

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung

Antragsfrist: 23.08.2017

20.09.2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Sitzungsdokumente | 4 |
| Einladung Ausschüsse | 4 |
| Niederschrift ö. StEA 17. 05.2017 | 6 |
| Niederschrift ö. StEA 12. 07.2017 | 19 |
| Vorlagendokumente | 29 |
| TOP Ö 5 RadPendlerRoute - Beauftragung Entwurfsplanung und Abschluss eines Letter of Intent | 29 |
| Vorlage 548/2017-7 | 29 |
| 1. Letter of Intent 548/2017-7 | 31 |
| TOP Ö 6 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Nahversorgungszentrums | 34 |
| Vorlage 494/2017-7 | 34 |
| Übersichtsplan 494/2017-7 | 36 |
| Satzungsplan 6. Änderung 494/2017-7 | 37 |
| Auswirkungsanalyse Rewe Sechtem 494/2017-7 | 38 |
| TOP Ö 7 Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss | 72 |
| Vorlage 584/2017-7 | 72 |
| Übersichtsplan 584/2017-7 | 74 |
| Stellungnahmen der Stadt 584/2017-7 | 75 |
| Rechtsplan 584/2017-7 | 82 |
| Textliche Festsetzungen 584/2017-7 | 83 |
| Begründung 584/2017-7 | 93 |
| Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 584/2017-7 | 116 |
| Städtebaulicher Vertrag 584/2017-7 | 138 |
| TOP Ö 8 Bebauungsplan Bo 05 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss | 140 |
| Vorlage 549/2017-7 | 140 |
| Übersichtskarte 549/2017-7 | 142 |
| TOP Ö 9 Bebauungsplan Ro 09 in der Ortschaft Roisdorf - Aufstellungsbeschluss Straßenbebauungsplan | 143 |
| Vorlage 554/2017-7 | 143 |
| Übersichtskarte 554/2017-7 | 144 |
| TOP Ö 10 Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten | 145 |
| Vorlage 579/2017-7 | 145 |
| TOP Ö 11 Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler | 148 |
| Vorlage 540/2017-7 | 148 |
| (nicht abgedruckt) "Das neue Leitbild für dei Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler 540/2017-7 | 150 |
| TOP Ö 12 Überlegungen zur Parkraumbewirtschaftung | 169 |
| Vorlage 602/2017-9 | 169 |
| Einführung eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes in Bornheim 602/2017-9 | 170 |
| TOP Ö 13 Mitteilung betreffend den Tag des offenen Denkmals am 10.09.2017 | 180 |
| Vorlage ohne Beschluss 507/2017-6 | 180 |
| TOP Ö 14 Mitteilung betr. positive Bescheidung einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tierfriedhofes | 181 |

| | |
|--|-----|
| Vorlage ohne Beschluss 571/2017-6 | 181 |
| Übersichtsplan Tierfriedhof 571/2017-6 | 182 |
| Übersichtsplan Grundstück 571/2017-6 | 183 |

Einladung



| | |
|-------------|---------|
| Sitzung Nr. | 57/2017 |
| StEA Nr. | 8/2017 |

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

Bornheim, den 31.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 20.09.2017, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2**, statt.

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

| TOP | Inhalt | Vorlage Nr. |
|-----|--|-------------|
| | <u>Öffentliche Sitzung</u> | |
| 1 | Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin | |
| 2 | Verpflichtung von Ausschussmitgliedern | |
| 3 | Einwohnerfragestunde | |
| 4 | Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 29/2017 vom 17.05.2017 und 49/2017 vom 12.07.2017 | |
| 5 | RadPendlerRoute - Beauftragung Entwurfsplanung und Abschluss eines Letter of Intent | 548/2017-7 |
| 6 | 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Nahversorgungszentrums | 494/2017-7 |
| 7 | Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss | 584/2017-7 |
| 8 | Bebauungsplan Bo 05 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss | 549/2017-7 |
| 9 | Bebauungsplan Ro 09 in der Ortschaft Roisdorf - Aufstellungsbeschluss Straßenbebauungsplan | 554/2017-7 |
| 10 | Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten | 579/2017-7 |
| 11 | Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler | 540/2017-7 |
| 12 | Überlegungen zur Parkraumbewirtschaftung | 602/2017-9 |
| 13 | Mitteilung betreffend den Tag des offenen Denkmals am 10.09.2017 | 507/2017-6 |
| 14 | Mitteilung betr. positive Bescheidung einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tierfriedhofes | 571/2017-6 |
| 15 | Mitteilung zum Einsatz des städtischen Seitenradar-Messgerätes (SDR) | 606/2017-9 |
| 16 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 611/2017-1 |
| 17 | Anfragen mündlich | |

| | <u>Nicht-öffentliche Sitzung</u> | |
|----|--|------------|
| 18 | Ankauf eines Grundstücks am Hexenweg, Bornheim | 541/2017-7 |
| 19 | Verkauf der Grundstücke Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 31, Flurstücke 277/142, 278/142, 279/142, 280/142 und 654 | 550/2017-7 |
| 20 | Mitteilung über das Nichtausüben des gemeindlichen Vorkaufsrechts in der Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstück 307 | 551/2017-7 |
| 21 | Vergabe des Auftrages für Ingenieurleistungen für den Ausbau von Uedorfer Weg und Bornheimer Straße | 321/2017-1 |
| 22 | Vergabe des Auftrages zur Rissanierung an Straßen im Stadtgebiet | 417/2017-1 |
| 23 | Vergabe des Auftrages für Ingenieurleistungen zur Planung des Teilausbaus des Heerweges | 563/2017-1 |
| 24 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 612/2017-1 |
| 25 | Anfragen mündlich | |

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wolfgang Schwarz
 (Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirt)

Liebeskind, Annette
 Schüller, Alexander
 Schwarz, Wolfgang
 Velten, Konrad

Bündnis 90/Grüne-Fraktion
 FDP-Fraktion
 CDU-Fraktion
 CDU-Fraktion

Tagesordnung

| TOP | Inhalt | Vorlage Nr. |
|-----|--|-------------|
| | <u>Öffentliche Sitzung</u> | |
| 1 | Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin | |
| 2 | Verpflichtung von Ausschussmitgliedern | |
| 3 | Einwohnerfragestunde | |
| 4 | Stadtbahnlinie 16 - Sachstandsbericht AG "Zukunft Stadtbahn" | 230/2017-7 |
| 5 | Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung, Offenlagebeschluss | 250/2017-7 |
| 6 | 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses | 248/2017-7 |
| 7 | Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf, Sachstand und Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Ro 23 | 039/2017-7 |
| 8 | Bebauungsplan Ro 25 in der Ortschaft Roisdorf - Aufstellungsbeschluss Straßenbebauungsplan | 259/2017-7 |
| 9 | Bebauungsplan HE 36 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss | 304/2017-7 |
| 10 | Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Erschließungsgebiet Bo 16 über die Herstellung der Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplanangebot Bo 16, Bornheim | 258/2017-7 |
| 11 | Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur (IHK GI) - Beschluss | 296/2017-7 |
| 12 | Antrag der SPD-Fraktion vom 03.04.2017 betr. Verkehrssituation K 33 in Bornheim-Rösberg | 280/2017-9 |
| 13 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 314/2017-1 |
| 14 | Anfragen mündlich | |

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

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

AV Hanft beantragt die Tagesordnung der nicht öffentlichen Sitzung wegen äußerster Dringlichkeit um den Vorlage-Nr. 330/2017-7 „Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB zum Erwerb des Grundstücks Gemarkung Hersel, Flur 1, Flurstück 85“, zu erweitern.

AM Breuer stellt den Geschäftsordnungsantrag, die Tagesordnung nicht um die Vorlage-Nr. 330/2017-7 zu erweitern.

AM Prinz spricht für den Antrag.

AM Kleinekathöfer spricht gegen den Antrag.

Der Geschäftsordnungsantrag des AM Breuer, die Tagesordnung nicht um die Vorlage-Nr. 330/2017-7 zu erweitern, wird mit einem Stimmenverhältnis von
 08 Stimmen für den Antrag
 15 Stimmen gegen den Antrag
 abgelehnt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Vorlage-Nr. 330/2017-7 nach Tagesordnungspunkt 14 zu behandeln.

Durch diese Änderung der Tagesordnung werden die bisherigen
 TOP 15 -17 zu neuen TOP 16 - 18.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
 TOP 1 – 14

| | | |
|----------|--|--|
| | <u>Öffentliche Sitzung</u> | |
| 1 | Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin | |

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

| | | |
|----------|---|--|
| 2 | Verpflichtung von Ausschussmitgliedern | |
|----------|---|--|

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

| | | |
|----------|-----------------------------|--|
| 3 | Einwohnerfragestunde | |
|----------|-----------------------------|--|

Die gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beigelegt.

Anlagen siehe Seiten 9-12

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 4 | Stadtbahnlinie 16 - Sachstandsbericht AG "Zukunft Stadtbahn" | 230/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Fahrzeugbesetzung siehe Anlage Seite 13

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Vertreter der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises über mögliche Verbesserungen der Linie 16 zur Kenntnis.

- Einstimmig -

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 5 | Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung, Offenlagebeschluss | 250/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Die Anregung des AM Geuer die Einmündung Keldenicher Str./Staffelsweg großzügiger auszubauen wird aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Rat

1. beschließt, 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 Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
2. beschließt, den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegen-

- den Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich aus-
zulegen,
- 3 beauftragt die Verwaltung auf Antrag der SPD-Fraktion zu prüfen, ob in der Nähe
des Sportplatzes die Möglichkeit zur Ausweisung eines Bolzplatzes besteht.

- Einstimmig -

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 6 | 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufhebung des Auf- stellungsbeschlusses | 248/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Beschluss:

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

Der Rat beschließt, den Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bornheim in der Ortschaft Sechtem aufzuheben.

- Einstimmig -

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 7 | Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf, Sachstand und Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Ro 23 | 039/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Der Geschäftsordnungsantrag des AM Breuer, die Tagesordnungspunkte 7 und 8 zusam-
men zu behandeln, wird einstimmig angenommen.

Über den Antrag des AM Breuer, den Bebauungsplan Bo 25 um die Alternative II bzw. alter-
nativ über die zweite Zuwegung zum Fuhrweg zu erweitern, wurde nach Abstimmung über
den Beschlussentwurf nicht mehr abgestimmt.

Beschluss:

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

Der Rat

1. nimmt die Sachstände zu den Verfahren Ro 22 und Ro 23 zur Kenntnis,
2. beschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 23 um die Koblenzer Straße
zu verkleinern,
3. beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Investor die Unterlagen für eine
frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Ro 23 schnellstmöglich vorzubereiten und
durchzuführen,
4. beauftragt die Verwaltung auf Antrag der CDU-Fraktion, den Aufstellungsbeschluss zum
geänderten Ro 23 ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis

| | |
|-------------------------------|--|
| 22 Stimmen für den Beschluss | (CDU, SPD, B90/Grüne, FDP, UWG, LINKE) |
| 01 Stimme gegen den Beschluss | (Breuer) |

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 8 | Bebauungsplan Ro 25 in der Ortschaft Roisdorf - Aufstellungsbeschluss Straßenbebauungsplan | 259/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Beschluss:

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

Der Rat

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 25 in der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet umfasst die Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad,
2. und beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Investor die Unterlagen für eine frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Ro 25 schnellstmöglich vorzubereiten und durchzuführen,
3. beauftragt die Verwaltung auf Antrag der CDU-Fraktion, den Aufstellungsbeschluss zum Ro 25 (geänderten Ro 23) ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis

22 Stimmen für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, FDP, UWG, LINKE)
01 Stimme gegen den Beschluss (Breuer)

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 9 | Bebauungsplan HE 36 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss | 304/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Der Antrag des AM Breuer, die Domhofstraße aus dem Bebauungsplan He 36 herauszunehmen und separat zu behandeln, wird mit einem Stimmenverhältnis von 01 Stimme für den Antrag (Breuer)

22 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, B90/Grüne, FDP, UWG LINKE) abgelehnt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen

Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 36 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet umfasst die Mertensgasse mit zum Teil angrenzenden Flurstücken und den südlichen Teil der Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage.

- Einstimmig -
bei 1 Stimmenthaltung (Breuer)

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 10 | Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Erschließungsgebiet Bo 16 über die Herstellung der Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Bo 16, Bornheim | 258/2017-7 |
|-----------|--|-------------------|

Beschluss:

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

Der Rat beschließt, einer Verlängerung erst stattzugeben, wenn der Investor gewährleistet,

1. die fußläufige Verbindung zur Mühlenstraße ordnungsgemäß auszuführen,
2. den Spielplatz kurzfristig fertigzustellen,
3. die Baustraße objektiv verkehrssicher herzurichten,
4. eine bauliche Fußgängerquerung am halben Kreisverkehrsplatz herzurichten.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Möglichkeit die Fristen nicht zu ändern, wenn der Investor sich bereit erklärt, bis nach dem Ausbau der Mehrfamilienhäuser entstandene Schäden an den Verkehrsanlagen, die im zeitlichen Zusammenhang mit den Bauarbeiten an den Mehrfamilienhäusern stehen, zu beheben.

