschlusses 2014

Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf die wesentlichen Aussagen zur Gewinn- und Verlustrechnung 2014 sowie zur Bilanz zum Stichtag 31.12.2014. Ergänzende Informationen können dem Prüfungsbericht, der den Mitgliedern des Betriebsausschusses zur Verfügung gestellt wird, entnommen werden.

- Gewinn- und Verlustrechnung 2014

Das Wirtschaftsjahr 2014 schließt mit einem Gewinn in Höhe von 357.356,57 Euro ab.

Ausgehend von einem Betriebsergebnis in Höhe von 1.266.237,26 Euro ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinserträgen und Zinsaufwendungen ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 565.551,57 Euro. Dieses Ergebnis ist mit 207.133,00 Euro zu versteuern. Per Saldo ergibt sich der angegebene Jahresgewinn von 357.356,57 Euro. Dieser liegt geringfügig unter dem Niveau des Wirtschaftsjahres 2013 (364.584,55 Euro) und entspricht dem für die Konzessionsabgabe notwendigen Mindestgewinn.
Um diesen ausweisen zu können, musste die für 2014 veranschlagte Konzessionsabgabe um 234.468 € gekürzt werden.

Sowohl die Grund- als auch die Verbrauchsgebühr haben sich gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2014 nicht verändert.

- Bilanz zum 31.12.2014

Die Bilanzsumme ist zum 31.12.2014 gegenüber dem 31.12.2013 um rd. 140.000 Euro auf 25,4 Mio. Euro gesunken. Auf der Vermögensseite ist dies insbesondere auf einen Rückgang im Sachanlagevermögen zurückzuführen. Auf der Finanzierungsseite sind geringere Verbindlichkeiten bilanziert.
Die Eigenkapitalquote beträgt 24,8 % (2013: 23,3 %).

- Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den handelsrechtlichen Überschuss in Höhe von 357.356,57 Euro als Eigenkapitalverzinsung an den städtischen Haushalt abzuführen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind, waren nicht zu verzeichnen.

Weitere Informationen werden in der Sitzung des Betriebsausschusses gegeben. In der Sitzung wird der Wirtschaftsprüfer anwesend sein.

Anlagen zum Sachverhalt

01 Bilanz des Wasserwerks zum 31.12.2014
02 Gewinn- und Verlustrechnung des Wasserwerks für 2014
03 Anhang des Wasserwerks für 2014
04 Lagebericht des Wasserwerks für 2014
05 Anlagenspiegel des Wasserwerks für 2014

Ö 15

Wasserwerk der Stadt Bornheim
BILANZ zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31.12.2014 EUR	EUR	31.12.2013 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte		49.858,00	55.843,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Betriebs- und Geschäftsbauten	398.646,00		419.690,00
2. Grundstücke ohne Bauten	18.527,00		18.527,00
3. Gewinnungs- und Bezugsanlagen	750.731,11		824.211,99
4. Verteilungsanlagen	21.523.081,00		22.275.872,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.622,00		216.353,00
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	316.700,40		0,00
		23.219.307,51	23.754.653,99
		23.269.165,51	**23.810.496,99**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
- Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		171.404,71	141.051,10
II. Forderungen und sonstige Vergmögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.371.059,00		1.249.104,81
2. Forderungen gegen die Stadt Bornheim	116.573,43		19.802,63
3. Forderungen gegen verb. Unternehmen	207.195,66		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	267.278,80		333.503,77
		1.962.106,89	1.602.411,21
		2.133.511,60	**1.743.462,31**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**13.754,33**	**0,00**
		25.416.431,44	**25.553.959,30**

PASSIVA	31.12.2014 EUR	EUR	31.12.2013 EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		2.045.167,52	2.045.167,52
II. Allgemeine Rücklage		3.534.387,27	3.534.387,27
III. Gewinn			
1. Gewinn des Vorjahres	364.584,55		377.133,44
2. Abführung an den Haushalt der Stadt	0,00		-361.644,00
3. Einstellung in die allgemeine Rücklage	0,00		-15.489,44
4. Jahresgewinn	357.356,57		364.584,55
		721.941,12	364.584,55
		6.301.495,91	**5.944.139,34**
B. Sonderposten für Zuschüsse			
1. Empfangene Ertragszuschüsse	720.103,00		917.775,00
2. Investitionszuschüsse	1.917.454,00		1.802.563,00
		2.637.557,00	**2.720.338,00**
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen	68.276,30		33.000,00
		68.276,30	**33.000,00**
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.633.775,61		15.696.644,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.646,42		189.302,47
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bornheim	0,00		211.282,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	525.208,08		727.798,93
5. sonstige Verbindlichkeiten	36.023,47		29.834,73
		16.407.653,58	**16.854.862,88**
E. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.448,65**	**1.619,08**
		25.416.431,44	**25.553.959,30**

Wasserwerk der Stadt Bornheim
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse		5.324.251,02	5.096.775,75
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		0,00	-3.900,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen		19.050,00	21.148,13
4. sonstige betriebliche Erträge		83.337,51	56.446,11
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.243.977,44		1.044.716,42
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	727.395,91		629.780,59
		1.971.373,35	1.674.497,01
6. Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.079.412,50	1.077.579,77
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.109.615,42	1.119.838,04
8. Betriebsergebnis		**1.266.237,26**	**1.298.555,17**
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	700.685,69		721.797,83
		-700.685,69	**-721.797,83**
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**565.551,57**	**576.757,34**
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	207.133,00		211.950,79
13. sonstige Steuern	1.062,00		222,00
		208.195,00	**212.172,79**
14. Jahresgewinn		**357.356,57**	**364.584,55**

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014 wurde unter Beachtung der EigVO NW i. V. m. dem HGB aufgestellt. Bei der Aufstellung der Bilanz wurden die Gliederungsgrundsätze gemäß § 266 HGB beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB erstellt und um den Posten „8. Betriebsergebnis“ erweitert (§ 265 Abs. 5 HGB).

Der Ausweis der Vermögensgegenstände und der Schulden erfolgte entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung.

II. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Die Herstellungskosten umfassen sowohl Einzelkosten für Material und Lohn als auch angemessene anteilige Gemeinkosten. Die erhaltenen Baukostenzuschüsse wurden in der Handelsbilanz unter einem Sonderposten für Zuschüsse eingestellt.

In das Anlagevermögen wurden 2014 EUR 538.081,02 (im Vj. EUR 578.434,76) investiert. Von den Investitionen entfallen im Wesentlichen EUR 192.846,34 auf Hausanschlüsse (im Vj. EUR 130.944,64) und EUR 316.700,40 für Anlagen im Bau. Die Anlagen im Bau beinhalten u. a. Investitionen für die Erneuerung von Verteilungsanlagen EUR 251.545,67 (im Vj. EUR 106.701,28) und EUR 47.129,32 für Technische Anlagen (überwiegend neue Anlagensteuerung im Wasserwerk Eichenkamp).

Die nutzungs- und leistungsbedingten Wertminderungen des Anlagevermögens wurden durch planmäßige Abschreibungen erfasst, die grundsätzlich nach der linearen Methode verrechnet wurden.

Dabei wurden folgende Abschreibungssätze verwendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	5 % - 25 %
Sachanlagen	
- Betriebsbauten	2 % - 10 %
- Wassergewinnungsanlagen	5 % - 10 %
- Speicheranlagen	4 % - 10 %
- Leitungsnetz	2,5 %
- Hausanschlüsse	2,5 %
- Planwerk	2,5 %
- Zähler und andere Messgeräte	6,67 % - 16,67 %

Die beweglichen Sachanlagenzugänge wurden entsprechend ihrem Zugang zeitanteilig abgeschrieben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurde bis einschließlich 2012 ein Sammelposten gebildet, der über eine Laufzeit von 5 Jahren gewinnmindernd aufgelöst wird. Ab 01.01.2013 wurden diese Wirtschaftsgüter einzeln aktiviert und ebenfalls zeitanteilig abgeschrieben.

Anlagenspiegel A3

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Der Lagerbestand des Wasserwerkes beträgt zum 31.12.2014 EUR 171.404,71, dies sind EUR 30.353,61 mehr als zum 31.12.2013 (EUR 141.051,10). Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten nach der fifo-Methode (first in - first out).

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	2014 EUR	2013 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	964.389,34	1.011.015,69
Forderungen aus Verbrauchsabgrenzung	406.669,66	238.089,12
	1.371.059,00	1.249.104,81

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Kunden haben im Dezember 2014 ihre Zählerstände mitgeteilt und diese wurden im Dezember 2014 im Rahmen der Jahresverbrauchsbarechnung abgerechnet. Für den Zeitraum von der letzten Ablesung des Zählers bis zum 31.12.2014 wurde eine Verbrauchsabgrenzung durchgeführt.

Forderungen, deren Ausgleich zweifelhaft ist, wurden einzelwertberichtigt. Das allgemeine Kreditrisiko ist in Form einer pauschalen Wertberichtigung berücksichtigt.

Die anteiligen Gebührenforderungen an die Stadt Bornheim betragen TEUR 101,8 und an den Stadtbetrieb TEUR 207,2. Weiter bestehen gegenüber der Stadt Bornheim Forderungen aus Umsatzsteuerbeträgen des Jahres 2014 in Höhe von rd. TEUR 15.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 267.278,80 enthalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche von EUR 93.805,37 aus der Umsatzsteuer 2014, EUR 73.913,91 für im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuerbeträge aus 2013 sowie eine Wasserbezugskostenerstattungen gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis/WTV in Höhe von EUR 19.068,34. Außerdem bestehen Steuerforderungen aus der Körperschafts- und Gewerbesteuer für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 in Höhe von EUR 80.490,85.

PASSIVA

A. Eigenkapital

Das Stammkapital entspricht der in der Betriebssatzung festgesetzten Höhe und blieb in 2014 unverändert bei EUR 2.045.167,52.

Der Jahresgewinn 2014 beträgt EUR 357.356,57.

B. Sonderposten für Zuschüsse

Die Investitionszuschüsse für die berechneten Hausanschlusskosten werden als Passivposten ausgewiesen. Die Auflösung berechnete sich bis 2002 mit 5,00 % der Zuführungsbeträge und seit 2003 analog den Abschreibungen auf die Hausanschlüsse mit 2,50 %.

C. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten ausschließlich zu erwartende Kosten der Jahresabschlussprüfungen für die Jahre 2013 und 2014.

D. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Laufzeiten sind aus dem nachstehenden Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind EUR 26.244,91 Zinsabgrenzungen für Darlehenszinsen 2014 enthalten, die erst im Jahre 2015 fällig werden. Zudem weist die Position noch ausstehende Annuitätenzahlungen für ein Darlehen in Höhe von EUR 66.800,00 aus, deren Einzug erst im Januar 2015 erfolgte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen den Stadtbetrieb Bornheim AöR und beinhalten im Wesentlichen die Vergütung des Jahres 2014 aus dem Betriebsführungsvertrag (EUR 470.249,69).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Standrohrkautionen (EUR 21.900).

Verbindlichkeitenspiegel gemäß § 285 Abs. 1 HGB

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			Vorjahr
	31.12.2014	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Restlaufzeit bis 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.633.775,61	804.417,42	2.964.255,75	11.865.102,44	869.909,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.646,42	212.646,42	0,00	0,00	189.302,47
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bornheim	0,00	0,00	0,00	0,00	81.404,02
Verbindlichkeiten gegenüber dem StadtBetrieb Bornheim AöR	525.208,08	525.208,08	0,00	0,00	646.394,91
sonstige Verbindlichkeiten	36.023,47	36.023,47	0,00	0,00	29.834,73
	16.407.653,58	1.578.295,39	2.964.255,75	11.865.102,44	1.816.845,79

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB bestanden nicht.

III. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	2014 EUR	2013 EUR
Verbrauchsgebühren	3.296.909,77	3.015.439,38
Grundgebühren	1.771.537,78	1.804.735,73
Auflösung der passivierten Zuschüsse	254.392,88	276.600,64
Nebengeschäfte	1.410,59	0,00
	5.324.251,02	5.096.775,75

Im Geschäftsjahr 2014 betrug der Wasserabsatz 2.247.923 m³ (i.Vj. 2.084.236 m³) und lag damit um 163.687 m³ oder 7,9 % über der Vorjahresabgabe. Dementsprechend lagen die Erlöse aus den Verbrauchsgebühren EUR 280.320,88 über den Erlösen des Vorjahres. Die Erhöhung des Wasserabsatzes ist teilweise auf nachträgliche Abrechnungen in 2014, die Wasserabgaben der Vorjahre betreffen, zurückzuführen.

Die Erlöse aus Grundgebühren waren in 2014 EUR 33.197,95 niedriger als im Vorjahr.

Die Verbrauchsgebühr für das Gebiet der Stadt Bornheim betrug unverändert 1,45 EUR/m³. Ebenfalls unverändert blieb die Grundgebühr und diese liegt je nach Zählergröße zwischen 10,30 EUR/Monat und 176,00 EUR/Monat.

2. sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge weisen einen Betrag von EUR 83.337,51 (i.Vj. EUR 56.446,11) aus und enthalten im Wesentlichen Erträge aus einem Schadenersatz für eine Hauptrohrreparatur in Höhe von EUR 61.637,41 sowie aus weiterberechneten Maßnahmen (EUR 11.052,39).

3. Materialaufwand

	2014 EUR	2013 EUR
Wasserbezugskosten	865.128,84	807.011,66
Strombezugskosten	190.549,04	175.366,89
Material- und Fremdleistungen	915.695,47	692.118,46
	1.971.373,35	1.674.497,01

Der durchschnittliche Wasserbezugspreis in 2014 betrug 36,77 Cent/m³ (i.Vj. 34,18 Cent/m³).

4. Abschreibungen

	2014 EUR	2013 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
lineare Abschreibungen	5.985,00	7.280,93
Sachanlagen		
Lineare Abschreibungen	1.073.427,50	1.070.298,84
	1.079.412,50	1.077.579,77

Die detaillierte Zuordnung der Abschreibungsbeträge auf die jeweiligen Posten des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel entnommen werden.

5. sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen EUR 1.109.615,42 (i.Vj. EUR 1.119.838,04) und enthalten im Wesentlichen die Kosten der Betriebsführung, die Konzessionsabgabe, den Verwaltungskostenbeitrag der Stadt, Gebühren und Beiträge, Versicherungsbeiträge, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen.

Die in die Rückstellungen eingestellten Prüfungskosten des Abschlussprüfers lagen bei EUR 45.000,00 für die Jahresabschlussprüfung 2014. Für noch zu erwartende Aufwendungen aus der Prüfung 2013 wurde der Rückstellung ein weiterer Betrag in Höhe von EUR 13.918,64 zugeführt.

6. Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von EUR 700.685,69 (i.Vj. EUR 721.797,83) betreffen Zinsen für langfristige Darlehen.

Die Stadt Bornheim hat für das Wasserwerk im Wirtschaftsjahr 2008 ein ausschließlich der Risikoabsicherung dienendes Zins-Swap-Geschäft abgeschlossen. Mit dem Abschluss dieser Geschäfte wird die Absicherung eines Zinsänderungsrisikos bei variablen Darlehen verfolgt. Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit. Der anfängliche Bezugsbetrag lag bei TEUR 1.000, der aktuelle Bezugsbetrag beträgt rund TEUR 880. Die Laufzeit der Geschäfte beträgt 30 Jahre. Der Zinsswap hat zum Stichtag einen negativen Marktwert von EUR 293.298. Der Marktwert wurde nach der Barwert-Methode ermittelt.

7. Steuern

	2014 EUR	2013 EUR
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	207.133,00	211.950,79
Strombezugskosten	1.062,00	222,00
	208.195,00	212.172,79

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Geschäftsjahr 2014 betreffen mit EUR 88.507,00 (i.Vj. EUR 90.445,15) die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag und mit EUR 118.626,00 (i.Vj. EUR 121.507,00) die Gewerbesteuer.

IV. Sonstige Angaben

Die Betriebsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- Erster Betriebsleiter: Bürgermeister Herr Wolfgang Henseler
- technischer Betriebsleiter: Beigeordneter Herr Manfred Schier
- kaufmännischer Betriebsleiter: Kämmerer Herr Ralf Cugaly

Dem Betriebsausschuss gehörten im Wirtschaftsjahr 2014 folgende Mitglieder an:

Vorsitzender

Herr Rainer Züge, kfm. Angestellter RheinEnergie AG

Mitglieder

- Herr Horst Braun-Schoder, Rentner
- Herr Julian Dopstadt, Student (bis 02.07.2014)
- Herr Frank Roitzheim, (seit 02.07.2014)
- Herr Hans Gerd Feldenkirchen, Rentner (bis 02.07.2014)
- Herr Josef Müller, (seit 02.07.2014)
- Herr Theo Geuer, Angestellter Stadtwerke Bonn (bis 02.07.2014)
- Herr Wolfgang Schwarz, Bauleiter Imtech Deutschland GmbH (seit 02.07.2014)
- Herr Christian Koch, selbst. Journalist (bis 02.07.2014)
- Herr Alexander Schüller, (seit 02.07.2014)
- Herr Bernd Marx, Zollamtsrat Zollkriminalamt Köln
- Herr Stefan Montenarh, selbst. Elektromeister
- Herr Michael Paulsen, Pensionär (bis 02.07.2014)

- Herr Günter Heßling, selbständig (Landwirtschaft) (seit 02.07.2014)
- Herr Wilhelm Rech, Rentner (bis 02.07.2014)
- Herr Manfred Umbach, (seit 02.07.2014)
- Herr Peter Rörig, selbst. Schreibbüro (bis 02.07.2014)
- Herr Joachim Wolf, (seit 02.07.2014)
- Herr Harald Stadler, Rentner
- Herr Silvio Jander, (seit 02.07.2014)

Seit dem 1.1.2013 regelt der zwischen der Stadt Bornheim und dem Stadtbetrieb Bornheim AöR auf unbestimmte Zeit geschlossene Betriebsführungsvertrag die Übertragung der technischen und kaufmännischen Betriebsführung der Wasserversorgung von der Stadt auf den Stadtbetrieb Bornheim AöR als Betriebsführer.

Zur Durchführung ihrer Aufgaben bedient sich die Betriebsleitung des Wasserwerkes seit dem 1. Januar 2013 der Stadtbetrieb Bornheim AöR als Betriebsführer im gesamten kaufmännischen und technischen Bereich. Die finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag liegen für das Jahr 2014 bei TEUR 511 (im Vj. TEUR 506).

Der Wasserbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal.

Dem Betrieb werden außerdem für die Leistungen von der Stadt anteilige Personalkosten in Rechnung gestellt.

Der Betriebsausschuss erhielt vom Betrieb keine Vergütungen. Die Vergütung der Betriebsleitung ist im Verwaltungskostenbeitrag enthalten.

Bornheim, den 29. September 2015

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Wolfgang Henseler	Ralf Cugaly	Manfred Schier
(Erster Betriebsleiter)	(kaufmännischer Betriebsleiter)	(technischer Betriebsleiter)

Ö 15

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Aufgabe des städtischen Wasserwerkes ist die Versorgung der Stadt Bornheim mit ihren 14 Ortsteilen und insgesamt 47.500 Einwohnern mit Wasser. Das Versorgungsgebiet umfasst rd. 82,7 km². Innerhalb der Stadt Bornheim sind alle Einwohner an das Verteilungsnetz angeschlossen.

2. Rahmenbedingungen

Allgemeines

Die Leitung des Wasserwerks obliegt nach § 3 der Betriebssatzung der Betriebsleitung.
Die Betriebsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- Erster Betriebsleiter:	Bürgermeister Herr Wolfgang Henseler
- technischer Betriebsleiter:	1. Beigeordneter Herr Manfred Schier
- kaufmännischer Betriebsleiter:	Stadtkämmerer Herr Ralf Cugaly

Der Betriebsausschuss bestand im Wirtschaftsjahr nach § 4 der Betriebssatzung aus 13 Mitgliedern.

Die Stadt Bornheim hat mit dem Stadtbetrieb Bornheim AöR (SBB) einen Betriebsführungsvertrag geschlossen. Darin überträgt die Stadt ab dem 1.1.2013 die technische und kaufmännische Betriebsführung der Wasserversorgung auf den SBB.
Das Wasserwerk beschäftigt kein eigenes Personal.
Für die verbleibenden Leistungen der Stadt wird dem Wasserwerk ein Verwaltungskostenbeitrag in Rechnung gestellt.