- Einstimmig -
bei 2 Stimmenthaltungen (B90/Grüne tw., Breuer)

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 11 | Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur (IHK GI) - Beschluss | 296/2017-7 |
|-----------|---|-------------------|

Der Antrag der FDP-Fraktion, Ziffer 1 des Beschlussentwurfs wie folgt zu ändern:
Der Rat beschließt, das Integrierte Handlungskonzept Grüne Infrastruktur (IHK GI) so zu verändern, dass es nur noch die Maßnahme „Umsetzung Masterplan Rheinaue“ umfasst. Die anderen im Konzept genannten Maßnahmen sollen nicht von Personal der Stadt Bornheim oder unter Nutzung von Finanzmitteln der Stadt Bornheim umgesetzt werden. Die Maßnahme „Umsetzung Masterplan Rheinaue“ wird nur unter dem Vorbehalt verfolgt, dass eine Förderquote von 80% zugesichert wird, wird mit einem Stimmenverhältnis von 01 Stimme für den Antrag (FDP)
22 Stimmen gegen den Antrag (CDU, SPD, B90/Grüne, FDP, UWG, LINKE, Breuer) abgelehnt.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt,

1. dem Integrierten Handlungskonzept Grüne Infrastruktur (IHK GI) in der Fassung vom 22.03.2017 zuzustimmen (vgl. Anlage 1),
2. die Verwaltung damit zu beauftragen, das vorliegende IHK GI bis zum 01.06.2017 der Geschäftsstelle Grüne Infrastruktur des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zur Teilnahme am Projektauftrag „Grüne Infrastruktur NRW“ im Rahmen des EFRE Programms vorzulegen,
3. die Verwaltung damit zu beauftragen, die im IHK GI enthaltenen Projekte und Maßnahmen einschließlich der Partizipationsverfahren weiterzuentwickeln und die in der Maßnahmenübersicht enthaltenen Maßnahmen, vorbehaltlich Punkt 4, umzusetzen,
4. dass, die Beschlussfassung zu den vorgenannten Punkten 1. – 3. noch keine Zustimmung über die Bereitstellung der notwendigen Haushaltsmittel für einzelne Maßnahmen beinhaltet. Hierüber wird im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen zu entscheiden sein.

Abstimmungsergebnis

22 Stimmen für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, FDP, UWG, LINKE, Breuer)
01 Stimme gegen den Beschluss (FDP)

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 12 | Antrag der SPD-Fraktion vom 03.04.2017 betr. Verkehrssituation K 33 in Bornheim-Rösberg | 280/2017-9 |
|-----------|--|-------------------|

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach § 45 Straßenverkehrsordnung (StVO) in der Ortsdurchfahrt Rösberg (K 33) die Realisierungsmöglichkeiten folgender Maßnahmen zu prüfen:

1. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger im Bereich der Engstelle Weberstraße Nr. 7 durch
 - 1.1 Markierung eines Sonderweges Fußgänger (VZ 239 StVO) auf der Fahrbahn alternativ
 - 1.2 Ausbau des vorhandenen Schrammbords zum Gehweg
2. Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für die gesamte Ortsdurchfahrt
3. Errichtung einer Querungshilfe über die Weberstraße zwischen Hemmergasse und Markusstraße.

- Einstimmig -

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 13 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 314/2017-1 |
|-----------|---|-------------------|

Keine.

| | | |
|-----------|--------------------------|--|
| 14 | Anfragen mündlich | |
|-----------|--------------------------|--|

AM Prinz

Gibt es einen neuen Sachstand Kreuzungsbereich Erftstraße/L 300?

Antwort:

Für die Sitzung am 12.07.2017 ist die Vergabe im Ausschuss vorgesehen. Im Juli/Anfang August könnte dann mit den Bauarbeiten begonnen werden, die ca. 1 Monat andauern.

AM Stadler betr. Amtsblatt, Ro 17 nicht mehr gültig

Wann wird diesbezüglich der Ausschuss informiert? Wie lautet das Urteil und was für Konsequenzen bestehen für die Zukunft?

Antwort:

Darüber wurde berichtet. Nach Abstimmung der Beteiligten wird eine Vorlage für den Ausschuss gefertigt. Zum Juli kann ein Ausblick über die laufenden Gespräche gegeben werden. Das Urteil wird den Fraktionsvorsitzenden weitergeleitet.

AM Betram Freigabe Jennerstr., auf Grund Baumaßnahmen Parksituation auf beiden Seiten, Bus kommt nicht durch

Können seitens der Stadt Maßnahmen ergriffen werden, die Parksituation zu überprüfen?

Antwort:

Dies wird zugesagt. Sobald Hinweise von der Betriebsführerin des ÖPNV's eingehen, wird die Verkehrsüberwachung beauftragt.

AM Breuer betr. komplett eingerüstetes Haus in der St.- Georg-Str.

Ist dies der Stadt bekannt?

Antwort:

Dies wird bei der Bauaufsicht nachgefragt. Sollte es etwas zu beklagen geben, wird dem nachgegangen. In der Regel werden solche größeren Baumaßnahmen nur nach Vorlage einer Baugenehmigung durchgeführt.

AM Kleinekathöfer betr. Schaffung von Wohnraum z.B., aus Einfamilienhaus wird Zweifamilienhaus, genehmigte Vorhaben in Sechtem, Stellplatznachweise mussten nicht erbracht werden

1. Stimmt es, dass man eine Bebauung um eine Etage erhöhen kann, ohne einen weiteren Stellplatznachweis?

Antwort:

Jedes genehmigte Einfamilienhaus kann eine zweite Wohneinheit bauen. Dieses gilt, wenn es vor längerer Zeit genehmigt wurde als bestandsgeschützt und da bestehen nur geringe

Möglichkeiten der Einflussnahme. Bei wesentlichen Umbaumaßnahmen und Erweiterung des Gebäudes bestehen dann neue Tatbestände, die bei der Baugenehmigung beim Stellplatznachweis berücksichtigen werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zum Jahresende die Stellplatzanforderungen nicht mehr aus der Landesbauordnung abgeleitet werden können, sondern diesbezüglich eine Satzung benötigt wird.

2. Wenn die Gebäudehöhe sich erhöht, ist dies alleine noch kein Grund zu sagen, dass daraus ein erweitertes Stellplatzanforderung resultiert?

Antwort:

Dies ist eine konkrete Frage des Einzelfalls. Auf konkrete Nachfragen kann nicht öffentlich eingegangen werden.

AM Geuer

Wie ist der aktuelle Sachstand Windräder?

Antwort:

Der Investor arbeitet nach wie vor daran. Amt 12 betreut das Verfahren und im Umweltausschuss wird darüber berichtet.

Ende der Sitzung: 22:45 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Anlage zu TOP 3

Von: Holger von Rhein [<mailto:haus19@koblenzerstrasse-bornheim.de>]

Gesendet: Mittwoch, 10. Mai 2017 13:51

An: Bürgerdialog Stadt Bornheim

Betreff: Einwohnerfragestunde

An: Den Bürgermeister

An: Den Rat

An: Den Ausschuss für Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Vorlage 039/2017-7 (Bebauungsplan Ro 23) und als auch in der Vorlage 259/2017-7 (Bebauungsplan Ro 25) ist folgender Satz zu lesen:

„Der Investor hat sich bereit erklärt sich mit 20% der anfallenden Kosten an dem Ausbau der Koblenzer Straße zu beteiligen.“

Hier ergeben sich mir folgende Fragen:

1. Wie ist der Wert „20%“ zustande gekommen bzw. worauf basiert er? War er einvernehmlich? Warum nicht mehr?
2. Wie verhält es sich mit den 20% und der Aufteilung zwischen Stadt und Anwohner?
 - a. Teilen sich Stadt und Anwohner die restlichen 80%?
 - b. Oder wird hier nur der Anteil der Stadt gemindert?
 - c. Oder wird hier nur der Anteil der Anwohner gemindert?

Mit freundlichen Grüßen

Holger von Rhein

--

Koblenzer Straße 19, 53332 Bornheim

Antwort:

Frage 1

Der Investor hat in einer Nachricht vom November letzten Jahres die Aussage getroffen, sich an den Gesamt-Ausbaukosten für die Koblenzer Straße in Höhe von zu 20% zu beteiligen. Hierzu gab es keine weiteren Verhandlungen oder Besprechungen mit der Stadt Bornheim.

Frage 2

Bei einer erstmaligen öffentlichen Erschließung nach dem Baugesetzbuch beträgt der Anteil der Stadt grundsätzlich 10 % der Erschließungskosten und der Anteil der Anlieger liegt bei 90 %.

Wie sich die Anteile der Stadt bzw. der Anlieger durch einen Beitrag Dritter (z.B. eines Investors) verändern können, wird noch im weiteren Verfahren zu klären sein.

Mündliche Einwohnerfragen

Herr Dr. Tim Nieberg, Bornheimer Mühle

1. betr. geschotterter Verbindungsweg zum Mühlenpfad
Mit welcher Begründung wird die Frist verlängert?

Antwort:

In der Vorlage Nr. 258/2017-7 ist erwähnt, dass die in dem Städtebaulichen Vertrag vereinbarte Frist zur Fertigstellung für den Straßenendausbau verlängert werden soll. Der Fußweg und die Einmündung in die Königstraße sind von dieser Regelung ausgenommen. Diese sind nach wie vor fristgerecht herzustellen.

2. betr. Verkehrssicherheit
Welche Abteilung ist dafür zuständig und wer ist dort der Ansprechpartner, wenn die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist?

Antwort:

Der erste Ansprechpartner ist der Investor, der Bauträger der Maßnahme. Dieser hat die Verkehrssicherheit innerhalb des Baugebietes so lange zu gewährleisten, bis die Stadt die Straße übernommen hat. Ab dann läge die Unterhaltungspflicht und auch die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt. Insofern ist der erste Adressat der Bauträger.

Wie die Baustraßen herzustellen ist, wird üblicherweise bei Bauträgern im Einvernehmen mit den Anliegern geregelt. Nach der Bebauungsplanfestsetzung handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Straßenausbau.

3. Wenn sich nichts tut, an wen kann man sich dann wenden, da man ja selbst kein Vertragspartner ist?

Antwort:

Die Beschwerden können an den Bürgermeister oder Ersten Beigeordneten gerichtet werden und werden von Seiten der Stadt dann wahrgenommen.

Frau Yvonne Bovelet, Hersel, Möbel- und Bestattungshaus

1. Wie und wo soll die Mertensgasse verbreitert werden?

Antwort:

Der Bebauungsplanentwurf steht heute auf der Tagesordnung. Hieraus ist nicht zu entnehmen, dass die Mertensgasse durchgängig eine Breite von 8 m erhalten soll. Es soll die Chance genutzt werden, die mögliche Verkehrsfläche optimal herzurichten. In dem Zusammenhang wird es nötig sein, eine ausreichende Kreuzung zur Domhofstraße herzustellen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und mit den Anliegern abgestimmt. Am Ende des Abstimmungsprozesses wird eine Straße stehen, die ihren Zwecken gerecht wird.

2. Wie soll der Einmündungsbereich von der Rheinstraße in die Mertensgasse verbreitert werden?

Antwort:

Die Möglichkeit Straßen zu verbreitern hat die Stadt in solchen historischen Ortsgefügen dann, wenn über die bauliche Umgestaltung von Eckhäusern gesprochen wird. Es gibt hier und da Gelegenheiten, dass Eckhäuser an den Straßen abgerissen und neu gebaut werden. In diesem Zusammenhang kann man dann die Gelegenheit nutzen.

3. Was macht die Stadt, wenn sich die Inhaber der Eckhäuser dagegen sträuben, ihre Häuser abzureißen?

Antwort:

Die Stadt ist nicht Veranlasser des Abrisses von Häusern. Wenn jemand ein neues Haus bauen möchte, dann möchte die Stadt den Bauherren dazu bewegen das Haus so zu bauen,

dass es an den zukünftigen Querschnitt der Straße passt und er gleichzeitig sein Bauvorhaben, wie beabsichtigt, so weit wie möglich realisieren kann.

4. Wird der Bestand geschützt?

Antwort:

Die Stadt geht davon aus, dass der Bestand stehen bleibt.

5. Gibt es konkretere Vorstellungen bei der Planung Domhofstraße, weil dort auch ein Wendehammer geplant ist?

Antwort:

Die konkreten Vorstellungen sind in der Verwaltung vorhanden und werden im Rahmen des Planverfahrens vorgestellt. Die Wendeanlage soll innerhalb der Domhofstraße, dort wo sie flächenmäßig heute schon erkennbar ist, entsprechend ausgebaut werden.

6. Gilt auch hier, dass die Inhaber der Grundstücke geschützt sind, oder würde die Stadt übergreifende Maßnahmen veranlassen?

Antwort:

Die Stadt geht davon aus, dass erforderliche Flächen in das Stadteigentum überführt werden, insbesondere dann, wenn es schlechte und inakzeptable Einmündungssituationen vorliegen, wie sie derzeit zwischen der Domhofstraße und Mertensgasse bestehen. Die Veränderung dieses Zustandes ist Zielsetzung der Planung.

7. Kann dies eine Zwangsenteignung mit sich führen?

Antwort:

Es gibt förmliche Verfahren zur Sicherstellung öffentlicher Verkehrsflächen. Dieses wurde in der Vergangenheit von Zeit zu Zeit beschritten. In der Regel wurden immer befriedigende Ergebnisse für beide Seiten gefunden.

Herr Markus Salomon, Bornheimer Mühle

1. Warum hat man sich des Themas nicht schon früher angenommen?

2. Warum wird nur über eine Fristverlängerung diskutiert?

Antwort:

Mit dem Auftrag, den die Stadt zur Durchführung des Städtebaulichen Vertrages hat, gehen einige Formerfordernisse einher. Generell ist man, was die Realisierung von Maßnahmen angeht, flexibel. Die Fristen, die in solchen Verträgen genannt sind, sind meist Endfristen. Der Investor ist nie gehindert, bestimmte Dinge zeitig auszuführen. So wäre es ohne Probleme möglich gewesen, den Fußweg schon sehr weitgehend herzustellen. Diese Chance hat man bisher nicht genutzt.

Das Bestreben der Stadt ist es, zusätzliche Nachteile für die Stadt durch Schäden, die im Zusammenhang mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser stehen, abzuwenden. Wenn nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dass die Schäden vom Bauträger verursacht worden sind, müsste die Stadt die Schäden auf ihre Kosten beseitigen. Es kann darüber diskutiert werden, sicher zu stellen, dass der Bauträger auch weiterhin in der Verkehrssicherungspflicht der Verkehrsflächen steht und diese Anlagen erst danach abgenommen werden. So war es im Städtebaulichen Vertrag angestrebt und das ist auch weiterhin das Ziel.

Herr Michael Hehn, Bornheimer Mühle

1. Verstehe ich es richtig, dass es eine grundlegende Art von Bauaufsicht der Stadt in diesem Baugebiet gibt?

2. Welches sind die Rechtsgrundlagen, die die Bauaufsicht oder den Investor messen können?
Wie ist der konkrete Maßstab dieser Vorgabe?

Antwort:

Eine Baustraße ist eine Verpflichtung, die formalrechtlich umgesetzt wurde. Die Verkehrssicherungspflicht ist schwieriger zu definieren. Wenn aber, wie der Zeitung entnommen werden konnte, Felgen kaputt gefahren werden, weil die Straße nicht entsprechend hergerichtet ist, könnte die Verkehrssicherung unzureichend sein.

Eine Bauaufsicht im Sinne der Überprüfung ist im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen nicht vorgesehen. Der Investor haftet für Schäden, die hier entstehen.

Frau Barbara Schmitz

Wieso wird heute in der Sitzung über das Vorkaufsrecht in der Gemarkung Hersel gesprochen, wenn der Käufer bis zum 12.06.2017 Zeit hat sich zu diesem Sachverhalt zu äußern?

Antwort:

Zu individuellen Anliegen, wie grundstücksspezifische, einzelfallbezogene Klärungsbedürfnisse, kann in der Sitzung zu den Einwohnerfragen nichts gesagt werden. In diesem Fall sollte das direkte Gespräch mit der Verwaltung gesucht werden.

Generell ist zu sagen, dass jede Form von Vorkauf in einem förmlichen System abläuft. Auch nach Beschlussfassung im Ausschuss besteht weiterhin die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht abzuwenden. Im Gespräch können noch optimale Ergebnisse erarbeitet werden, daher bietet es sich an, mit der Verwaltung diesbezüglich Kontakt aufzunehmen.

Anlage zu TOP 4

| Fahrzeubesetzung in Höhe Bf Hersel | | | | | | |
|---|--------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| Linie 16, Dienstag-Donnerstag | | | | | | |
| Stunde | Bonn -> Köln | | | Köln -> Bonn | | |
| | vor Halt | nach Halt | Differenz | vor Halt | nach Halt | Differenz |
| 0 | 16 | 15,5 | 0,5 | 27 | 26 | 1 |
| 1 | 4,5 | 3,5 | 1 | 11 | 11 | 0 |
| 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | | 0 |
| 4 | 4 | 5 | -1 | 11,5 | 13 | -1,5 |
| 5 | 79,5 | 82,5 | -3 | 44,5 | 51,5 | -7 |
| 6 | 235 | 255 | -20 | 247 | 280,5 | -33,5 |
| 7 | 537 | 499 | 38 | 902 | 815,5 | 86,5 |
| 8 | 422,5 | 421 | 1,5 | 518,5 | 554 | -35,5 |
| 9 | 194,5 | 187 | 7,5 | 351,5 | 369,5 | -18 |
| 10 | 163 | 154,5 | 8,5 | 183 | 194,5 | -11,5 |
| 11 | 136 | 132,5 | 3,5 | 181,5 | 189 | -7,5 |
| 12 | 220,5 | 214,5 | 6 | 135 | 143,5 | -8,5 |
| 13 | 293 | 321,5 | -28,5 | 276,5 | 302,5 | -26 |
| 14 | 303,5 | 321,5 | -18 | 221 | 285 | -64 |
| 15 | 399 | 369,5 | 29,5 | 239 | 249,5 | -10,5 |
| 16 | 497 | 489,5 | 7,5 | 306 | 364 | -58 |
| 17 | 569,5 | 529 | 40,5 | 326,5 | 328 | -1,5 |
| 18 | 456,5 | 433,5 | 23 | 160,5 | 154 | 6,5 |
| 19 | 164 | 151 | 13 | 152,5 | 147,5 | 5 |
| 20 | 173 | 157 | 16 | 123 | 125 | -2 |
| 21 | 65,5 | 59 | 6,5 | 99 | 94,5 | 4,5 |
| 22 | 59,5 | 53 | 6,5 | 60,5 | 63 | -2,5 |
| 23 | 33,5 | 31 | 2,5 | 51,5 | 52,5 | -1 |
| Überlastung | | | | | | |
| morgens in Stunde 7, Richtung Köln -> Bonn | | | | | | |
| auf dem Streckenabschnitt Wesseling - Hersel sogar stärker als Hersel - Bonn! | | | | | | |

In den meisten Stunden ist der Unterschied der Besetzung vor/hinter Hersel nicht besonders groß (d.h. es findet entweder insgesamt nur relativ wenig Fahrgastwechsel in Hersel statt, oder aber Ein- und Aussteiger halten sich in etwa die Waage). Als Endpunkt der Linie 63 wäre Hersel aber nur sinnvoll, wenn die Nachfrage weiter von/nach Köln dort deutlich abfällt.

Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die größte Differenz zwischen Besetzung vor/hinter Hersel morgens in Fahrtrichtung Bonn auftritt, aber so, dass vor Hersel mehr Fahrgäste in der Bahn sind als hinter Hersel (begründet durch den starken Schülerverkehr). D.h. eine verlängerte 63 würde morgens den Abschnitt verstärken, auf dem weniger Fahrgäste unterwegs sind.

Niederschrift



Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Bornheim am Mittwoch, 12.07.2017, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

| | |
|----------|----------------------------------|
| X | Öffentliche Sitzung |
| | Nicht-öffentliche Sitzung |

| | |
|-------------|---------|
| Sitzung Nr. | 49/2017 |
| StEA Nr. | 7/2017 |

Anwesende

Vorsitzender

Schwarz, Wolfgang CDU-Fraktion

Mitglieder

Engels, Hans-Günther CDU-Fraktion
Feldenkirchen, Hans Gerd UWG/Forum-Fraktion
Gesell, Andrea Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Geuer, Theo CDU-Fraktion
Hanft, Wilfried SPD-Fraktion
Keils, Ewald CDU-Fraktion
Kleinekathöfer, Ute SPD-Fraktion
Krüger, Frank W. SPD-Fraktion
Prinz, Rüdiger CDU-Fraktion
Roitzheim, Frank SPD-Fraktion
Schüller, Alexander FDP-Fraktion
Schulz, Heinz-Peter Fraktion-DIE LINKE
Stadler, Harald SPD-Fraktion ab TOP 3 tw.
Velten, Konrad CDU-Fraktion
Wehrend, Lutz CDU-Fraktion

stv. Mitglieder

Brauner, Norbert CDU-Fraktion
Hochgartz, Markus Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Montenarh, Stefan UWG/Forum-Fraktion
Strauff, Bernhard CDU-Fraktion
Tourné, Peter Dr. SPD-Fraktion ab TOP 7 tw.
Züge, Rainer SPD-Fraktion bis TOP 7 tw.

beratende Mitglieder

Will, Madeleine Dr. Seniorenbeirat

Verwaltungsvertreter

Erl, Andreas
Meskes-Außem, Marita
Schier, Manfred Erster Beigeordneter
Seipel, Werner

Schriftführerin

Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)

Bertram, Martin CDU-Fraktion
Breuer, Paul fraktionslos
Brief, Rolf UWG/Forum-Fraktion
Knapstein, Günter CDU-Fraktion

Tagesordnung

| TOP | Inhalt | Vorlage Nr. |
|-----|--|-------------|
| | <u>Öffentliche Sitzung</u> | |
| 1 | Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin | |
| 2 | Verpflichtung von Ausschussmitgliedern | |
| 3 | Einwohnerfragestunde | |
| 4 | Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 21/2017 vom 29.03.2017 und 24/2017 vom 26.04.2017 | |
| 5 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit | 355/2017-7 |
| 6 | Bebauungsplan Se 21 - Gestaltung Wendelinuskreisel | 247/2017-7 |
| 7 | 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Hersel; Grundsatzbeschluss | 450/2017-7 |
| 8 | 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Roisdorf; Aufstellungsbeschluss | 452/2017-7 |
| 9 | Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Gerichtsurteil Normenkontrolle; Einleitung des neuen Verfahrens | 407/2017-7 |
| 10 | Verkehrssicherung Fußweg Hersel (Rheinufer) | 362/2017-9 |
| 11 | Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2017 betr. Auswirkung des Arbeitsablaufs und -aufwands durch Änderung des § 67 BauO NRW | 391/2017-6 |
| 12 | Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2017 betr. Erarbeitung einer Stellplatzsatzung | 392/2017-6 |
| 13 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.06.2017 betr. Durchführung der Bürgerwerkstatt zum Roisdorfer Bahnhof bis spätestens Ende September | 477/2017-7 |
| 14 | Mitteilung betr. der Aufnahme der Fläche „Kallenberg“ in das Landesprogramm Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH | 429/2017-7 |
| 15 | Mitteilung betr. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gewächshauses zu einem Hundeübungsplatz | 472/2017-6 |
| 16 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 481/2017-1 |
| 17 | Anfragen mündlich | |

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

AV Wolfgang Schwarz eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlussfähig ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt

22 „Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB

zum Erwerb von Grundstücken in der Gemarkung Bornheim-Brenig,
Flur 32", Vorlage-Nr. 525/2017-7,

zu erweitern und

2. den neuen Tagesordnungspunkt 22 nach Tagesordnungspunkt 21 zu behandeln,
3. auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Tagesordnungspunkt 13 zusammen mit Tagesordnungspunkt 19 zu behandeln und
4. auf Antrag der FDP-Fraktion die Tagesordnungspunkte 6 und 7 zusammen zu behandeln.

Der Antrag der FDP-Fraktion, den Tagesordnungspunkt 20 „Überlegungen zur Parkraumbewirtschaftung“, Vorlage Nr. 097/2017-9 in den öffentlichen Teil der Sitzung zu verschieben, wird mit einem Stimmenverhältnis von
05 Stimmen für den Antrag
15 Stimmen gegen den Antrag
abgelehnt.

Durch diese Änderung der Tagesordnung werden die bisherigen

TOP 22 - 24 zu neuen TOP 23 - 25.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1-12, 14-17.

| | | |
|----------|--|--|
| | <u>Öffentliche Sitzung</u> | |
| 1 | Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin | |

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

| | | |
|----------|---|--|
| 2 | Verpflichtung von Ausschussmitgliedern | |
|----------|---|--|

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

| | | |
|----------|-----------------------------|--|
| 3 | Einwohnerfragestunde | |
|----------|-----------------------------|--|

Die gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beigefügt.

Anlagen siehe Seiten 9-10

Mündliche Einwohnerfragen

Herr Horch, Bornheim, betr. Häuser an den Kanal angeschlossen werden
Wird von der Stadt überprüft, ob die Straße wieder in den Urzustand versetzt wird?
Wenn ja, wer überprüft das und in welchem Zeitraum?

Antwort:

Die Frage wird an den SBB weitergegeben. Hausanschlüsse werden in der Regel hergestellt, die von dem Privatgrundstück bis zum Kanal in der Straße geführt werden. Dazu ist ein Aufbruch erforderlich, der je nach Umfang der Maßnahme unterschiedlich lange dauern kann. Geprüft wird insofern, als dass ein entsprechender Anschluss getestet werden muss. Die Testergebnisse werden beim Abwasserwerk eingereicht und dann wird bescheinigt, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss vorliegt. Der Verschluss von entsprechenden Hausanschlüssen wird dem Tiefbauamt gemeldet, was stichprobenartig überprüft wird.

Auf der Burgstraße wurde ein Haus an Kanal und Wasser angeschlossen
Wann wird dort die Straße wieder ordnungsgemäß geschlossen und mit einer Feinschicht versehen?

Antwort:

Dem wird nachgegangen und die Straße wird bald geschlossen.

Herr Hein-Jürgen Schmitz, Sechtem betr. gestellte Anliegerfragen zum Bebauungsplan 21 mit der Bitte um Stellungnahme

Wird dies im Rahmen des Verfahrens nochmal erläutert?

Antwort:

Heute geht es in der Sitzung um die grundlegende Frage zur Gestaltung eines Verkehrsplatzes um die Wendelinuskapelle. In diesem Zusammenhang wurde ein Übersichtsplan der Vorlage beigefügt. Dieser Plan ist insoweit veraltet, als das er eine Kreiselmanöver für den Bereich Se 23 vorsieht, der nicht mehr aktuell ist. Hier ist ein 5-armiger Kreiselmanöver vorgesehen. In der weiteren Erarbeitung wird die Verwaltung diesen 5-armigen Kreiselmanöver übernehmen.

| | | |
|----------|---|--|
| 4 | Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 21/2017 vom 29.03.2017 und 24/2017 vom 26.04.2017 | |
|----------|---|--|

Der Ausschuss für Stadtentwicklung erhebt gegen den Inhalt der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 21/2017 vom 29.03.2017 und Nr. 24/2017 vom 26.04.2017 keine Einwände.

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 5 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit | 355/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Beschluss:

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

Der Rat

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg). Das Plangebiet liegt südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße Richtung Nordosten führt und umfasst das Flurstück 620, Flur 15, Gemarkung Rösberg. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. beschließt 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, Abteilung 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

- Einstimmig -

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 6 | Bebauungsplan Se 21 - Gestaltung Wendelinuskreisel | 247/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Der in der Vorlage-Nr. 247/2017-7 dargestellte Kreiselmanöver ist veraltet und bei zukünftigen Vorlagen wird der 5-armige Kreiselmanöver dargestellt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die favorisierte Variante 1 als verbindlichen Gestaltungsvorschlag in den Entwurf des Rechtsplans des Se 21 aufzunehmen und nachrichtlich darzustellen.