Wasserbezug

Der Wasserbezug erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Wesseling-Hersel (WBV) und über den Wahnbachtalsperrenverband des Rhein-Sieg-Kreises (WTV). Ein kleiner Teil des Stadtbezirks Walberberg (Coloniastraße) wird von den Stadtwerken Brühl versorgt. Das gesamte Stadtgebiet wird mit Mischwasser vom WTV und vom WBV beliefert. Diese Mengen werden im Wasserwerk Eichenkamp aufbereitet und über Druckerhöhungsanlagen in das nachgelagerte Netz bzw. zu den Hochbehältern Botzdorf, Merten I und Merten II abgegeben. Die drei Brunnen des Wasserwerks Eichenkamp stehen lediglich noch für eine Notversorgung zur Verfügung.

Das Leitungsnetz umfasst zum 31.12.2014 eine Gesamtlänge von 386 km, an das 13.139 Hausanschlüsse angeschlossen sind. Die Anzahl der Wasserzähler erhöhte sich in 2014 um 65 Stück auf 13.219 Stück.

Die Wasserbezugsmengen haben sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	2014		2013		Veränderung	
	m³	%	m³	%	m³	%
WBV	1.760.942	74,8	1.767.892	74,9	- 6.950	- 0,4
WTV	588.173	25,0	589.357	24,9	- 1.184	- 0,2
Stadtwerke Brühl	4.100	0,2	3.589	0,2	+ 511	- 14,2
	2.353.215	100,0	2.360.838	100,0	- 7.623	- 0,3

In 2014 betrug der rechnerische Wasserverlust 65.292 m³ (2,8 %) und lag damit um 171.310 m³ unter dem Vorjahr (10,0 %).

Wasserabsatz

Die an Kunden in Rechnung gestellte Wassermenge erhöhte sich in 2014 um 7,9 %. Sie betrug für das Wirtschaftsjahr 2.247.923 m³ und lag damit insgesamt um 163.687 m³ über dem Vorjahr.

	2014		2013		Veränderung	
	m³	%	m³	%	m³	%
Tarifkunden	2.215.929	98,6	2.063.495	99,0	152.434	+ 7,4
Sondervertragskunden	23.504	1,0	15.502	0,7	8.002	+ 51,6
Standrohrkunden	8.490	0,4	5.239	0,3	3.251	+ 62,1
	2.247.923	100,0	2.084.236	100,0	163.687	+ 7,9

Die Pauschalmengen für den Eigenverbrauch sind – wie im Vorjahr - mit 40.000 m³ angesetzt worden.

Ortsteile	Wasserverkauf in m³	Erlöse in EUR
Bornheim	404.643	836.047
Brenig	92.198	214.227
Dersdorf	48.632	113.396
Hemmerich	57.758	144.255
Kardorf	73.220	168.629
Waldorf	153.117	352.868
Merten	243.012	571.829
Rösberg	60.915	148.541
Walberberg	219.921	500.582
Sechtem	257.300	594.314
Hersel	201.816	465.306
Uedorf	35.456	91.407
Widdig	81.319	194.624
Roisdorf	310.127	648.710
Standrohre	8.490	23.711
	2.247.923	**5.068.448**

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsentwicklung

Das Wirtschaftsjahr 2014 war noch geprägt durch den Übergang der Betriebsführerschaft von der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG auf den Stadtbetrieb Bornheim AöR sowie nicht geplanten Aufwendungen für die Unterhaltung des Netzes und der Anlagensteuerung. Dies wirkte sich insbesondere auf die Entwicklung des Materialaufwandes aus, der gegenüber dem Vorjahr um rd. 300 T€ stieg.

Die Umsatzerlöse zeigen einen leichten Anstieg, welcher aus einer höheren Abgabemenge resultiert.

Durch die vertraglich zwischen der Stadt Bornheim und dem Wasserwerk geregelte Vereinbarung zur Erwirtschaftung eines Mindestgewinns konnte die Konzessionsabgabe nicht in voller Höhe erwirtschaftet werden, sondern war auf rd. TEUR 312 zu kürzen.

Per Saldo wurde ein Überschuss auf dem Niveau des Vorjahres erzielt, er entspricht in beiden Jahren dem für die Konzessionsabgabe notwendigen Mindestgewinn.

2. Lage des Unternehmens

a. Ertragslage

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2014 um TEUR 228 oder 4,5 % auf insgesamt TEUR 5.324. Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2014 EUR	2013 EUR
Wasserverkaufserlöse	5.068.447,55	4.820.175,11
Auflösung der passivierten Zuschüsse	254.392,88	276.600,64
Nebengeschäfte	1.410,59	0,00
	5.324.251,02	5.096.775,75

Im Wesentlichen ergaben sich höhere Erlöse beim Wasserverkauf durch die gestiegene Verkaufsmenge. Der Rückgang bei den Erträgen aus der Auflösung von Zuschüssen von TEUR 22 resultiert aus geringeren Hausanschlussbeiträgen und Baukostenzuschüssen. Der Gesamtwirtschaftsplan 2014 ging von Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 5.222 aus.

Die Verbrauchsgebühr für das Gebiet der Stadt Bornheim betrug unverändert 1,45 EUR/m³. Ebenfalls unverändert blieb die Grundgebühr, diese liegt je nach Zählergröße zwischen 10,30 EUR/Monat und 176,00 EUR/Monat.

Aufwandsentwicklung

Der Materialaufwand erhöhte sich um insgesamt TEUR 297. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (TEUR + 199). Hierin enthalten sind ebenfalls die Kosten für den Wasserbezug (TEUR + 58). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um insgesamt TEUR 98 auf TEUR 727 angestiegen und sind überwiegend auf höhere Aufwendungen für Hausanschlussunterhaltungen (TEUR + 65) sowie der großen Anzahl an turnusgemäßen Zählerwechseln (TEUR + 47) zurückzuführen.

Der Planansatz 2014 der Materialaufwendungen hat rd. TEUR 2.168 betragen, die Ist-Aufwendungen des Jahres betragen TEUR 1.971.

Das Bezugsverhältnis der Wasserlieferanten hat sich nur geringfügig geändert, rd. 75 % des Bezuges werden durch den Wasserbeschaffungsverband sowie rd. 25 % durch den Wahnbachtalsperrenverband gedeckt. Der Bezugspreis des Wasserbeschaffungsverbandes hat sich um 3,89 Cent deutlich erhöht. Die Wasserbezugskosten der einzelnen Lieferanten entwickelten sich wie folgt:

	2014 Cent/m³	2013 Cent/m³	Veränderung Cent/m³
Wasserbeschaffungsverband	27,90	24,01	+ 3,89
Wahnbachtalsperrenverband	62,83	63,61	- 0,78
Stadtwerke Brühl	105,00	105,00	0,00
	195,73	192,62	+ 3,11

Der Aufwand für Abschreibungen auf das Anlagevermögen erhöhte sich um TEUR 2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen um TEUR 10 unter dem Vorjahr und betragen rd. TEUR 1.110. Gegenüber dem Plansatz von TEUR 812 ergibt sich für diese Aufwendungen eine Erhöhung um rd. TEUR 298. Zum 01.08.2014 wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 730 aufgenommen. Die Zinsaufwendungen verringerten sich gegenüber dem Jahr 2013 aufgrund der planmäßigen Tilgungen um TEUR 21 auf TEUR 701.

b. Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen 2014 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 138 (- 0,5 %) auf TEUR 25.416 reduziert. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen reduzierte sich von 93,2 % auf 91,6 %. Demgegenüber erhöhte sich der Anteil des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen bei den Liefer- und Leistungsforderungen insgesamt um rd. 1,6 %-Punkte.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresgewinn von TEUR 357 auf TEUR 6.301. Im Verhältnis zu der Bilanzsumme hat sich der prozentuale Anteil des Eigenkapitals von 23,3 % auf 24,8 % erhöht. Der Sonderposten für Zuschüsse hat einen Anteil von 10,4 % (i. Vj. 10,6 %) an der Bilanzsumme.

Einen leichten Rückgang von 0,5 %-Punkten verzeichneten die lang- und mittelfristigen Fremdmittel, die damit nur noch einen Anteil von 58,4 % (i. Vj. 58,9 %) an der Bilanzsumme haben. Die kurzfristigen Fremdmittel reduzierten sich im Wesentlichen durch niedrigere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 203 auf TEUR 1.647.

Bei der Ermittlung der Finanzstruktur wurde der Sonderposten für Zuschüsse mit dem Anlagevermögen verrechnet. Unter Berücksichtigung dieser Verrechnung erfolgte die Deckung des Anlagevermögens zu 30,5 % (i. Vj. 28,2 %) durch eigene Mittel und zu 71,9 % (i. Vj. 71,3 %) durch lang- und mittelfristige Fremdmittel. Das Umlaufvermögen wurde zu 100,0 % (i. Vj. 100,0 %) durch kurzfristige Fremdmittel finanziert.

Investitionen

Die Investitionen spiegeln im Wesentlichen die Aktivitäten beim Ausbau der Versorgungsanlagen wider. In 2014 wurden insgesamt TEUR 538 investiert, wovon schwerpunktmäßig TEUR 444 (i. Vj. TEUR 238) in die Erneuerung und Erweiterung des Leitungsnetzes einschließlich Hausanschlussleitungen flossen. TEUR 47 wurden in den Ausbau der technischen Anlagen investiert.

Ergebnis

Das Wirtschaftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresgewinn von EUR 357.356,57.

Das Ergebnis liegt mit TEUR 224 über dem Planansatz für 2014.

Die Betriebsleitung schlägt vor, diesen Gewinn als Eigenkapitalverzinsung an den Haushalt der Stadt abzuführen.

Die Bemessungsgrundlage für die Eigenkapitalverzinsung wurde, wie im Vorjahr, um die allgemeine Rücklage erweitert, so dass in 2014 das Stammkapital zuzüglich der allgemeinen Rücklage mit 6,4 % verzinst wurde.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Betriebes sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Voraussichtliche Entwicklung

Die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Wasserwerkes wird in einem jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplan dokumentiert. Dieser beinhaltet einen Erfolgs- und Vermögensplan, der einen Zeitraum von einem Jahr umfasst und einen Finanzplan über einen Zeitraum von vier Jahren. Diese Pläne werden jährlich durch Soll-Ist-Vergleich überprüft. Des Weiteren werden Zwischenberichte erstellt, damit unter anderem die Entwicklung des Betriebes frühzeitig erkennbar ist.