- Einstimmig -

| | | |
|----------|--|-------------------|
| 7 | 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Hersel; Grundsatzbeschluss | 450/2017-7 |
|----------|--|-------------------|

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen

Der Rat

1. beauftragt die Verwaltung, im Bereich des Knotenpunktes Mittelweg/Roisdorfer Straße Planunterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten und eine Anfrage bei der Bezirksregierung bezüglich der Änderung der Flächennutzung zu veranlassen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Entwicklung.

2. beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob neben den zu 1. benannten Flächen auch die gegenüberliegenden Freiflächen entlang des Mittelweges/Ecke Roisdorfer Str. (Flurstücke 453, 454 und Parzelle hinter dem Telekom-Gebäude/Station) –siehe Anlagen zur obigen Vorlage- sinnvollerweise in die Erweiterung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden können.

Abstimmungsergebnis

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 19 Stimmen für den Beschluss | (CDU, SPD, FDP, UWG) |
| 01 Stimme gegen den Beschluss | (B90/Grüne tw.) |
| 01 Stimmenthaltung | (B90/Grüne tw.) |

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 8 | 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Roisdorf; Aufstellungsbeschluss | 452/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

AM Wehrend regt an, über den zweiten Kreisel erst zu entscheiden, wenn eine Verkehrszählung durchgeführt und andere Möglichkeiten (Geschwindigkeitsreduzierung, passiver Lärmschutz etc.) geprüft wurden.

Beschluss:

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

Der Rat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Roisdorf zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahntrasse der Deutschen Bahn und Siegburger Str. / Schumacherstraße.

Abstimmungsergebnis

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| 20 Stimmen für den Beschluss | (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, LINKE) |
| 1 Stimme gegen den Beschluss | (FDP) |

| | | |
|----------|---|-------------------|
| 9 | Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Gerichtsurteil Normenkontrolle; Einleitung des neuen Verfahrens | 407/2017-7 |
|----------|---|-------------------|

Beschluss:

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

Der Rat

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 04.04.2017 zum Bebauungsplan Ro 17 zur Kenntnis.

2. beschließt, gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 17 in der Ortschaft Bornheim erneut einzuleiten. Das Plangebiet liegt zwischen Bonner

Straße, Widdiger Weg, Bahntrasse der Deutschen Bahn und Siegburger Str. / Schumacherstraße.

Abstimmungsergebnis

20 Stimmen für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, LINKE)
1 Stimme gegen den Beschluss (FDP)

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 10 | Verkehrssicherung Fußweg Hersel (Rheinufer) | 362/2017-9 |
|-----------|--|-------------------|

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die im Sachverhalt beschriebene Absturzsicherung entlang des Fußweges am Rheinufer in Hersel herzustellen.

- Einstimmig -

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 11 | Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2017 betr. Auswirkung des Arbeitsablaufs und -aufwands durch Änderung des § 67 BauO NRW | 391/2017-6 |
|-----------|--|-------------------|

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Auswirkungen des Wegfalls des § 67 der Landesbauordnung und das durch die neue Landesregierung geplante Moratorium zur Aussetzung zur Kenntnis.

- Einstimmig -

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 12 | Antrag der CDU-Fraktion vom 19.05.2017 betr. Erarbeitung einer Stellplatzsatzung | 392/2017-6 |
|-----------|---|-------------------|

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung eine Stellplatzsatzung für Bornheim zu erarbeiten und dem Ausschuss zur Beratung und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

- Einstimmig -

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 13 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.06.2017 betr. Durchführung der Bürgerwerkstatt zum Roisdorfer Bahnhof bis spätestens Ende September | 477/2017-7 |
|-----------|---|-------------------|

Der Tagesordnungspunkt wurde zusammen mit Tagesordnungspunkt 19 in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

| | | |
|-----------|--|-------------------|
| 14 | Mitteilung betr. der Aufnahme der Fläche „Kallenberg“ in das Landesprogramm Soziale Baulandentwicklung mit NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH | 429/2017-7 |
|-----------|--|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfragen

AM Kleinekathöfer

Ist die Verwaltung bereit die Anerkennung der SPD-Fraktion entgegen zu nehmen, dass die Stadt sich so für die Bewerbung eingesetzt hat?

Antwort:

Die Verwaltung nimmt die Anerkennung gerne entgegen.

AM Hanft

Wie ist der Sachstand bei der Modellauswahl und welchen Klärungsbedarf gibt es noch seitens der Verwaltung?

Antwort:

Nach den Vorgaben des Landes kommt für NRW.URBAN nur das Treuhandmodell in Betracht, was die Verwaltung auch akzeptieren kann.

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 15 | Mitteilung betr. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gewächshauses zu einem Hundeübungsplatz | 472/2017-6 |
|-----------|---|-------------------|

- Kenntnis genommen -

Zusatzfragen

AM Feldenkirchen betr. 40 Jahre altes Gebäude

1. Wie ist die Nutzbarkeit des Gebäudes?
2. Ist die Erschließung über die Lannerstraße möglich?
3. Wo und wie viele Parkplätze werden ausgewiesen?

Antwort:

Diese Aspekte werden geprüft. Ein ausreichender Stellplatznachweis muss auf dem Gelände erbracht werden. Die Zufahrt bezieht sich ausschließlich auf die Lannerstraße und nicht über den Wirtschaftsweg.

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 16 | Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen | 481/2017-1 |
|-----------|---|-------------------|

Aktuelle Mitteilungen

Keine.

Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen

AM Bertram Freigabe Jennerstr., auf Grund Baumaßnahmen Parksituation auf beiden Seiten, Bus kommt nicht durch

Können seitens der Stadt Maßnahmen ergriffen werden, die Parksituation zu überprüfen?

Antwort

Es liegen bisher keine entsprechenden Hinweise oder Beschwerden der RVK als Betreiber der Buslinie 818, des Konzessionsnehmers für den Schülerspezialverkehr, oder von sonstigen Verkehrsteilnehmern vor.

AM Breuer betr. komplett eingerüstetes Haus in der St.- Georg-Str.

Ist dies der Stadt bekannt?

Antwort

Da keine genaue Adressenbezeichnung angegeben worden ist, unterstelle ich, dass es sich um das Objekt St. Georgstraße 30 handelt.

Nach Erfolgter OT durch BK am 17.05.2017 ist das Gebäude eingerüstet und mit einer Plane ordnungsgemäß verkleidet, zum Zwecke von Dachstuhl- und Fassadenarbeiten.

Es wurde eine Baugenehmigung erteilt, für Aufstockung und Wintergarten mit Dachterrasse.

- Kenntnis genommen -

| | | |
|-----------|--------------------------|--|
| 17 | Anfragen mündlich | |
|-----------|--------------------------|--|

AM Prinz

betr. Müll am Rhein, Fischerverein

1. Ist es möglich einen Müllcontainer seitens der Stadt am Rhein aufzustellen bzw. größere Mülleimer zu installieren, und diese zwei Mal die Woche zu leeren?

Antwort:

Die Zuständigkeit liegt im Umweltausschuss und die Frage wird an Amt 12 weitergeleitet.

2. betr. Niederschrift Ratssitzung Bürgerradweg, Teil des Bürgerradweges von Germanenstraße, Richtig Urfeld ist unverzüglich in das reguläre Arbeitsprogramm des Landesbetriebes zu beantragen
Ist die Aufnahme des Bürgerradweges beantragt worden?

Antwort:

Mit dem Leiter der Regionalverwaltung wurde ein Gespräch geführt und die offenen Fragen erörtert. Es wurde die Bereitschaft geäußert, die ursprünglich vorgesehene Vorgehensweise (Stadt plant, Land baut) wieder aufzugreifen. Sobald der angekündigte neue Vereinbarungsentwurf vorliegt, wird erneut berichtet.

AM Wehrend betr. Arbeitskreis Rad, heute sollte diesbezüglich eine Vorlage auf der Tagesordnung stehen (Drängelgitter, Öffnung der Einbahnstraße, 2018 Kennzeichnung der Wege)

1. Warum steht das heute nicht auf der Tagesordnung?
2. Wenn der Punkt erst im September behandelt wird, können dann die Maßnahmen noch durchgeführt werden?

Antwort:

Der Rat hat im Haushaltsbudget einen Betrag in Höhe von 50.000 Euro bereitgestellt. Es wird daran gearbeitet, die im Arbeitskreis getroffenen Maßnahmen umzusetzen. Im Bereich der Einbahnstraße hat es schon Anhörungen gegeben. Wenn dies im Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen werden soll, wird in die nächste Sitzung eine entsprechende Vorlage eingebracht. Mit dem beauftragten Planungsbüro wurde bereits Kontakt aufgenommen.

3. Können die verdrehten Radhinweisschilder wieder ordnungsgemäß ausgerichtet werden und wann erfolgt diesbezüglich eine Kontrolle?

Antwort:

Die Schilder werden nicht durch den Wind verdreht.

AM Dr. Will betr. Einmündungsbereich Mozartstr./Beethovenstr., in diesem Jahr sollte eine Bürgersteigabsenkung erfolgen, stattdessen wurde ein Kasten aufgestellt, der Gehweg ist noch schmaler geworden und es kommt zu Unfällen (Rollstuhlfahrer ist umgekippt), dort müsste in diesem Jahr dringend etwas getan werden
Wird dies in diesem Jahr noch ausgeführt?

Antwort:

Dies wird nachgefragt. Wenn sich die Verkehrssituation verschlechtert hat, wird dies geprüft und bei entsprechender Gefahrenlage eine Veränderung angeordnet.

AM Velten betr. Oberer Rheinuferweg sollten Drängelgitter aufgestellt werden
Wie ist der Sachstand?

Antwort:

Die verkehrsbehördliche Anordnung ist vollzogen. Die Realisierung ist im Bereich noch nicht erfolgt. Es ist abzuwägen, durch wen die Drängelgitter aufzustellen sind.

Ende der Sitzung: 20:38 Uhr

gez. Wolfgang Schwarz
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Anlage zu TOP 3

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Holger von Rhein [<mailto:haus19@koblenzerstrasse-bornheim.de>]

Gesendet: Donnerstag, 29. Juni 2017 15:40

An: Bürgerdialog Stadt Bornheim

Cc: anwohner@koblenzerstrasse-bornheim.de

Betreff: Einwohnerfragestunde

An: Den Bürgermeister

An: Den Rat

An: Den Ausschuss für Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um beantworten nachfolgender beiden Fragen. Vielen Dank.

=====

= Frage 1 =

=====

In der Machbarkeitsstudie zum Ausbau Roisdorf Ost[1] steht

> »Aufgrund der o.g. Flächenverfügbarkeit ist dieser Regelquerschnitt nicht auf der gesamten Länge des unausgebauten Teiles der Koblenzer Straße nördlich des Fuhrweges durchführbar, so dass dort ggfs. auch Engstellen entstehen werden. Zur Umsetzung des Regelquerschnittes ist voraussichtlich noch Grunderwerb erforderlich.«

Später wird durch die Stadtverwaltung in der Vorlage 039/2017-7 (Stand 13.12.2016)[2] die obige Aussage verschärft

> »... Thema Koblenzer Straße ... wurde schnell deutlich, dass ohne zusätzlichen Grunderwerb ein Ausbau nicht möglich ist.«

Jedoch schreibt die CDU in ihrem Internetartikel „Trennung des Ausbaus der Koblenzer Straße von der Planung zur Wohnbebauung ist sinnvoll“[3] folgendes:

> »... Erschließungsfunktion für die beidseitig der Straße in den letzten Jahren errichteten Wohnhäusern problemlos wahrnimmt und nach einem vorliegenden Verkehrsgutachten auch ausreichend ist, um die äußere Erschließung der geplanten Wohnhäuser im Hinterliegerbereich in baurechtlicher Hinsicht sicherzustellen.«

Da in dem CDU Artikel jeglicher Hinweis auf einen notwendigen zusätzlichen Grunderwerb fehlt, stellt sich die Frage:

Ist für den Ausbau der Koblenzer Straße (zur Erschließung des neuen Baugebietes) zusätzlicher Grunderwerb nun notwendig oder nicht?

=====

= Frage 2 =

=====

Darf man davon ausgehen, dass eine Straße, mit ausschließlich Quellverkehr und Zielverkehr, eine geringere Flächenverfügbarkeit benötigt, als eine Straße, die zusätzlich noch Durchgangsverkehr fassen können muss?

Mit freundlichen Grüßen

Holger von Rhein

Koblenzer Straße 19, 53332 Bornheim

Antwort zur Frage 1:

Für die Herstellung der Erschließungsanlage ist nach derzeitiger Entwicklungsplanung ein Grunderwerb erforderlich. Dieser wurde in der Vorlage 259/2017 im Stadtentwicklungsausschuss vom 17.5.17 dargestellt.

Antwort zur Frage 2:

Welche Flächen man für eine Straße benötigt hängt nicht allein davon ab, ob es sich dabei um Quell-, Ziel-, oder Durchgangsverkehre handelt, dazu gehören weitere Aspekte wie z.B. ÖPNV oder auch landwirtschaftliche Verkehre. Auch selbst Aspekte des Feuerwehreinsatzes in intensiv beparkten Wohnstraßen ist ein Kriterium für bestimmte Ausbauerfordernisse. Grundlage für die Beurteilung ist die planerische Beurteilung der jeweiligen Straße im Verkehrsnetz und die Orientierung an der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen, die u.a. zwischen Wohnstraßen, Sammelstraßen oder Quartiersstraßen mit entsprechenden unterschiedlichen Flächenanforderungen differenziert.

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 548/2017-7 |
| Stand | 21.08.2017 |

Betreff RadPendlerRoute - Beauftragung Entwurfsplanung und Abschluss eines Letter of Intent

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beauftragt die Verwaltung,

1. die Entwurfsplanung als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln zu beauftragen,
2. den für die Umsetzung der RPR erforderlichen Grunderwerb zu tätigen und
3. mit dem Abschluss des Letter of Intent (LOI).

Sachverhalt

Am 26.01.2017 haben alle Projektpartner unter Beteiligung des Interkommunalen Klimaschutzmanager das Projekt der RadPendlerRoute Bonn-Alfter-Bornheim bei der Bezirksregierung Köln vorgestellt. Das Projekt wurde von den Vertretern der Bezirksregierung Köln als grundsätzlich förderfähig und förderwürdig im Rahmen der Richtlinien zur Förderung der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Nahmobilität FöRi-Nah) eingestuft. Es wurde die Empfehlung gegeben, eine gemeinsame Rahmenanmeldung des Fördervorhabens RadPendlerRoute vorzunehmen.

Die Stadt Bornheim hat daraufhin gemeinsam mit der Gemeinde Alfter, der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis im Juni 2017 einen Rahmen-Einplanungsantrag bei der Bezirksregierung gestellt. Für die Rahmenanmeldung reichte die bislang vorliegende Vorplanung. Die Bezirksregierung hat die Planung weiter an das Verkehrsministerium in Düsseldorf gesandt. Die beantragte Förderung umfasst 80 % der Gesamtkosten in einem Durchführungszeitraum von 2019 bis 2023.

Zur Vorbereitung des eigentlichen Fördermittelantrages ist die Erarbeitung einer Entwurfsplanung erforderlich, da eine Entwurfsplanung als Grundlage für konkrete Förderanträge zu einzelnen Bauabschnitten unerlässlich ist. Daher soll eine Beauftragung so bald als möglich erfolgen. Die Kosten hierfür liegen bei ca. 60.000 €. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt eingestellt.

Die Stadt Bonn und die Gemeinde Alfter haben bereits entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der für die Umsetzung erforderliche Grunderwerb muss bis zur Einreichung der Fördermittelanträge nicht vollständig getätigt sein. Entsprechende Bauerlaubnisverträge oder Kaufoptionen müssen jedoch vorliegen.

Eine Möglichkeit wurde zunächst in der Verknüpfung mit dem für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie vorgesehenen Bodenordnungsverfahren gesehen. Nach ersten Abstimmungsgesprächen mit dem bei der Bezirksregierung Köln zuständigen Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung - wird eine formelle Bodenordnung jedoch mind. 5 Jahre dauern. Dies ist für den Grunderwerb der Pendlerroute ein zu langer Zeitraum und bedeutet im Ergebnis, dass dieses Verfahren für den Grunderwerb RadPendlerRoute ungeeignet ist, da es die Realisierung auf den Abschluss des Bodenordnungsverfahrens verschieben würde. Der Erwerb der erforderlichen Flächen soll daher sobald als möglich getätigt werden.

Um dem Projekt insgesamt mehr Verbindlichkeit zu geben beabsichtigen die Projektpartner einen Letter of Intent (LOI) miteinander abzuschließen. In dieser Erklärung wird dargelegt, dass die Projektpartner das gemeinsame Ziel verfolgen, die Pendlerroute in interkommunaler Zusammenarbeit und enger Koordination zu entwickeln und umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Entwurfsplanung und den Grunderwerb sind 90.000,- € im Haushaltsbudget des Amtes 9 für das Jahr 2018 veranschlagt.

Anlagen zum Sachverhalt

Letter of Intent (LOI)

Ö 5

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

:rhein-sieg-kreis 

 **BORNHEIM**

 **Alfter**

LETTER OF INTENT

zur Umsetzung der RadPendlerRoute Bonn-Alfter-Bornheim

der Gebietskörperschaften

Bundesstadt Bonn, Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter

Stadt Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

und Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

– in der Gesamtheit nachfolgend Projektpartner genannt –

Die Projektpartner verfolgen das Ziel, die RadPendlerRoute in interkommunaler Zusammenarbeit und enger Kooperation zu entwickeln und umzusetzen. Sie erklären hiermit, die gemeinschaftliche Projektentwicklung und -umsetzung zu begrüßen und im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Möglichkeiten zu unterstützen.

Anlass und Motivation:

Im Rahmen des Planungswettbewerbs Radschnellwege NRW im Jahr 2013 wurden erstmalig Ideen für übergeordnete und sehr leistungsfähige Radverkehrsverbindungen in der Region entwickelt. Auch wenn der Wettbewerbsbeitrag durch die Jury nicht prämiert wurde, fand die Konzeption große Zustimmung.

Projektverlauf:

Im Sinne einer Vorplanung haben die Projektpartner für die RadPendlerRoute eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen. Diese bescheinigt der RadPendlerRoute die Machbarkeit einer durchgängigen Routenführung, zeigt die Details sowie Prioritäten der einzelnen Teilschnitte im Rahmen des übergeordneten Gesamtkonzeptes auf und formuliert notwendige Bau-, Ausstattungs- und Anschlussmaßnahmen.

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie haben die Projektpartner im Juni 2016 einen Rahmen-Einplanungsantrag für die Umsetzung der RadPendlerRoute bei der Bezirksregierung Köln gestellt, um den Förderbedarf anzuzeigen.

Es ist nun gemeinsamer Wille der Projektpartner, die RadPendlerRoute unter Inanspruchnahme aller verfügbaren Förderzugänge planerisch zu vertiefen und ein Konzept in Planungsreife der Leistungsphase III der HOAI zu erarbeiten. In diesem Rahmen sind auch die Grunderwerbsgespräche zu führen bzw. Bauerlaubnisverträge mit den Grundstückseigentümern zu führen.

Die Entwurfsplanung soll als Grundlage für konkrete Förderanträge zu einzelnen Bauabschnitten dienen, die durch die kommunalen Baulastträger gestellt werden.

Es ist das Ziel der Projektpartner, die RadPendlerRoute bis zum Ende des Jahres 2023 in modular aufgeteilten, aufeinander aufbauenden Schritten umzusetzen, wobei die wesentlichen Elemente bereits in den Jahren 2019 und 2020 realisiert werden sollen.

Die Projektumsetzung ist abhängig von einer Fördermittelbewilligung, der Sicherstellung einer Gesamtfinanzierung, insbesondere der Realisierung des kommunalen Eigenanteils sowie unter Vorbehalt der Zustimmung der politischen Gremien.

Projektorganisation:

Die Steuerung und Koordination des Projekts RadPendlerRoute übernimmt die Bundesstadt Bonn zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis.

Ein Lenkungskreis, bestehend aus Vertretern aller Projektpartner, trifft sich in regelmäßigen Abständen, um den Planungs- und Umsetzungsprozess gemeinsam abzustimmen und die Durchgängigkeit des Konzeptes zu gewährleisten. Die wasser-, natur- und landschaftsrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

Fazit:

Mit dieser Willensbekundung verfolgen die Projektpartner das Ziel, eine Radverkehrsverbindung zu qualifizieren, um den Pendlern zwischen Bonn, Alfter und Bornheim eine zügige und leistungsfähige Alternative zum Autoverkehr zu bieten. Da der Straßenverkehr und der ÖPNV auf den Parallelverbindungen vor allem in den Spitzenstunden keine freien Kapazitäten aufweist, kommt dem Radverkehr bei der Beseitigung der heutigen Verkehrsprobleme eine besondere Bedeutung zu.

Siegburg, den

Sebastian Schuster,
Landrat des Rhein-Sieg-Kreises

Bonn, den

Ashok Sridharan,
Oberbürgermeister der Bundesstadt Bonn

Bornheim, den

Wolfgang Henseler,
Bürgermeister der Stadt Bornheim

Alfter, den

Dr. Ralf Schumacher
Bürgermeister der Gemeinde Alfter

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 494/2017-7 |
| Stand | 23.06.2017 |

Betreff 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Nahversorgungszentrums

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim zu erweitern um den Bereich des Mischgebietes beidseits der Willmuthstraße sowie südlich der Erfurter Straße,
2. für die vorgenannten Erweiterungsflächen sowie das geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ein Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Sachverhalt

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

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes fand statt in der Zeit vom 14.01.2016 bis zum 15.02.2016.

Im Februar dieses Jahres erfolgte die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln. In diesem Zusammenhang bat die Bezirksregierung im Juni um einen

Gesprächstermin. Im Rahmen des Gesprächs wurde seitens der Bezirksregierung Köln angeregt, den Bereich des Mischgebietes beidseits der Willmuthstraße sowie südlich der Erfurter Straße in den Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen, um dann den gesamten Änderungsbereich als Nahversorgungszentrum für Sechtem auszuweisen. Der Vorschlag der Bezirksregierung bezog sich auf die Ziele des neuen Landesentwicklungsplanes, nach dem Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel neuerdings möglichst in Bereichen der Haupt- und Nahversorgung anzusiedeln sind.

Durch die Abgrenzung von Handel und Dienstleistung in Form eines Haupt- bzw. Nahversorgungszentrums soll gewährleistet werden, dass Einzelhandelseinrichtungen sich möglichst in diesen Bereichen konzentrieren. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim derzeit 1 Hauptversorgungszentrum (HVZ) in Bornheim / Roisdorf und zwei Nahversorgungszentren (NVZ) in Merten und Hersel dar.

Nahversorgungszentren verfügen in der Regel über erkennbare städtebauliche Strukturen (Platz, Straßenzug) und liegen integriert im Siedlungsgefüge. Sie dienen der lokalen kurzfristigen Bedarfsdeckung und sind meist gekennzeichnet durch die Ansiedlung eines Vollversorgers in Kombination mit Dienstleistung und kleinflächigem Einzelhandel bzw. Fachhandel. Insofern bietet es sich an, auch in der Ortschaft Sechtem ein Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Die Bezirksregierung empfahl darüber hinaus im Sinne eines fehlerlosen Verfahrens, die vorliegende Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zunächst zurückzuziehen und neu zu stellen, sobald der Beschluss über das Nahversorgungszentrum gefasst sei.

Die Anfrage wurde seitens der Verwaltung bereits zurückgezogen. Basierend auf der Anregung der Bezirksregierung Köln wird darüber hinaus empfohlen, entsprechend dem beiliegenden Plan das Plangebiet zu erweitern und zusätzlich zum geplanten Sondergebiet ein Nahversorgungszentrum (im Plan blau gestrichelt) dazustellen. Dieses umfasst das Sondergebiet und die Mischgebietsfläche beidseits der Willmuthstraße und südlich der Erfurter Straße.