2. Risikobericht

Das Geschäftsjahr 2014 war geprägt durch den Übergang der Betriebsführerschaft auf den Stadtbetrieb Bornheim AöR. Ein weiterer Schwerpunkt war die umfangreiche technische Beratung auch unter Hinzuziehung externer Spezialisten für eine politisch diskutierte Umstellung der Wasserversorgung auf ausschließlich einen Vorlieferanten.

Mit dem Übergang der Betriebsführerschaft waren Regelungen in Bezug auf das technische und kaufmännische Personal, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie hinsichtlich der Prozesse und der Datenmigration zu treffen.

Die Umsetzung erwies sich – insbesondere im Bereich der IT-Schnittstellen und der Datenmigration - als deutlich aufwendiger als zunächst angenommen. Detail-Anpassungen der Prozesse werden noch bis zum Beginn des Jahres 2016 notwendig sein.

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wird die Unternehmensleitung verpflichtet, ein angemessenes Risikomanagement-System durchzuführen. Um zukünftige Risiken abschätzen, vermeiden bzw. geeignete Gegenmaßnahmen entwickeln zu können, wird das beim Betriebsführer Stadtbetrieb Bornheim AöR bestehende Risikomanagement-System um die Aspekte der Wasserversorgung ergänzt.

Die Überprüfung des gegenwärtigen Risikoszenarios beim Wasserwerk der Stadt Bornheim lässt die Aussage zu, dass im Berichtszeitraum keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Risiken bestanden haben und aus heutiger Sicht auch für die Zukunft nicht erkennbar sind.

3. Chancenbericht

Das Jahresergebnis wird maßgeblich beeinflusst von der Entwicklung der Umsatzerlöse aus Wasserverkäufen und den Investitionsfolgekosten. Gravierende Umsatzeinbrüche sind nicht zu erwarten, da die Wasserversorgung ein Grundbedürfnis darstellt und sich weder die Zahl der Einwohner noch das Versorgungsgebiet wesentlich verändern werden. Umsatzschwankungen können sich in begrenztem Umfang durch Witterungseinflüsse und durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ergeben.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 geht von einer Wasserverkaufsmenge von 2.171.000 m³ aus. Die Verbrauchsgebühren bleiben im Vergleich zum Jahr 2014 unverändert, so dass, inklusive Auflösung von Zuschüssen, mit Erträgen von insgesamt TEUR 5.263 geplant wird. Unter Ansatz von Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.069 für Material sowie TEUR 1.115 für Abschreibungen auf das Anlagevermögen und TEUR 776 für sonstige betriebliche Aufwendungen wird ein Betriebsergebnis von rd. TEUR 1.304 erwartet. Nach Finanzergebnis und einem zu erwartenden Steueraufkommen von TEUR 224 schließt der Erfolgsplan 2015 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 352 und somit auf einem in etwa vergleichbaren Niveau wie 2014 ab. Zum 01.04.2015 hat der Rat der Stadt Bornheim eine Erhöhung der Wassergebühren von 1,45 €/m³ auf 1,61 €/m³ netto beschlossen. Durch die verzögerte Beschlussfassung erfolgte keine Zwischenabrechnung, so dass sich der genaue Wert der erwarteten Ergebnisverbesserung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht prognostizieren lässt.

Um die Qualität und die Betriebssicherheit der bestehenden Wasserbezugs- und Versorgungsanlagen zu gewährleisten, ist für das Jahr 2015 ein Investitionsvolumen von TEUR 2.291 vorgesehen. Schwerpunkt sind mit TEUR 1.115 der Neubau und die Sanierung/Erneuerung der Bezugs- und Netzregelanlagen sowie mit TEUR 1.014 die Erneuerung und Neuverlegung von Verteilungsleitungen sowie Hausanschlüssen. Aufgrund der Planungen zur Änderung des Wasserversorgungskonzeptes wird der überwiegende Teil der für 2015 geplanten Investitionen in die Bezugs- und Netzregelanlage erst im Folgejahr umgesetzt.

Bornheim, den 29. September 2015
Wasserwerk der Stadt Bornheim

Wolfgang Henseler	Ralf Cugaly	Manfred Schier
(Erster Betriebsleiter)	(kaufmännischer Betriebsleiter)	(technischer Betriebsleiter)

Ö 15

4. Anlagevermögen

Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2013 EUR	Zugang EUR	Umbuchung EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 01.01.2013 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	101.982,00	59.850,93	0,00	70.372,00	91.460,93	87.658,00	7.280,93	59.321,00	35.617,93	55.843,00	14.324,00
	101.982,00	59.850,93	0,00	70.372,00	91.460,93	87.658,00	7.280,93	59.321,00	35.617,93	55.843,00	14.324,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Betriebs- und Geschäftsbauten	784.257,00	0,00	0,00	0,00	784.257,00	343.238,00	21.329,00	0,00	364.567,00	419.690,00	441.019,00
2. Grundstücke ohne Bauten	18.527,00	0,00	0,00	0,00	18.527,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.527,00	18.527,00
3. Gewinnungs- und Bezugsanlagen	1.468.392,00	46.941,63			1.515.333,63	616.584,00	74.537,64	0,00	691.121,64	824.211,99	851.808,00
4. Verteilungsanlagen											
4.1 Speicheranlagen	2.602.183,00	0,00	0,00	0,00	2.602.183,00	1.363.493,00	102.808,00	0,00	1.466.301,00	1.135.882,00	1.238.690,00
4.2 Leitungsnetz	24.683.655,00	106.701,28	0,00	0,00	24.790.356,28	10.545.490,00	549.848,28	0,00	11.095.338,28	13.695.018,00	14.138.165,00
4.3 Hausanschlüsse	12.622.408,00	130.944,64	952,00		12.754.304,64	5.675.528,00	274.651,64	0,00	5.950.179,64	6.804.125,00	6.946.880,00
4.4 Vermessung/Digitalisierung	430.221,00	0,00	0,00	0,00	430.221,00	138.736,00	10.751,00	0,00	149.487,00	280.734,00	291.485,00
4.5 Messeinrichtungen	706.226,00	0,00	0,00	0,00	706.226,00	327.383,00	18.730,00	0,00	346.113,00	360.113,00	378.843,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
5.1 Fahrzeuge	0,00	128.018,57	0,00	0,00	128.018,57	0,00	11.168,57	0,00	11.168,57	116.850,00	0,00
5.2 BuG	0,00	105.977,71	0,00	0,00	105.977,71	0,00	6.474,71	0,00	6.474,71	99.503,00	0,00
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	952,00		-952,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	952,00
	43.316.821,00	518.583,83	0,00	0,00	43.835.404,83	19.010.452,00	1.070.298,84	0,00	20.080.750,84	23.754.653,99	24.306.369,00
	43.418.803,00	578.434,76	0,00	70.372,00	43.926.865,76	19.098.110,00	1.077.579,77	59.321,00	20.116.368,77	23.810.496,99	24.320.693,00

4. Anlagevermögen

Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2014 EUR	Zugang EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 01.01.2014 EUR	Zugang EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
- Entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte	91.460,93	0,00	91.460,93	35.617,93	5.985,00	41.602,93	49.858,00	55.843,00
	91.460,93	0,00	91.460,93	35.617,93	5.985,00	41.602,93	49.858,00	55.843,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Betriebs- und Geschäftsbauten	784.257,00	0,00	784.257,00	364.567,00	21.044,00	385.611,00	398.646,00	419.690,00
2. Grundstücke ohne Bauten	18.527,00	0,00	18.527,00	0,00	0,00	0,00	18.527,00	18.527,00
3. Gewinnungs- und Bezugsanlagen	1.515.333,63	1.801,12	1.517.134,75	691.121,64	75.282,00	766.403,64	750.731,11	824.211,99
4. Verteilungsanlagen								
4.1 Speicheranlagen	2.602.183,00	8.377,63	2.610.560,63	1.466.301,00	101.204,63	1.567.505,63	1.043.055,00	1.135.882,00
4.2 Leitungsnetz	24.790.356,28	894,57	24.791.250,85	11.095.338,28	546.770,57	11.642.108,85	13.149.142,00	13.695.018,00
4.3 Hausanschlüsse	12.754.304,64	192.846,34	12.947.150,98	5.950.179,64	278.840,34	6.229.019,98	6.718.131,00	6.804.125,00
4.4 Vermessung/Digitalisierung	430.221,00	0,00	430.221,00	149.487,00	10.752,00	160.239,00	269.982,00	280.734,00
4.5 Messeinrichtungen	706.226,00	0,00	706.226,00	346.113,00	17.342,00	363.455,00	342.771,00	360.113,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung								
5.1 Fahrzeuge	128.018,57	6.320,00	134.338,57	11.168,57	13.153,00	24.321,57	110.017,00	116.850,00
5.2 BuG	105.977,71	11.140,96	117.118,67	6.474,71	9.038,96	15.513,67	101.605,00	99.503,00
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	316.700,40	316.700,40	0,00	0,00	0,00	316.700,40	0,00
	43.835.404,83	538.081,02	44.373.485,85	20.080.750,84	1.073.427,50	21.154.178,34	23.219.307,51	23.754.653,99
	43.926.865,76	538.081,02	44.464.946,78	20.116.368,77	1.079.412,50	21.195.781,27	23.269.165,51	23.810.496,99

TOP
Ö 16

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	433/2015-2
Stand	21.07.2015

Betreff Mittelbare Beteiligung der Stadt Bornheim über eine Beteiligung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Beschlussentwurf

Der Rat stimmt gemäß § 108 GO NRW vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht der Beteiligung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG an der Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG und der sich daraus ergebenden mittelbaren Beteiligung der Stadt Bornheim zu.

Sachverhalt

Die Stadt Bornheim ist mit 2,814 % an der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG (RGE) beteiligt. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der Geschäftsfelder beabsichtigt die Gesellschaft, sich an dem nachfolgend im Detail erläuterten Unternehmen zu beteiligen. Die sich daraus ergebende mittelbare Beteiligung der Stadt Bornheim bedarf nach § 108 Abs. 6 GO NRW der Beschlussfassung durch den Rat und gemäß §115 GO NRW der Anzeige an die Kommunalaufsicht.

Der Aufsichtsrat der RGE hat in seiner letzten Sitzung bereits vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen des Rates und der Kommunalaufsicht der beabsichtigten Beteiligung zugestimmt.