Finanzielle Auswirkungen

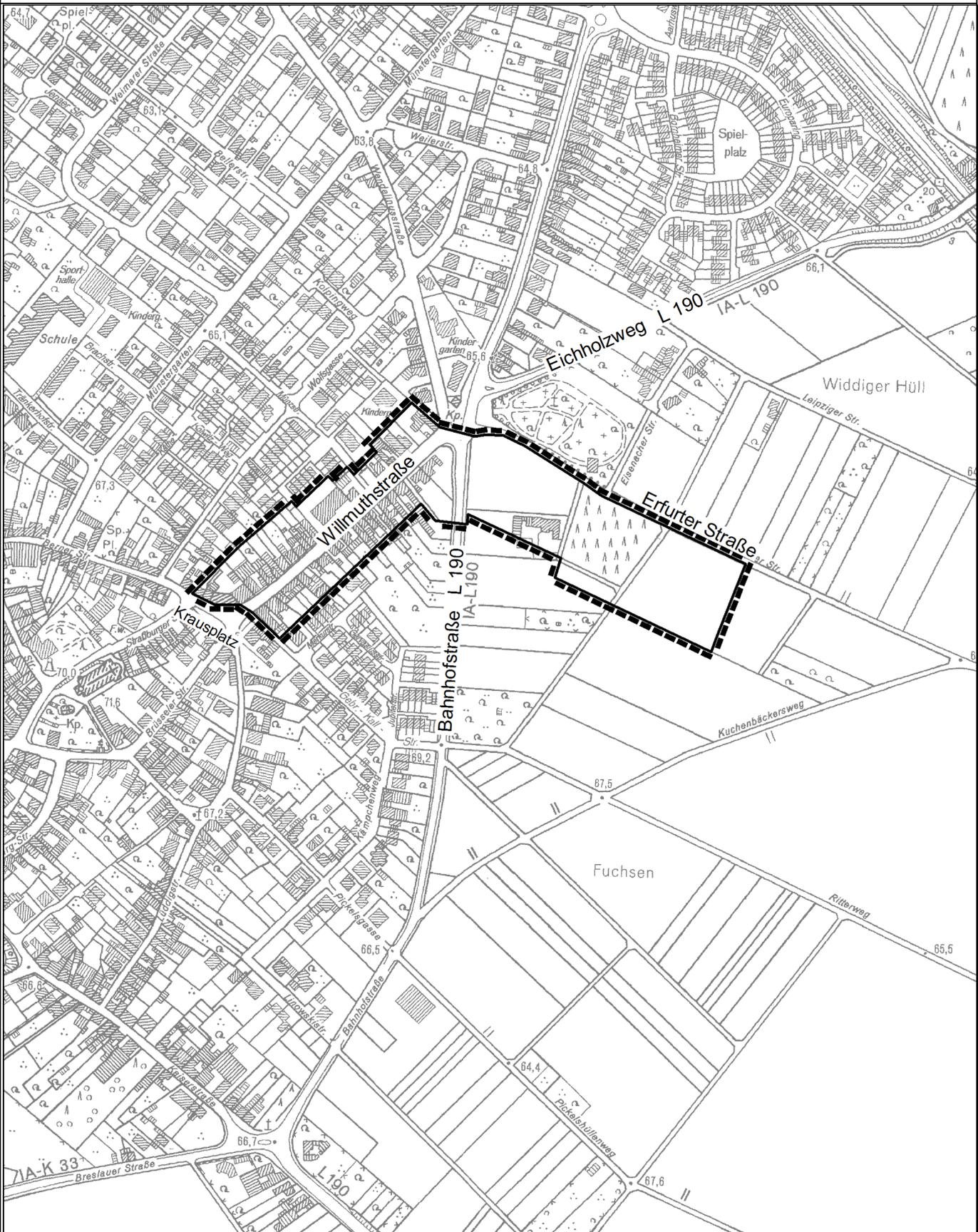
Keine

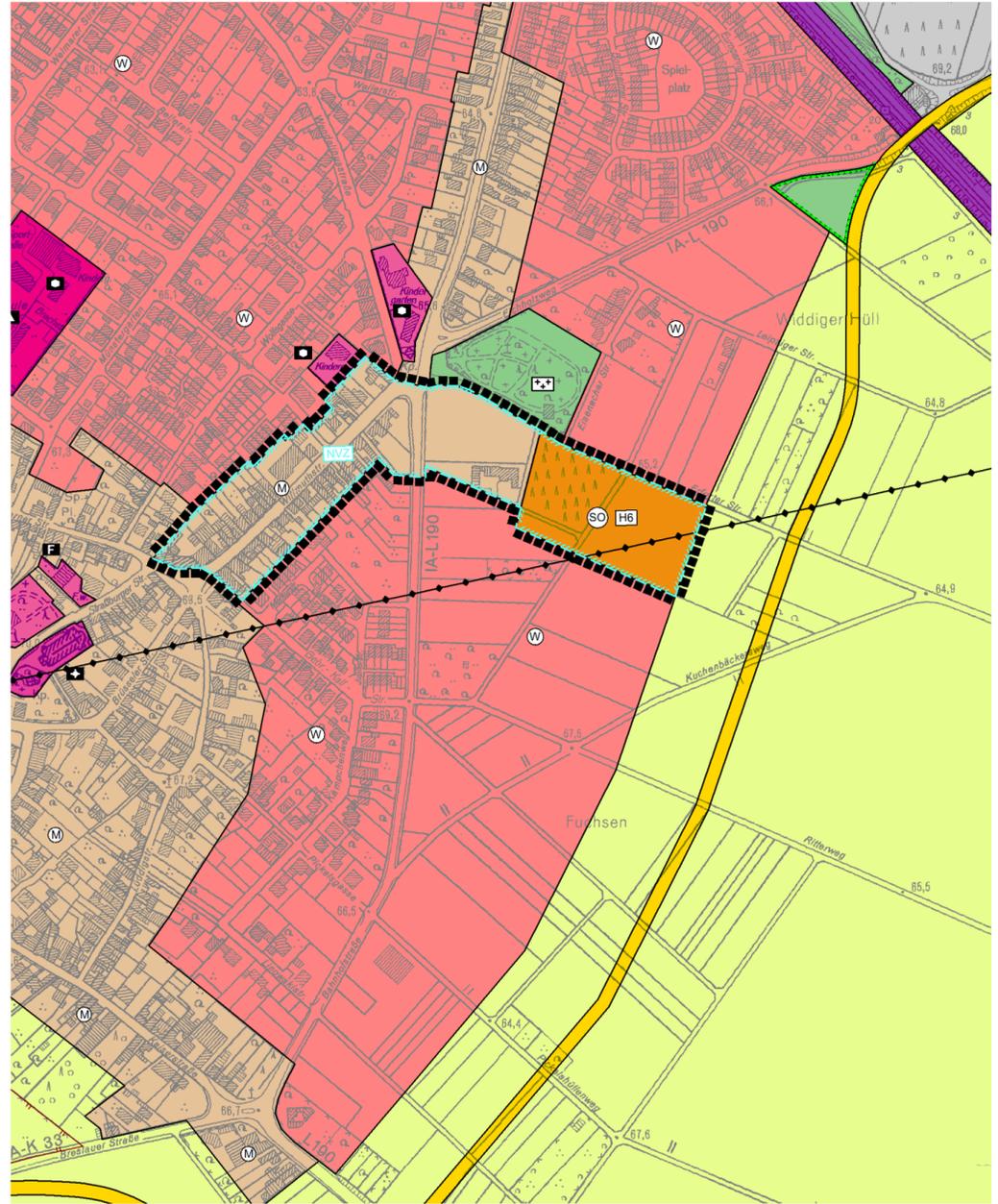
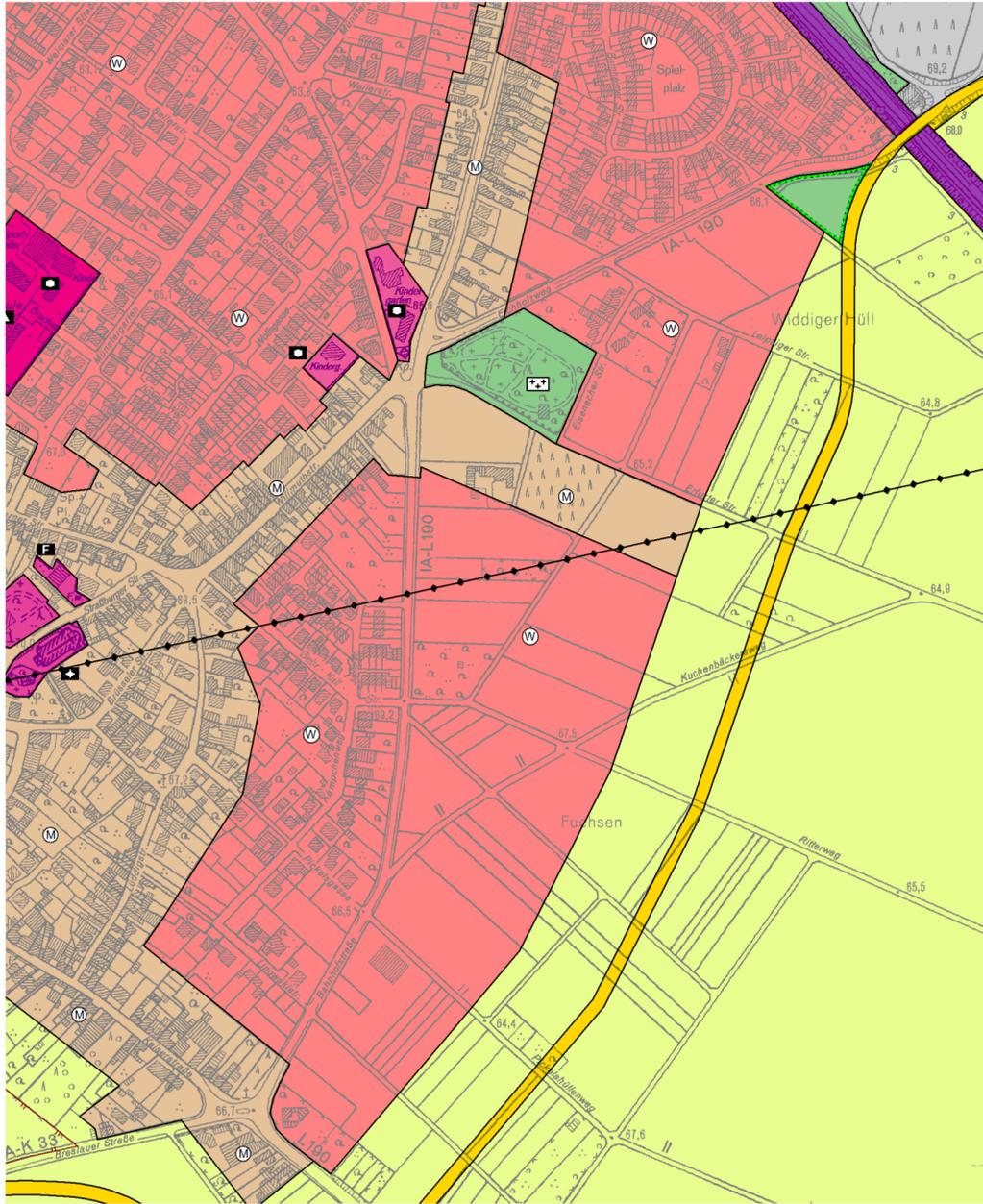
Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtsplan
2. Rechtsplanentwurf
3. Auswirkungsanalyse Rewe Sechtem

Übersichtskarte zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

in der Ortschaft Bornheim





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

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

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

Bürgermeister

In Vertretung
 Erster Beigeordneter

Bürgermeister

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

Dieser Plan wurde vom Rat am beschlossen.
 Bornheim, den

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

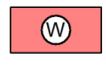
In Vertretung
 Erster Beigeordneter

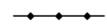
Bürgermeister

Bürgermeister

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

Zeichenerklärung

-  Bereich der Änderung
-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen
-  Nahversorgungszentrum

-  Sonderbauflächen
 Zweckbestimmung:
 großflächiger Einzelhandel
 max. Verkaufsfläche 1.700 m²
 hiervon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente
-  Richtfunkstrecke (oberirdisch)

In Vertretung
 Erster Beigeordneter

Stand: 29.06.2017



Flächennutzungsplan 6. Änderung

in der Ortschaft Sechtem
 Maßstab 1:5000

Auswirkungsanalyse

Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes in Bornheim- Sechtem

für die
FN-Projekt GmbH

- Überarbeitung Stand: Juni 2017 -

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth
(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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Januar 2016/ Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1 Ausgangssituation und Zielsetzung | 4 |
| 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel | 5 |
| 3 Projektplanung und Projektdaten | 9 |
| 4 Standortanalyse | 10 |
| 4.1 Makrostandort Bornheim | 10 |
| 4.2 Kommunales Einzelhandelskonzept Bornheim 2011 und Überlegungen zur Weiterentwicklung | 11 |
| 4.3 Mikrostandort Erfurter Straße..... | 13 |
| 5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet..... | 17 |
| 6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung..... | 22 |
| 6.1 Projektrelevantes Einzugsgebiet..... | 22 |
| 6.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet..... | 23 |
| 6.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens | 24 |
| 7 Umverteilungsanalyse | 26 |
| 7.1 Umsatzumlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen | 26 |
| 7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Auswirkungen..... | 29 |
| 7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes | 31 |
| 8 Fazit der Auswirkungsanalyse | 33 |

Abbildungsverzeichnis:

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel | 6 |
| Abbildung 2: | Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen | 7 |
| Abbildung 3: | Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht | 8 |
| Abbildung 4: | Lageplan | 9 |
| Abbildung 5: | Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung | 10 |
| Abbildung 6: | Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011 | 12 |
| Abbildung 7: | Abgrenzung des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sechtem | 13 |
| Abbildung 8: | Gestaltungsplan Sechtem Ost | 14 |
| Abbildung 9: | Regionalplan und Flächennutzungsplan | 15 |
| Abbildung 10: | Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum | 18 |
| Abbildung 11: | Wettbewerbssituation | 19 |
| Abbildung 12: | Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum | 20 |
| Abbildung 13: | Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich .. | 24 |
| Abbildung 14: | Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes | 28 |

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eine Investorengemeinschaft unter Federführung der FN-Projekt GmbH plant, den heute am Aarhusweg in Bornheim-Sechtem ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. Da sich der heutige Standort in einer Gemengelage befindet und von Wohngebieten eng umschlossen wird, kann die gleichzeitig angestrebte Verkaufsflächenerweiterung am jetzigen Standort nicht realisiert werden. Deshalb soll der Markt an einen neuen Standort im Bereich der Erfurter Straße verlagert werden.

Der neue Standort befindet sich im Gebiet der „Rahmenplanung Sechtem-Ost“, die ein neues Wohngebiet mit insgesamt bis zu 300 Wohneinheiten vorsieht. In zentraler Lage der Siedlungserweiterung, die auch eine Verlegung der heutigen Landesstraße 190 in eine östlich verlaufende Ortsumgehung erforderlich macht, ist eine Mischnutzung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen - und darunter auch der neue Marktstandort - vorgesehen.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute ca. 1.020 m² auf künftig max. 1.700 m² (inkl. Bäckerei als Konzessionär) 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 unter anderem 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. Dabei bilden die Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen den Prüfmaßstab.

Im Juni 2017 hat ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Bezirksregierung zur Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstruktur und zu den Anforderungen an die Auswirkungsanalyse stattgefunden. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine – unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse überarbeitete - absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in den übergeordneten Rahmen 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. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrage-seitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. 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. 510 Mrd. € entfallen rd. 261 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 51 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbrauchervünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

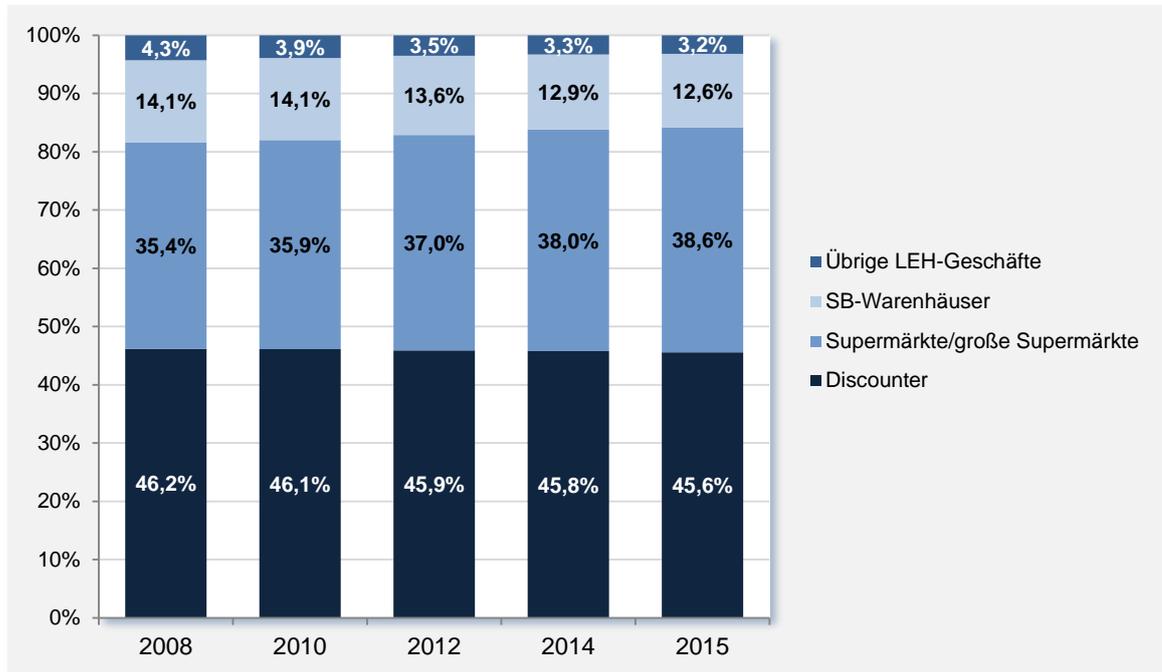
Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte einen Marktanteil von knapp 39 % aus.