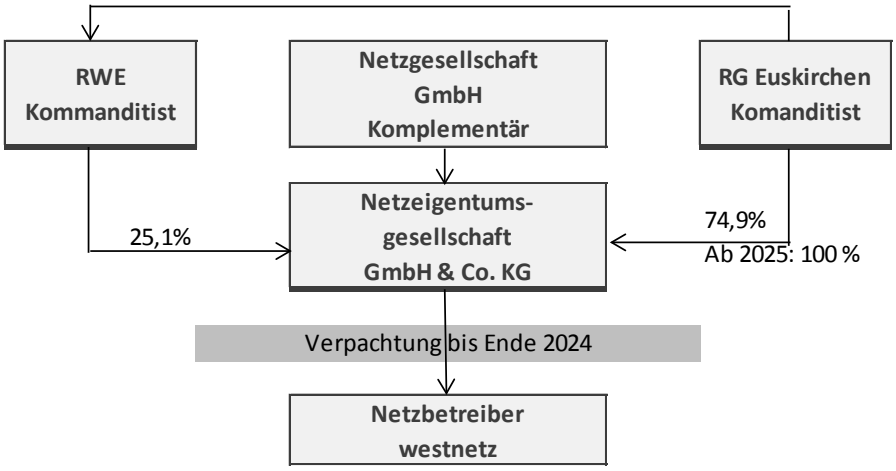
Die Beschlussfassung des Rates erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommunalaufsicht. Maßgeblich für die kommunalaufsichtliche Beurteilung sind vor allem die Haftungsbeschränkung und das Vorliegen der Gründungs- und Beteiligungsvoraussetzungen für die Stadt selbst. Beides ist hier gegeben.

Gründung der Netzeigentumsgesellschaft „Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG“ und Beteiligung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Die Stadt Euskirchen hat mit der RGE für den Zeitraum 01.07.2013 bis 30.06.2033 einen Wegenutzungsvertrag über das Stromnetz im Stadtgebiet Euskirchen abgeschlossen. Bestandteil des Angebotes der RGE war die zeitweise Kooperation mit einem anderen Stromversorgungsunternehmen zum Betrieb des Stromnetzes. Bisheriger Konzessionsinhaber und Eigentümer der Verteilnetzanlagen Strom im Gebiet der Stadt Euskirchen ist die RWE Deutschland AG (RWE). Das Netz wurde - auch in der Vergangenheit - von RWE konzernintern an den Netzbetreiber Westnetz GmbH verpachtet. Zur Optimierung eines wirtschaftlichen Netzbetriebes möchte die RGE das Stromnetz Euskirchen in den ersten zehn Jahren gemeinsam mit RWE im Rahmen einer Kooperation betreiben. Um dieses Kooperationsmodell umsetzten zu können, wurde eine neue, gemeinsame, privatwirtschaftliche Gesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG gegründet. Folgende Vorgehensweise ist zwischen den Vertragspartnern RWE und RGE vereinbart worden:

RWE gründet die Netzeigentumsgesellschaft „Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG“ und bringt die zugehörigen Netzbetriebsmittel ein. Die RGE erwirbt mit Wirkung 01.07.2015 zunächst 74,9 % der Anteile der Gesellschaft. Gleichzeitig ist vereinbart, dass die RGE zum 31.12.2024 die restlichen Anteile der Netzgesellschaft erwirbt und damit zum 01.01.2025 100%ige Eigentümerin des Stromnetzes in Euskirchen wird. Den Netzbetrieb verpachtet die gemeinsame Netzgesellschaft bis zum 31.12.2024 an den bisherigen Netzbetreiber Westnetz GmbH, die dadurch die Rechte und Pflichten aus dem Wegenutzungsvertrag Strom erfüllen wird. Ab dem 01.01.2025 entscheidet allein die RGE über die Durchführung des Netzbetriebes und wird Netzbetreiberin gemäß den Vorgaben des Energiewirtschaftsgesetzes.

Das nachfolgende Schaubild stellt die Gesellschaftsstruktur dar:



Die Haftungsfrage wird dadurch geregelt, dass die Netzgesellschaft GmbH als Komplementärin zwar unbeschränkt mit ihrem Vermögen haftet, die Gesellschafter der GmbH allerdings nur mit ihrer Stammeinlage.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Bornheim ergeben sich unmittelbar aus dieser Gesellschaftsgründung nicht. Mittelbar fließen die Erträge aus dem Netzgeschäft zu 74,9 % als Beteiligungserträge der RGE und damit anteilig auch der Stadt Bornheim zu.

Die Notwendigkeit, den Rat gemäß § 107 GO NRW auf der Grundlage einer Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten, entfällt, da es sich hier um eine reine Netzeigentumsgesellschaft handelt, die nicht als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern oder Dienstleistungen am Markt tätig wird.

Die Verwaltung schlägt vor, vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht, der Beteiligung der RGE an der Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Sachverhalt

TOP
Ö 17

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	524/2015-11
Stand	14.09.2015

Betreff Allgemeine Vertretung des Bürgermeisters

Beschlussentwurf

Der Rat bestellt für den Fall der gleichzeitigen Abwesenheit des Bürgermeisters und des Ersten Beigeordneten als allgemeine/n Vertreter/Vertreterin zur vorübergehenden Vertretung in folgender Reihenfolge:

1. Beigeordneter Markus Schnapka
2. Stadtkämmerer Ralf Cugaly,
3. Amtsleiter Joachim Brandt
4. Amtsleiterin Christiane Pilger.

Sachverhalt

Auf Grund des Ausscheidens des Leitenden Stadtverwaltungsdirektors Gerhard-Josef Brühl mit Ablauf des 31. Juli 2015 ist die vorübergehende allgemeine Vertretung bei gleichzeitiger Abwesenheit des Bürgermeisters und des Ersten Beigeordneten neu zu regeln.

Gemäß § 11 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Bornheim bestimmt der Rat die weitere Vertretung des Bürgermeisters.

TOP
Ö 19

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	558/2015-2
Stand	29.09.2015

Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Interkommunale Vollstreckung

Beschlussentwurf

Der Rat beauftragt den Bürgermeister, bei der Gemeinde Wachtberg und der Stadt Bonn in Erfahrung zu bringen, wie die Vollstreckung von Forderungen interkommunal organisiert werden kann und anschließend zu prüfen, ob die Stadt Bornheim für kleinere Kommunalverwaltungen wie die Gemeinde Alfter die Übernahme von Vollstreckungsaufgaben anbieten könnte.

Sachverhalt

Die FDP-Fraktion beantragt mit Schreiben vom 29.09.2015, der Rat möge die Verwaltung beauftragen, bei der Gemeinde Wachtberg und der Stadt Bonn in Erfahrung zu bringen, wie die Vollstreckung von Forderungen interkommunal organisiert werden kann und anschließend zu prüfen, ob die Stadt Bornheim für kleinere Kommunalverwaltungen wie die Gemeinde Alfter die Übernahme von Vollstreckungsaufgaben anbieten könnte.

Vergleichbare Prüfungen hat es in der Vergangenheit bereits zu einer Zusammenarbeit mit den Städten Brühl und Wesseling sowie mit dem Rhein-Sieg-Kreis gegeben. Die Verwaltung hat keine grundsätzlichen Bedenken, wie beantragt zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Personalaufwand für die Prüfung kann nicht kalkuliert werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag vom 29.09.2015

Ö 19

Freie Demokraten

Fraktion im Rat der Stadt Bornheim FDP

FDP Fraktion Bornheim Servatiusweg 19-23 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Vorsitzender des Rates der Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Bornheim, 29. September 2015

Alexander Schüller
Fraktionsgeschäftsführer

FDP Fraktion Bornheim
Servatiusweg 19-23
Haus C 2. OG
53332 Bornheim

fraktion@fdp-bornheim.de
www.fdp-bornheim.de

T: 0 22 22 99 01 01
F: 0 22 22 99 44 52

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellen wir gemäß §3 (1) GeschO den folgenden Antrag für die kommende Sitzung des Rates der Stadt Bornheim:

Interkommunale Vollstreckung

Beschlussentwurf:

Der Rat beauftragt den Bürgermeister, bei der Gemeinde Wachtberg und der Stadt Bonn in Erfahrung zu bringen, wie die Vollstreckung von Forderungen interkommunal organisiert werden kann und anschließend zu prüfen, ob eine ähnliche Kooperation der Stadt Bornheim mit der Stadt Bonn ebenfalls sinnvoll ist. Alternativ ist zu prüfen, ob die Stadt Bornheim für kleinere Kommunalverwaltungen wie die Gemeinde Alfter die Übernahme von Vollstreckungsaufgaben anbieten könnte.

Begründung:

Die Stadt Bonn übernimmt für die Gemeinde Wachtberg im Rahmen einer interkommunalen Vereinbarung die Vollstreckung im Außendienst. Für die Stadt Bonn bietet sich dadurch die Gelegenheit, den eigenen Außendienst besser auszulasten. Für die Gemeinde Wachtberg entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Außendienstes zur Vollstreckung von Forderungen. Der Innendienst der Gemeinde Wachtberg wird von dieser Regelung nicht erfasst.
Die FDP-Fraktion ist der Auffassung, dass eine ähnliche Zusammenarbeit mit anderen Kommunen auch für die Stadt Bornheim sinnvoll sein könnte. Es sollte daher ergebnisoffen geprüft werden, ob eine ähnliche Zusammenarbeit mit der Stadt Bonn möglich ist. Alternativ könnte die Stadt Bornheim diese Dienstleistung analog dem Modell Bonn/Wachtberg auch für kleinere Kommunen anbieten.

gez. Christian Koch, Jörn Freynick, Matthias Kabon und Fraktion.

TOP
Ö 20

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	559/2015-11
Stand	29.09.2015

Betreff Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Mittelstandsfreundliche Kommune Bornheim

Beschlussentwurf

Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und betrachtet den Antrag als erledigt.

Sachverhalt

Die FDP-Fraktion beantragt, bei der Stadt Sankt Augustin den Aufwand für den Beitritt der „Gütergemeinschaft Mittelstandsorientierte Kommunal-verwaltungen e.V." und die damit verbundene Zertifizierung als mittelstandsfreundliche Kommune in Erfahrung zu bringen und dem Rat anschließend zu berichten, mit welchem Aufwand dieses Projekt für die Stadt Bornheim verbunden wäre.

Der Rat der Stadt Bornheim hat die Mitgliedschaft der Stadt im Verein „Gütegemeinschaft Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung" schon einmal beraten. Dazu wird auf Vorlage 324/2007-1 verwiesen. Der Antrag wurde abgelehnt.

Mitglied werden können alle Kommunen, die die 14 festgelegten Güte- und Prüfbestimmungen erfüllen und durch regelmäßige Eigen- sowie Fremdüberwachungen die Einhaltung nachweisen.

Der jährliche Mitgliedsbeitrag würde für die Stadt Bornheim 1.500 € pro Jahr betragen. Alle zwei Jahre ist die Einhaltung der Güte- und Prüfkriterien durch die TÜV NORD CERT GmbH zu belegen. Die Kosten für die erste Fremdüberwachung belaufen sich auf ca. 3,0 Tagessätze zu je 1.000 € zzgl. Mwst.. Die Folgeüberwachungen, die alle 2 Jahre anfallen werden, sind mit ca. 2,5 Tagessätzen zu je 1.000 € zzgl. Mwst. veranschlagt. Die Kosten trägt die Kommune. Hinzu kommt eine Eigenüberwachung der Einhaltung der Kriterien durch die Kommune alle zwei Jahre in dem Jahr, in dem keine Überwachung durch die TÜV NORD CERT GmbH stattfindet. Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um freiwillige Aufwendungen.

Bei genauer Betrachtung der Kriterien erkennt man, dass diese ohnehin fester Bestandteil des Verwaltungshandelns der Stadt Bornheim sind. In Ihrer Gesamtheit geben die Kriterien jedoch einen festen Handlungsrahmen vor, der insbesondere die Wirtschaftsförderung in ihrer notwendigen Flexibilität bei der individuellen Unternehmensbetreuung einschränkt. Weiterhin binden die Einführung des Systems in der Verwaltung, die zwingende kontinuierliche Dokumentation und die regelmäßige Eigenüberwachung zur Einhaltung der Güte- und Prüfbestimmungen die personellen Ressourcen.

Der Wirtschaftsstandort Bornheim und die ansässigen mittelständischen Unternehmen entwickeln sich positiv. Die guten Wirtschaftsdaten (niedrige Arbeitslosenquote und zunehmend

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) belegen dies. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen von neuen Unternehmen zeigt, dass der Wirtschaftsstandort Bornheim attraktiv ist. Ein Gütezeichen, um dies zu vermitteln, erscheint nicht erforderlich.

Aufgrund dessen und insbesondere aufgrund der finanziellen Auswirkungen rät die Verwaltung von der Mitgliedschaft der Stadt im Verein „Gütegemeinschaft Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung“ ab. Zudem handelt es um eine freiwillige Aufwendung, die nur durch einen Ausgleich an anderer Stelle bei freiwilligen Aufwendungen möglich wäre.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Darstellung im Sachverhalt

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

Ö 20

Freie Demokraten

Fraktion im Rat der Stadt Bornheim FDP

FDP Fraktion Bornheim Servatiusweg 19-23 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Vorsitzender des Rates der Stadt Bornheim
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Bornheim, 29. September 2015

Alexander Schüller
Fraktionsgeschäftsführer

FDP Fraktion Bornheim
Servatiusweg 19-23
Haus C 2. OG
53332 Bornheim

fraktion@fdp-bornheim.de
www.fdp-bornheim.de

T: 0 22 22 99 01 01
F: 0 22 22 99 44 52

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit stellen wir gemäß § 3 (1) GeschO den folgenden Antrag für die kommende Sitzung des Rates der Stadt Bornheim:

Mittelstandsfreundliche Kommune Bornheim

Beschlussentwurf:
Der Rat beauftragt den Bürgermeister, bei der Stadt Sankt Augustin den Aufwand für den Beitritt der „Gütergemeinschaft Mittelstandsorientierte Kommunal-verwaltungen e.V.“ und die damit verbundene Zertifizierung als mittelstandsfreundliche Kommune in Erfahrung zu bringen und dem Rat anschließend zu berichten, mit welchem Aufwand dieses Projekt für die Stadt Bornheim verbunden wäre.

Begründung:
Als erste Kommune des Rhein-Sieg-Kreises ist die Stadt Sankt Augustin mit ihrer Wirtschaftsförderungsgesellschaft der "Gütegemeinschaft Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltungen e.V." beigetreten und hat sich als mittelstandsfreundliche Kommune zertifizieren lassen. Von den Erfahrungen in Sankt Augustin sollte die Stadt Bornheim profitieren, um den Aufwand für einen Beitritt zu dem Verein und eine Zertifizierung abschätzen zu können.

gez. Christian Koch, Jörn Freynick, Matthias Kabon und Fraktion.

TOP
Ö 21

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	573/2015-5
Stand	07.10.2015

Betreff **Antrag der SPD-Fraktion vom 06.10.2015 betr. Forcierung des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus in der Stadt Bornheim**

Beschlussentwurf

Die Verwaltung wird beauftragt, alle Möglichkeiten der Forcierung zur Errichtung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen zu prüfen und über die Ergebnisse in den politischen Gremien zu informieren.

Sachverhalt

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 06.10.2015 ist beigefügt.

Die Verwaltung hat keine Bedenken, antragsgemäß zu beschließen. Das Schaffen von zusätzlichem Wohnungsbau wird aus der Sicht des Bürgermeisters einer der Schwerpunkte der Arbeit der kommenden Jahre sein. Deshalb ist es wichtig, dass die geplanten Wohnungsbauflächen im Stadtgebiet zügig realisiert werden. Denn jede zusätzliche Wohnung - gleichgültig, ob öffentlich oder frei finanziert entlastet den Wohnungsmarkt. Die Verwaltung hat schon in den letzten Jahren öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet ermöglicht, wenn er sich in das Wohnumfeld eingegliedert hat.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass infolge der Zuweisung von Flüchtlingen und den damit verbundenen organisatorischen Aufgaben die Arbeitskraft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgeschöpft ist. Deshalb wird eine Prüfung einen längeren Zeitaufwand erfordern.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

Ö 21

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Bornheim

SPD-Fraktion – Rathausstraße 2 – 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, 06.10.2015

Forcierung des öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbaus in der Stadt Bornheim

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

die SPD-Fraktion bittet um Berücksichtigung des nachfolgenden Antrags für die nächste Sitzung des Rates am 05.11.2015.

Der Bürgermeister wird beauftragt alle Möglichkeiten der Forcierung zur Errichtung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen schnellstmöglich zu prüfen und über die Ergebnisse in den politischen Gremien zu informieren.

Gründe:

Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Stadt Bornheim besonders hoch.

Dabei kommt der Schaffung bezahlbaren, preiswerten Wohnraums eine besondere Bedeutung zu. Zum einen durch das vorherrschend hohe Mietniveau in der Stadt Bornheim, auch bedingt durch die günstige Lage zwischen den Ballungszentren Köln und Bonn. Zum anderen durch die nunmehr schnell auf den Wohnungsmarkt drängenden Flüchtlinge.

Durch den seiner Zeit einstimmig beschlossenen Flächennutzungsplan hat Bornheim genügend Flächen, die möglichst kurzfristig für eine Bebauung zu aktivieren sind.

Darüber hinaus bietet das Land Nordrhein-Westfalen effiziente Rahmenbedingungen in Form von bauordnungsrechtlichen Erleichterungen und optimalen Finanzierungsmöglichkeiten.

Mit den verbesserten Rahmenbedingungen des Landes zum sozialen Wohnungsbau geht daher auch eine Erhöhung der Tilgungsnachlässe einher, die für das Gebiet der Stadt Bornheim 25% betragen. Diese Nachlässe werden rückwirkend für das gesamte Förderjahr 2015 erhöht.

Zur Unterstützung der Planung und Realisierung von Projekten wird der Wohnungswirtschaft zudem eine weitere Fördermöglichkeit eingeräumt, z.B. für Aufwendungen der Konzepterstellung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Hanft, Ute Kleinekathöfer und Fraktion

TOP
Ö 23

Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	570/2015-2
Stand	06.10.2015

Betreff Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.10.2015 betr. Kommunales Investitionspaket

Sachverhalt

Die SPD-Fraktion bittet in der nächsten Sitzung des Rates um die Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1: Welche Maßnahmen können im Rahmen des Investitionspakets gefördert werden?

Antwort: Gefördert werden nach dem KInvFG Investitionsmaßnahmen nach Maßgabe des Bundes. Der Bund legt eine weitergehende Definition des Investitionsbegriffs zugrunde als die Gemeindehaushaltsverordnung NRW. Nach § 2 des Gesetzes zur Umsetzung des KInvG in NRW (KinvFöG NRW) zählen zu den Investitionen:
Baumaßnahmen, der Erwerb von beweglichen Sachen, soweit sie nicht als sächliche Verwaltungsausgaben zu veranschlagen sind, sowie der Erwerb von unbeweglichen Sachen. Bauliche Maßnahmen, die zu einer Werterhöhung des Gebäudes oder einer baulichen Anlage führen, sind als investive Maßnahme zu bewerten. Dies gilt auch, soweit Sanierungsmaßnahmen bzw. Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objektes beitragen. Als Investition gilt der Erwerb beweglicher Sachen mit einem Wert von mehr als 5.000 € für den Einzelfall.

Nach § 3 Kommunalinvestitionsförderungsgesetz –KInvFG- werden die Finanzhilfen trägerneutral gewährt für:

1. **Investitionen mit Schwerpunkt Infrastruktur**
   a) Krankenhäuser,
   b) Lärmbekämpfung, insbesondere bei Straßen, ohne Schutz vor verhaltensbezogenem Lärm,
   c) Städtebau (ohne Abwasser) einschl. altersgerechter Umbau, Barriereabbau (auch im öffentlichen Personennahverkehr), Brachflächenrevitalisierung,
   d) Informationstechnologie, beschränkt auf finanzschwache Kommunen mit ländlichen Gebieten, zur Erreichung des 50 Mbit-Ausbauziels,
   e) Energetische Sanierung sonstiger Infrastrukturinvestitionen,
   f) Luftreinhaltung.
2. **Investitionen mit Schwerpunkt Bildungsinfrastruktur**
   a) Einrichtung der frühkindlichen Infrastruktur, einschl. des Anschlusses dieser Infrastruktur an ein vorhandenes Netz, aus dem Wärme aus erneuerbaren Energieträgern bezogen wird,
   b) Energetische Sanierung von Einrichtungen der Schulinfrastruktur,
   c) Energetische Sanierung kommunaler oder gemeinnütziger Einrichtungen der Weiterbildung,
   d) Modernisierung von überbetrieblichen Berufsbildungsstätten.

Frage 2: In welchem Zeitraum müssen die aus dem Paket resultierenden Maßnahmen beginnen bzw. abgeschlossen sein?

Antwort: Der Förderzeitraum ist in § 5 KInvG geregelt. Hiernach dürfen Investitionen, die nach dem 30.06.2015 begonnen wurden, gefördert werden und bis zum Jahr 2018 eingesetzt werden können. Als Beginn einer Maßnahme gilt der Abschluss eines der Umsetzung dienenden Leistungs- oder Liefervertrages (Planungsauftrag). Die Finanzhilfen können grundsätzlich nur für Investitionsvorhaben eingesetzt werden, die bis zum 31.12.2018 vollständig abgenommen wurden und spätestens im Jahr 2019 vollständig abgerechnet werden.

Frage 3: Wie hoch ist der Eigenanteil der Stadt Bornheim und kann die Aufbringung des Eigenanteils ggf. durch die Kommunalaufsicht verwehrt werden?

Antwort: Der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 10 % der förderfähigen Kosten. Dies ergibt sich aus § 6 KInvFG in Verbindung mit § 6 KInvFöG NRW.
Bei der Aufbringung des städtischen Eigenanteils müssen die Auflagen und Zielsetzungen der Genehmigungsverfügung der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.03.2015 zur vom Rat der Stadt Bornheim beschlossenen Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 sowie zur Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes zwingend beachtet werden.

Frage 4: Können die Fördermittel ggf. auch an den Träger der entsprechenden Maßnahme weitergeleitet werden?

Antwort: Eine Förderung der Kommune von Investitionsmaßnahmen anderer Träger ist zulässig. Ergänzend wird auf die Antwort zur Frage 1 verwiesen.

Frage 5: Welche Projekte in der Stadt Bornheim sind nach Auffassung der Verwaltung zur Ausgestaltung des Investitionspakets geeignet?

Antwort: Die Verwaltung stellt aktuell einen Zeitplan zur Umsetzung des KInvFG auf.

Anlagen zum Sachverhalt

Große Anfrage

Ö 23

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Bornheim

SPD-Fraktion – Rathausstraße 2 – 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, 05.10.2015

Kommunales Investitionspaket
(Investitions-Förderungsgesetz)

Hier: Große Anfrage gem. §19 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur wurde auf Bundesebene das Investitions-Förderungsgesetz beschlossen. In Nordrhein-Westfalen sind bereits die Summen veröffentlicht, die auf die einzelnen Kommunen entfallen.

So erhält die Stadt Bornheim ca. 1,45 Mio. Euro.

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion in der nächsten Sitzung des Rates um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Maßnahmen können im Rahmen des Investitionspakets gefördert werden?

2. In welchen Zeiträumen müssen die aus dem Paket resultierenden Maßnahmen beginnen bzw. abgeschlossen sein?

3. Wie hoch ist der Eigenanteil der Stadt Bornheim und kann die Aufbringung des Eigenanteils ggf. durch die Kommunalaufsicht verwehrt werden?

4. Können die Fördermittel ggf. auch an den Träger der entsprechenden Maßnahme weitergeleitet werden?

5. Welche Projekte in der Stadt Bornheim sind nach Auffassung der Verwaltung zur Ausgestaltung des Investitionspakets geeignet?

Für die Beantwortung vielen Dank
und herzliche Grüße

Wilfried Hanft

TOP
Ö 24

Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2015
Rat	05.11.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	517/2015-2
Stand	04.09.2015

Betreff Mitteilung betr. Prognosebericht zum 31.07.2015 zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

Sachverhalt

1. Grundsätzliches

Als Teil der Haushaltsbewirtschaftung erstellen die Budgetverantwortlichen Prognosen zu den bis Jahresende zu erwartenden Aufwendungen und Erträge ihrer Verantwortungsbereiche.
Diese Ergebnisprognosen dienen dazu, unterjährlich signifikante Abweichungen zum laufenden Haushalt zu erkennen und, wenn nötig, rechtzeitig über Gegensteuerungsmaßnahmen beraten und entscheiden zu können. Diese Ergebnishochrechnung erfolgte im laufenden Haushaltsjahr zum 31. Juli.
Wichtige haushaltsrelevante Bereiche werden zudem nochmal im November auf ihre weitere unterjährliche Ergebnis- und Finanzentwicklung hin überprüft und ggf. mit den Verantwortlichen erörtert.
Die Prognoseergebnisse sind zudem Bestandteil der Berichterstattung zum Haushaltssicherungskonzept an die Kommunalaufsicht (siehe Verfügung der Kommunalaufsicht zum HH 2015/16 v. 30.03.2015).

2. Prognoseergebnisse

Die zu einem Gesamtergebnis für Bornheim zusammengefassten Prognoserechnungen stellen sich für Ende 2015 wie folgt dar:

- Der für das Jahr 2015 geplante Fehlbetrag (Planversion D5) von 13,5 Mio. € wird sich voraussichtlich für 2015 um 1,3 Mio. € auf 12,2 Mio. € reduzieren.

- Bis zum Jahresende werden 2,6 Mio. € (+ 3,3%) zusätzliche ordentlichen Erträge erwartet.

- Die ordentlichen Aufwendungen werden bis Jahresende um 1,2 Mio. € (+ 1,3%) höher als geplant prognostiziert.

- Das Finanzergebnis wird voraussichtlich um -125 T€ unter Plan bleiben.

Die Abweichungen zum beschlossenen Haushalt 2015 erklären sich wie folgt:

a. Ertragsprognose

Hauptursachen für die zusätzlichen ordentlichen Erträge von 2,6 Mio. € sind vor allem:

- höhere Steuererträge von rund 1,0 Mio. €, die insbesondere auf Steigerung bei der Gewerbesteuer sowie auf positive Entwicklungen bei den Gemeindeanteilen an der Einkommensteuer bzw. an der Umsatzsteuer zurückzuführen sind.

- zusätzliche Landeszuweisungen in Höhe von rund 1,0 Mio. € aufgrund der stark angestiegenen Anzahl von Asylanträgen (+710 T€) sowie zusätzliche Landesmittel für die Kindertagesbetreuung (+268 T€), hauptsächlich bedingt durch eine Kibiz-Revision.

- nicht geplante, erhaltenen Ausgleichszahlungen von 500 T€ für erzieherische Hilfsmaßnahmen für Jugendliche, die während einer Übergangszeit (z. B. Umzug der Familie) weiterhin für andere Kommunen geleistet wurden.

- Dagegen lassen die vorliegenden Bescheide über die zu erwartenden Erträge aus Konzessionsabgaben, unter Einbeziehung von Abrechnungszeiträumen aus Vorjahren, einen Minderertrag von rd. 300 T € für 2015 erkennen.

b. Aufwandsprognose

Die Aufwendungen werden sich voraussichtlich bis Ende 2015 ergebnisverschlechternd um ca. 1,2 Mio. € höher als geplant entwickeln. Hauptursachen hierfür sind:

- höhere Personal- und Versorgungsaufwendungen von rund 270 T€ durch außerplanmäßige Tarifsteigerungen, zusätzliche Kosten für Vertretungskräfte im Bereich der Kindertagesstätten sowie zusätzlich notwendigem Personal für die Gebäudewirtschaft und den Bereich Soziale Hilfen und Integration.

- stark angestiegene Zahl von Asylbewerbern, die zusätzliche Aufwendungen von voraussichtlich ca. 1,0 Mio. € für u. a. Kranken- und Grundleistungen erfordern.

- Mehraufwendungen im Bereich Gebäudewirtschaft von ca. 700 T€ für zusätzlich notwendige Sanierungsprojekte, ungeplante Bewirtschaftungsaufwendungen u. a. für weitere angemietete Notunterkünfte sowie höhere Abschreibungen.

- Dagegen positiv entwickeln sich die Aufwendungen für erzieherische Hilfsmaßnahmen im Jugendbereich. Hier werden in 2015 weniger kostenintensive Betreuungsmaßnahmen notwendig sein, sodass die hierfür geplanten Aufwendungen bis Jahresende um ca. 600 T€ unter dem Ansatz bleiben werden.

c. Finanzergebnisprognose

Das Finanzergebnis wird für 2015 geringfügig um -125 T€ unter dem Ansatz erwartet, vor allem durch:

- um -625 T€ geringere Erträge aus Gewinnanteilen an der Gasnetzgesellschaft sowie einer geringeren Überschussbeteiligung des Stadtbetriebes SBB.

- einer nicht geplanten Nachzahlung von 167 T€ für eine nachträgliche Umsatzsteuerberichtigung aus den Jahren 2008 – 2010 nach Aufgabe der Betriebsform „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA) für das Hallenfreizeitbad.

- die weiterhin positive Zinsentwicklung. Hierdurch werden bis Jahresende voraussichtlich ca. 200 T€ weniger Zinsaufwendungen für Liquiditätskredite benötigt.

- festgestellte Jahresabschlüsse für 2013/14 des Wasserwerkes ergeben insgesamt 730 T€ an Gewinnausschüttung (für jedes Geschäftsjahr jeweils 365 T€), was einen überplanmäßigen Ertrag von 380 T€ für 2015 erwarten lässt.

3. Ergebnis- / Finanzbewertung und Ausblick

Die zukünftige unterjährliche Entwicklung der prognostizierten Erträge und Aufwendungen ist weiterhin intensiv zu beobachten.
Weitere Abweichungen sollten kurzfristig erkannt und kommuniziert werden, besonders:

- bei den Personalaufwendungen aufgrund noch möglicher zusätzlich zu erwartender Tariferhöhungen im Bereich der Kindertagesbetreuung.

- im Sozialbereich durch weiter steigende Anzahl von Asylanträgen.

- hinsichtlich zusätzlich erforderlicher Rückstellungsbedarfe im Bereich Gebäudewirtschaft.

Neben den Ergebnisanalysen sind auch die Ausgaben für Investitionsprojekte auf ihre weitere unterjährliche Realisierung hin genau zu beobachten und zu diskutieren:

- Für Investitionen sind in 2015 insgesamt 20,0 Mio. € an Ausgaben für Investitionen (inkl. Übertragungsermächtigungen) budgetiert.

- Bisher sind 29,8% (= 6,0 Mio. €) des Investitionsbudgets abgerechnet worden (Stand 03.09.15).

- Einschließlich der Obligos von 5,3 Mio. € sind damit insgesamt 56,3% (=11,3 Mio. €) der budgetierten Investitionen verfügt.

Sobald Erkenntnisse vorliegen, die beim Ergebnis einen höheren Fehlbetrag als geplant zeigen oder es sollten sich signifikante Abweichungen bei den geplanten Investitionsvorhaben ergeben, wird die Verwaltung den Haupt- und Finanzausschuss unverzüglich unterrichten.

Ein erstes vorläufiges Ergebnis für das Haushaltsjahr 2015 wird voraussichtlich im Februar 2016 erstellt werden können.

Der Entwurf des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2015 wird zeitnah zum Aufstellungstermin 31. März 2016 den Ratsgremien vorgelegt.

Anlagen zum Sachverhalt

Ergebnisprognose zum 31.12.2015 (Stand Juli 2015)

Ergebnisprognose zum 31.12.2015

Erträge und Aufwendungen		2014 Ist	Jan.-Dez. 2015 Ansatz (Vers. D5)	Hoch-rechnung	Abw. Hochr. - Ansatz	
		T-Euro	T-Euro	T-Euro	T-Euro	%
Bornheim gesamt	Ordentliche Erträge	76.414	78.674	81.289	2.615	3,3%
	Ordentliche Aufwendungen	83.822	89.421	90.657	*1.236*	1,4%
	Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	**-7.408**	**-10.746**	**-9.367**	**1.379**	**-12,8%**
	Finanzerträge	2.597	3.482	3.393	-89	-2,6%
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.004	6.205	6.241	*36*	0,6%
	Finanzergebnis	**-3.407**	**-2.723**	**-2.848**	**-125**	**4,6%**
	Ordentliches Jahresergebnis	**-10.814**	**-13.469**	**-12.215**	**1.254**	**-9,3%**

Insgesamt wird eine Ergebnisverbesserung von ca. 1,25 Mio. Euro erwartet, davon:

- Ordentliche Erträge um 3,3% über Plan, hauptsächlich durch höheres Steueraufkommen, zusätzliche Landesmittel wg. hoher Anzahl Asylanträge sowie höherer Ausgleichszahlung von anderen Kommunen im Jugendhilfebereich.
- Ordentliche Aufwendungen um 1,4% höher als geplant, hauptsächlich durch erhöhte Anzahl Asylanträge, höherer Bedarf bei Sanierungs- u. Bewirtschaftungsaufwendungen in der Gebäudewirtschaft. Wird teilweise kompensiert durch geringere Aufwendungen für erzieherische Hilfsmaßnahmen im Jugendbereich.
- Finanzergebnis voraussichtlich um -125 T unter Plan.

Inhaltsverzeichnis

69/2015, 05.11.2015, Sitzung des Rates 1
Sitzungsdokumente
Einladung Rat 8
Niederschrift ö. Rat 10.09.2015 10
Vorlagendokumente
TOP Ö 4 Neuwahl des Ortsvorstehers/der Ortsvorsteherin für die Ortschaft Bornhe
Vorlage 412/2015-1 21
TOP Ö 5 Nachtragshaushaltssatzung 2015 / 2016 mit allen Anlagen
Vorlage 508/2015-2 24
1. Nachtragssatzung -Entwurf- 508/2015-2 26
2 Vorbericht und Erläuterungen Nachtrag 2015 2016 508/2015-2 30
3a Gesamtergebnisplan 2015-2024 508/2015-2 39
3b Teilergebnispläne 2015-2024 508/2015-2 40
4a Gesamtfinanzplan 2015-2024 508/2015-2 50
4b Teilfinanzpläne 2015-2024 508/2015-2 52
5 Übersicht Investitionen 508/2015-2 65
6 Übersicht Verpflichtungsermächtigungen Nachtrag 2015 508/2015-2 66
7 Anlage Entwicklung des Eigenkapitals 508/2015-2 67
8 Anlage Entwicklung Verbindlichkeiten Nachtrag 2015 508/2015-2 68
1. Ergänzungsvorlage zur Vorlage-Nr 508/2015-2 508/2015-2 69
a) 1. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2 508/2015-2 71
b) 2. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2 508/2015-2 72
c) 3. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2 508/2015-2 74
d) 4. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2 508/2015-2 75
e) 5. Anlage zur 1. Ergänzungsvorlage Nr. 508/2015-2 508/2015-2 76
TOP Ö 6 Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ka 03 in der O
Vorlage 571/2015-7 77
1. Antrag des Investors auf Änderung städtebaulicher Vertrag 571/2015 79
2. (nicht abdrucken) Anlage 6 Vertrag - Kostenberechnung Erschließungs 80
3. (nicht abdrucken) Anlage 7 Vertrag - Entwässerungsplanung 571/2015 89
TOP Ö 7 2. Änderung Flächennutzungsplan in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der
Vorlage 173/2015-7 112
Übersichtsplan 173/2015-7 114
Stellungnahmen der Stadt Bornheim 173/2015-7 115
Rechtsplanentwurf 173/2015-7 118
Begründung 173/2015-7 119
Niederschrift Einwohnerversammlung 173/2015-7 142
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 173/2015-7 143
Auswirkungsanalyse 173/2015-7 163
Ergänzungsvorlage 173/2015-7 192
Begründung ergänzt 173/2015-7 194
Auswirkungsanalyse aktualisiert 173/2015-7 218
TOP Ö 8 Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen
Vorlage 174/2015-7 250
Übersichtsplan 174/2015-7 252
Stellungnahmen der Stadt 174/2015-7 253
Rechtsplan 174/2015-7 259
Textliche Festsetzungen 174/2015-7 260

Begründung 174/2015-7 267
Niederschrift Einwohnerversammlung 174/2015-7 306
Stellungnahmen TöBs 174/2015-7 307
Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Wd 54 174/2015-7 327
Auswirkungsanalyse 174/2015-7 330
Ergänzungsvorlage 174/2015-7 359
Begründung ergänzt 174/2015-7 361
Auswirkungsanalyse aktualisiert 174/2015-7 400
Vorplanung Feldchenweg 174/2015-7 432
Gegengutachten Edeka (Bulwiengesa) 174/2015-7 433
Gutachterliche Stellungnahme zur Bulwiengesa-Darstellung 174/2015-7 452
TOP Ö 9 Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss un
Vorlage 549/2015-7 458
1. Übersichtskarte 549/2015-7 460
2. Gestaltungsplan 549/2015-7 461
3. Allgemeine Ziele und Zwecke 549/2015-7 462
TOP Ö 10 Bebauungsplan Br 28 in der Ortschaft Brenig; Ergebnis der Offenlage, S
Vorlage 298/2015-7 467
1. Übersichtskarte 298/2015-7 470
2. Bebauungsplan 298/2015-7 471
3. Textliche Festsetzungen 298/2015-7 472
4. Begründung 298/2015-7 479
5. Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit 298/2015-7 500
6. Abwägung Stellungnahmen Behörden 298/2015-7 501
7. Stellungnahmen Öffentlichkeit 298/2015-7 504
8. Staedtebaulicher Vertrag 298/2015-7 506
8.1 (nicht abdrucken) Anlage 1: Bebauungsplan 298/2015-7 514
8.2 (nicht abdrucken) Anlage 2: Textliche Festsetzungen BPlan 298/201 515
8.3 (nicht abdrucken) Anlage 3: Begründung Bplan 298/2015-7 522
8.4 Anlage 4: Wendeanlage (1) 298/2015-7 543
8.5 Anlage 5: Lageplan Wendanlage (2) 298/2015-7 544
8.6 Anlage 6: Kostenberechnung 298/2015-7 545
8.7 Anlage 7.1: Pflanzplan 298/2015-7 547
8.8 Anlage 7.2: Erläuterung Pflanzplan 298/2015-7 548
8.9 Anlage 8: Muster der Bürgschaften 298/2015-7 558
TOP Ö 11 3. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 in der Ortschaft Hemmerich; Aufs
Vorlage 384/2015-7 560
1. Übersichtskarte 384/2015-7 562
2. Entwurf Bebauungsplan 384/2015-7 563
3. Textliche Festsetzungen 384/2015-7 564
4. Begründung 384/2015-7 571
TOP Ö 12 Bebauungsplan Me 07 in der Ortschaft Merten, Aufstellungsbeschluss un
Vorlage 454/2015-7 581
Übersichtskarte 454/2015-7 583
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 454/2015-7 584
Gestaltungsplan 454/2015-7 590
TOP Ö 14 Entwurf des Gesamtabschlusses 2013
Vorlage 397/2015-2 591
1 Entwurf Gesamtbilanz zum 31.12.2013 397/2015-2 593

2 Entwurf Gesamtergebnisrechnung 2013 397/2015-2 594
TOP Ö 15 Feststellung des Jahresabschlusses des Wasserwerkes der Stadt Bornheim
Vorlage 542/2015-2 595
01 Bilanz des Wasserwerks zum 31.12.2014 542/2015-2 597
02 Gewinn- und Verlustrechnung des Wasserwerks für 2014 542/2015-2 598
03 Anhang des Wasserwerks für 2014 542/2015-2 599
04 Lagebericht des Wasserwerks für 2014 542/2015-2 609
05 Anlagenspiegel des Wasserwerks für 2014 542/2015-2 617
TOP Ö 16 Mittelbare Beteiligung der Stadt Bornheim über eine Beteiligung der Re
Vorlage 433/2015-2 619
TOP Ö 17 Allgemeine Vertretung des Bürgermeisters
Vorlage 524/2015-11 621
TOP Ö 19 Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Interkommunale Vollstreck
Vorlage 558/2015-2 622
Antrag 558/2015-2 623
TOP Ö 20 Antrag der FDP-Fraktion vom 29.09.2015 betr. Mittelstandsfreundliche K
Vorlage 559/2015-11 624
Antrag 559/2015-11 626
TOP Ö 21 Antrag der SPD-Fraktion vom 06.10.2015 betr. Forcierung des öffentlich
Vorlage 573/2015-5 627
Antrag 573/2015-5 628
TOP Ö 23 Große Anfrage der SPD-Fraktion vom 05.10.2015 betr. Kommunales Investi
Vorlage ohne Beschluss 570/2015-2 630
Große Anfrage 570/2015-2 632
TOP Ö 24 Mitteilung betr. Prognosebericht zum 31.07.2015 zur Entwicklung der Er
Vorlage ohne Beschluss 517/2015-2 634
Prognosebericht 2015 517/2015-2 637
Inhaltsverzeichnis 638