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 Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2015

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sectem

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



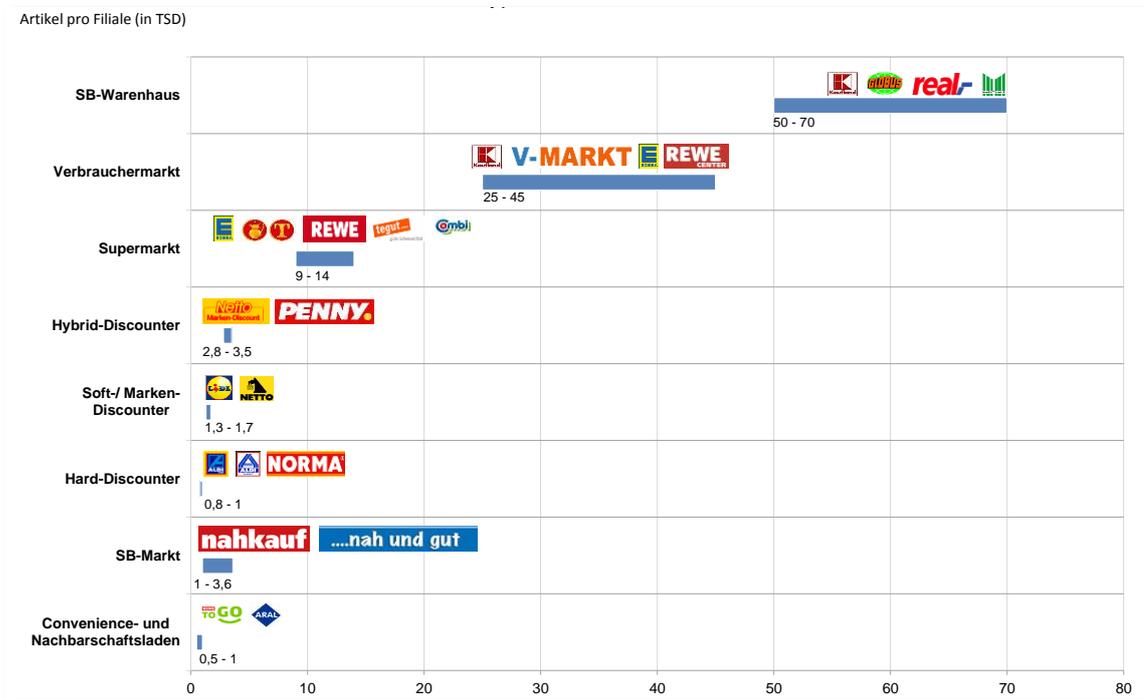
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung 2017

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 Supermarktsortimentes 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.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen



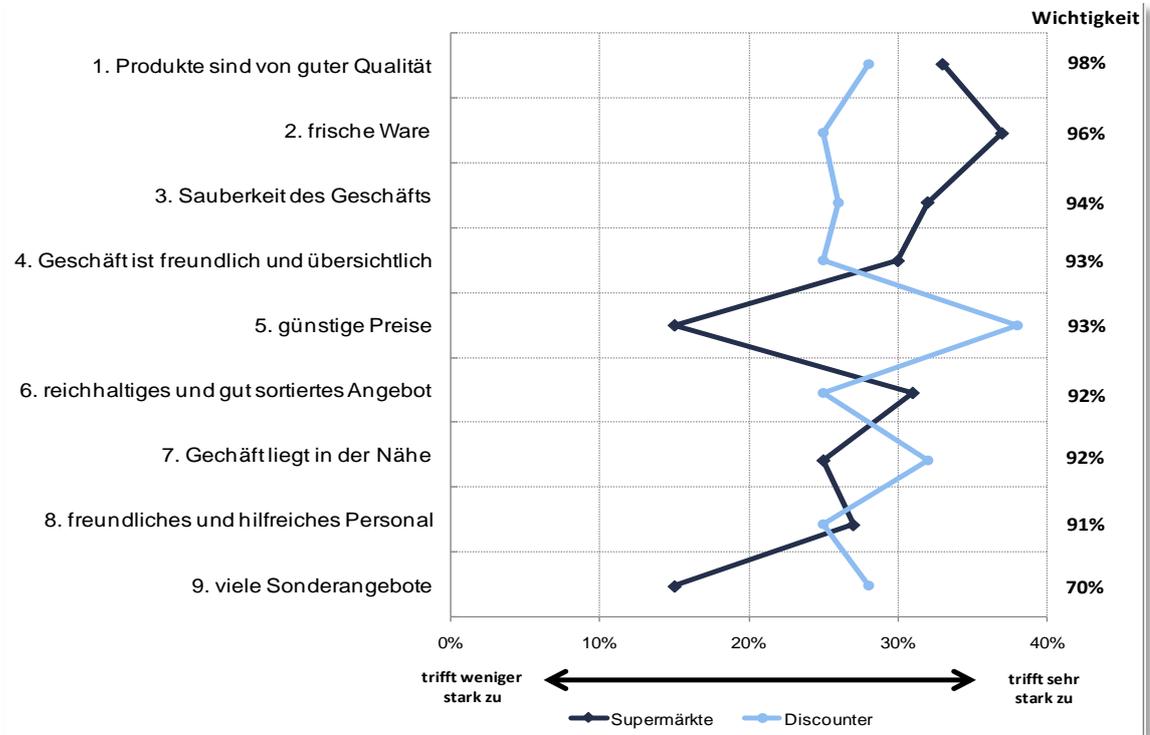
Quelle: BBE Handelsberatung 2017

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grund-einkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihres umfassenden Sortimentes und kleineren Einzelmengen, einer großen Auswahl an Frischeartikeln und Markenprodukten, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt (vgl. Abbildung 3). Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert ein steigender Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 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 anderen Anbietern nachgefragt.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), BBE-Darstellung 2017

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

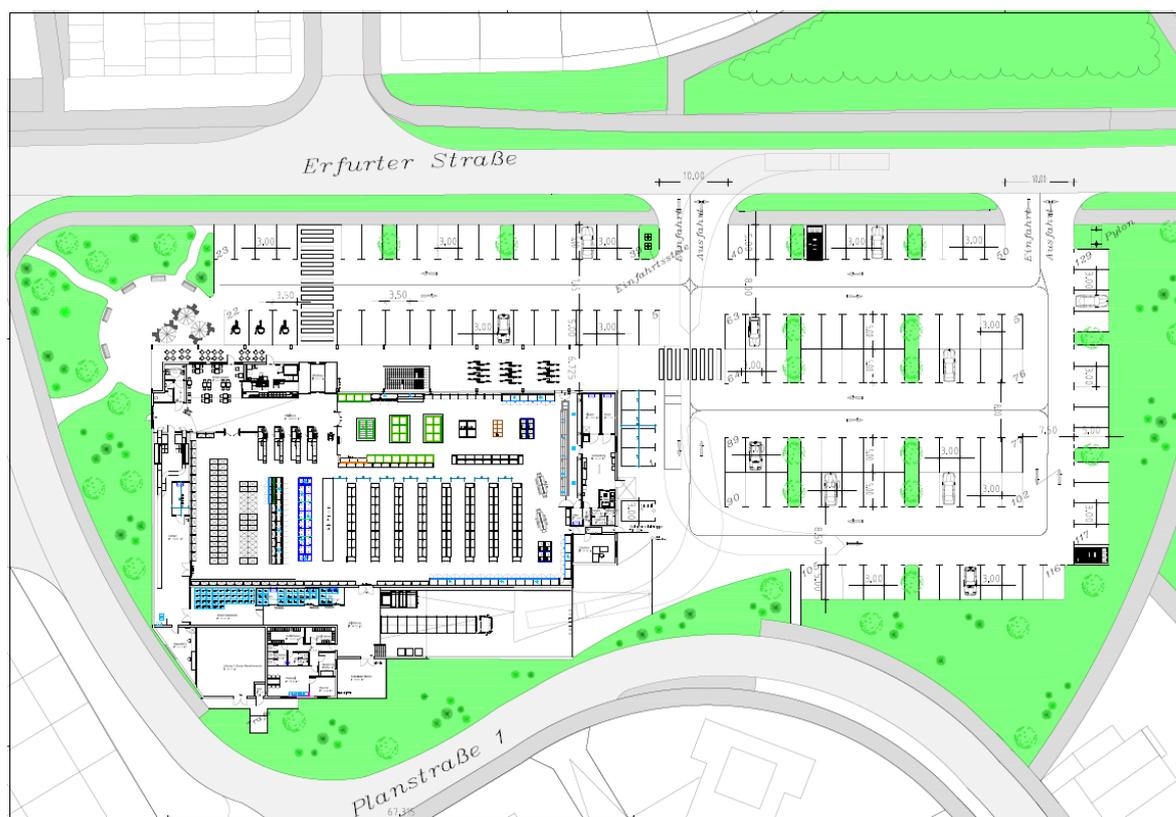
3 Projektplanung und Projektdaten

Im Bornheimer Ortsteil Sechtem ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Rewe Lebensmittelsupermarktes geplant. Der neue Markt soll mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (inkl. einer Bäckerei in der Vorkassenzone) am Standort Erfurter Straße realisiert werden.

Die Ausrichtung der im projektierten Supermarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird. In der Vorkassenzone ist eine Bäckerei als Konzeptionär vorgesehen.

Der Markt wird über einen eigenen Kundenparkplatz verfügen. Die Anbindung an den Ortskern (Willmuthstraße) erfolgt über die Erfurter Straße, über die auch die Landesstraße 190n erreichbar sein wird.

Abbildung 4: Lageplan



Quelle: Rewe Markt GmbH, Stand 16.01.2016

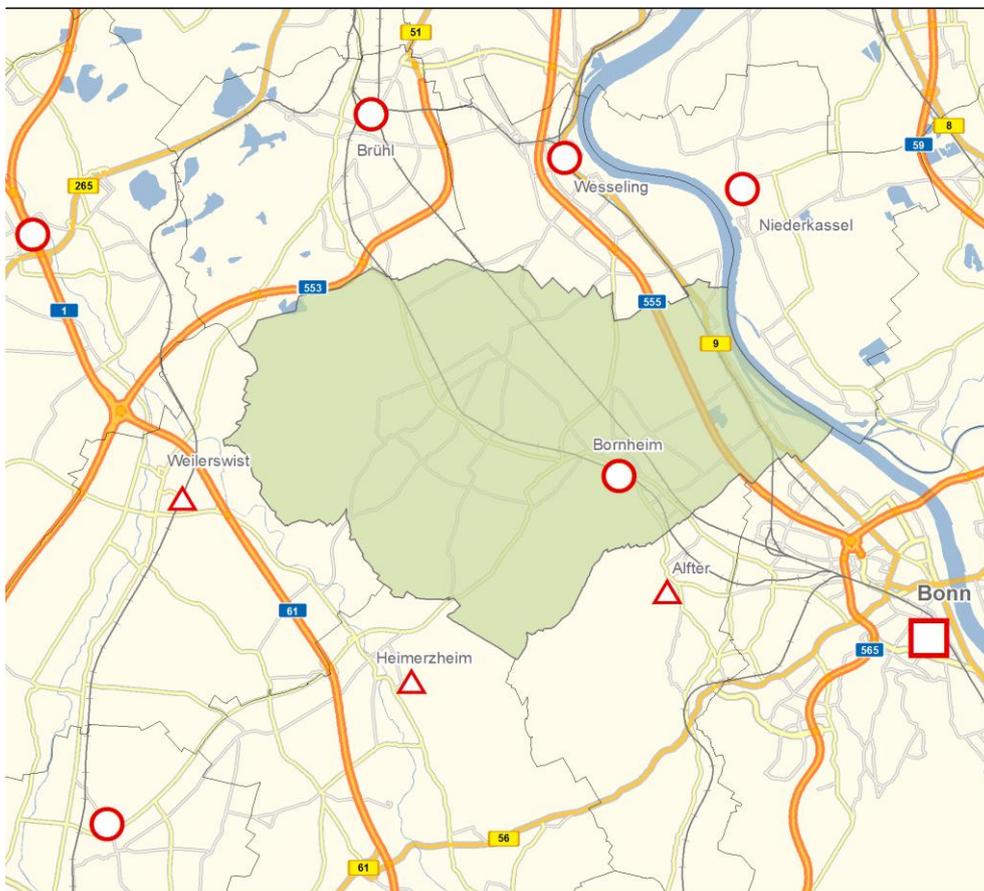
Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

4 Standortanalyse

4.1 Makrostandort Bornheim

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.

Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Untierzentrum



Quelle: BBE-Darstellung

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 49.100 Einwohner.² Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 16.380 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.540 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.280 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.900 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlusstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183 (n), 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 Bahnhaltunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

4.2 Kommunales Einzelhandelskonzeptes Bornheim 2011 und Überlegungen zur Weiterentwicklung

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. Sechtem, Walberberg, Waldorf, Kardorf, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnah 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

Zum Planstandort wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept konkret ausgeführt: „Insbesondere im Ortsteil Sechtem bestehen Planungen direkt angrenzend an die Willmuthstraße, die die höchste Konzentration von publikumsintensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweist, einen Lebensmittelsupermarkt anzusiedeln. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Projekt-

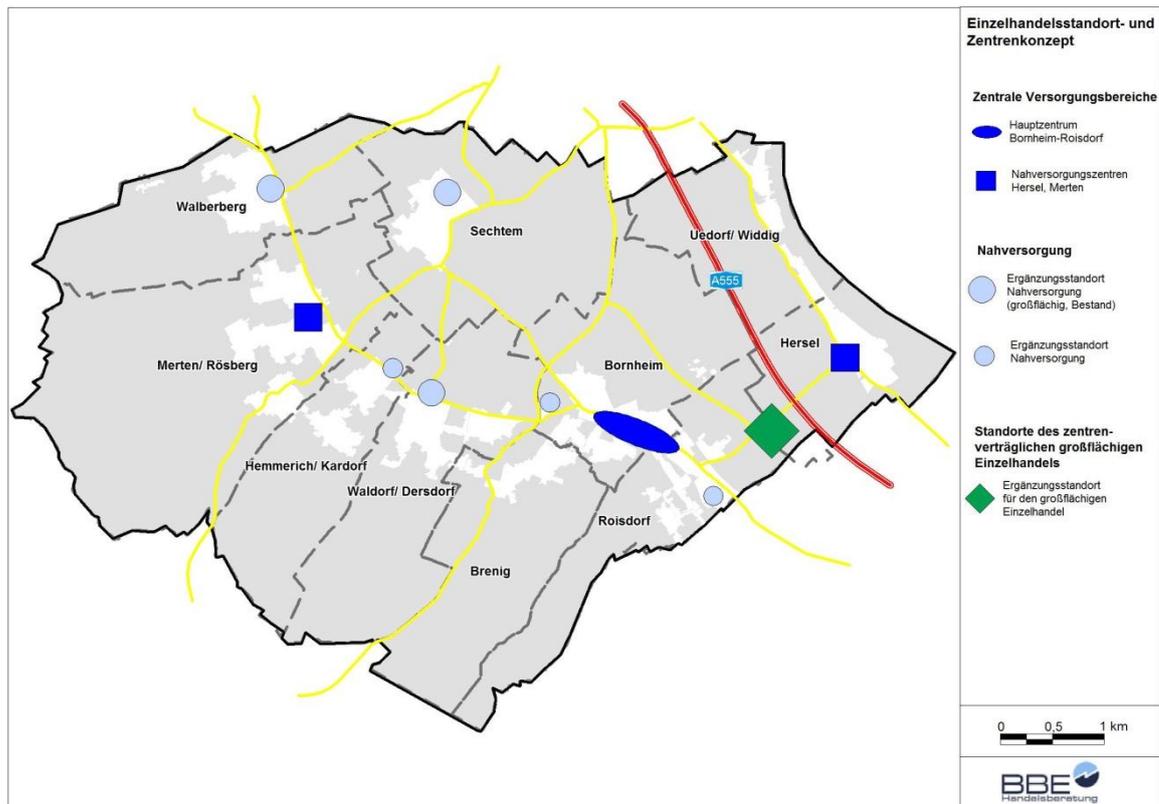
² Stadt Bornheim, Stand 31.12.2016

³ Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sectem

planung sehr gut geeignet, den bestehenden Geschäftsstandort Willmuthstraße zu festigen und als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit dem bestehenden wohngebietsorientierten, jedoch isolierten Rewe-Markt nur eine geringe Nahversorgungs-ausstattung in Sectem besteht. Der Planstandort östlich der Bahnhofstraße/ Erfurter Straße ist geeignet, das festgestellte Angebotsdefizit durch einen Lebensmittel-SB-Markt zu schließen.“⁴

Abbildung 6: Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011



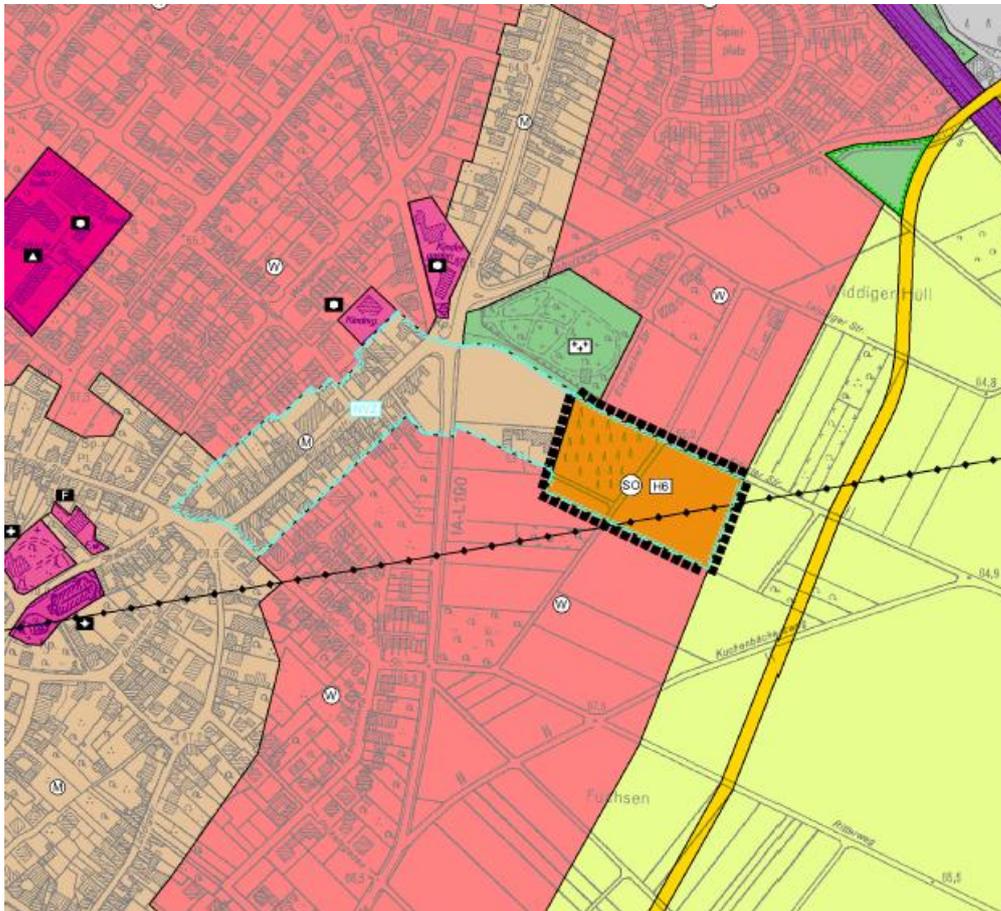
Quelle: BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011

In Ergänzung zu den im Einzelhandelskonzept 2011 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen wird ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum im Ortsteil Sectem in das Zentrenkonzept aufgenommen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Geschäftslage Willmuthstraße und umfasst als Entwicklungsfläche die geplanten Misch- und Sondergebiete an der Erfurter Straße (östlich der Bahnhofstraße, vgl. Abbildung 7).

⁴ Ebenda, S. 75

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sectem

Abbildung 7: Abgrenzung des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sectem



Quelle: Stadt Bornheim (Entwurf des Flächennutzungsplanes)

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89 %. Der Siedlungsbereich Sectem verfügt demnach nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 30 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund 70 % der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem in die Ortsteile Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum), Merten (Nahversorgungszentrum), Walberberg, Waldorf (jeweils Nahversorgungsstandorte) sowie in die Nachbarstädte Wesseling und Brühl abfließt.

4.3 Mikrostandort Erfurter Straße

Für den Ortsteil Sectem ist die Aufnahme eines zentralen Versorgungsbereiches in das Zentrenkonzept vorgesehen. Entlang der Willmuthstraße besteht ein innerörtlicher Geschäftsbereich mit verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen (u. a. Sparkasse, Bäckereien, Metzgerei, Kiosk, Apo-

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

theke, Blumengeschäft, Gastronomie, Ärzte, Gesundheitsdienstleistungen). Aufgrund der gewachsenen kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sind in diesem Bereich keine Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines größeren Supermarktes gegeben.

Abbildung 8: Gestaltungsplan Sechtem Ost



Quelle: Stadt Bornheim, Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Se 21, Stand: Februar 2015

Der Planstandort Erfurter Straße ist dem Gebiet der Siedlungserweiterung „Sechtem-Ost“ zugeordnet. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße, Erfurter Straße und Willmuthstraße ist ein Platzbereich mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als Ergänzung des gewachsenen Geschäftsbereiches der Willmuthstraße geplant. Durch den Bau der Ortsumgehung (Landesstraße 190 n) wird die Verkehrsfunktion der Bahnhofsstraße deutlich zurückgehen, so dass auch die funktionale Verbindung zwischen dem Planstandort und der gewachsenen Ortsmitte deutlich verbessert wird. Der projektierte Supermarkt an der Erfurter Straße ist somit als funktionale Ergänzung der Nahversorgungseinrichtungen im Ortskern von Sechtem zu bewerten.

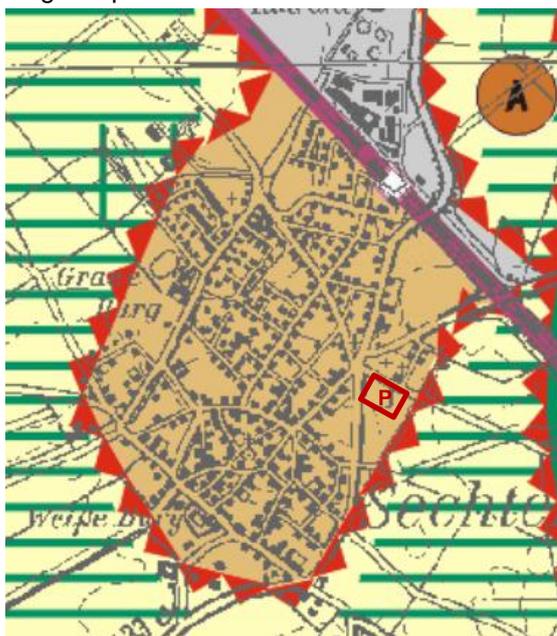
Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Das geplante Siedlungsgebiet Sechtem-Ost erstreckt sich zwischen dem Eichholzweg im Norden und der Breslauer Straße im Süden. Die neue Ortsumgehungsstraße ist in einem Trassenverlauf östlich des neuen Siedlungsgebietes geplant. Der Rahmenplan sieht bis zu 300 neue Wohneinheiten in diesem Gebiet vor. Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung kommt dem projektierten Supermarkt-Standort eine siedlungsintegrierte Lage zu.

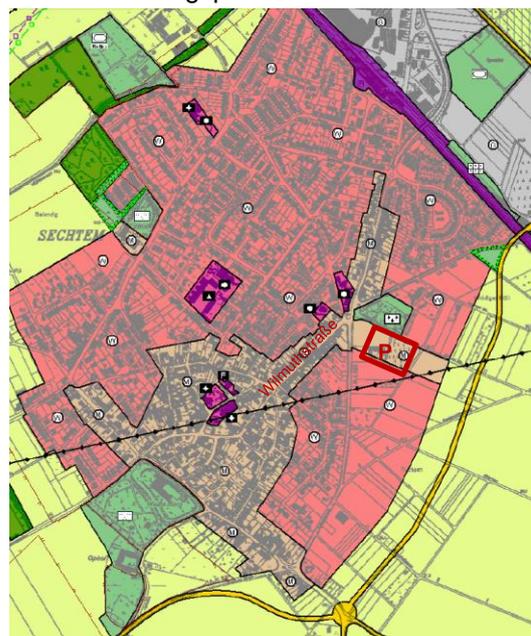
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Erfurter Straße, die gleichermaßen die Anbindung an die neue Ortsumgehungsstraße (Landesstraße 190 n) wie auch an die Willmuthstraße und die Bahnhofstraße herstellt. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich aktuell im Bereich Krausplatz (ca. 300 m Entfernung). Mit der projektierten Wohnbauflächen-Entwicklung ist eine Veränderung der ÖPNV-Anbindung und die Einrichtung eines Bushaltepunktes im nahen Umfeld des Planstandorts zu erwarten, so dass für den Standort eine gute Einbindung in das ÖPNV-Netz der Stadt Bornheim gegeben sein wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Regionalbahnhaltelpunkt Sechtem hinzuweisen, der ca. 700 m vom Planstandort entfernt ist.

Abbildung 9: Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplan



Flächennutzungsplan



Quelle: Bezirksregierung Köln, Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) und Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Regionalplan weist das Planareal als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Somit wird zusätzlich zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche) erforderlich.

Im Fazit ordnet sich der Standort sinnvoll in die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Ortsteils Sechtem ein, da entlang der Willmuthstraße/ Erfurter Straße ein zu entwickelndes Nahversor-

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

gungszentrum in das Zentrenkonzept aufgenommen werden soll.⁵ In Ergänzung zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen kann der Standort wichtige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Sechtem mit ca. 5.285 Einwohnern übernehmen.

⁵ Ein entsprechender formaler Beschluss zur Ergänzung des Zentrenkonzeptes steht noch aus.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim und der Nachbarstadt Wesseling erhoben. Die Nahversorgung in Sechtem übernimmt neben dem kleinteiligen Einzelhandel entlang der Willmuthstraße vor allem der zu verlagernde Rewe-Markt am Aarhusweg in Sechtem (ca. 1.020 m² Verkaufsfläche; Verlagerungsobjekt). Darüber hinaus sind Kaufkraftabflüsse nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) sowie an die Nahversorgungsstandorte in Bornheim-Waldorf, Kardorf, Am Hellenkreuz und Walberberg sowie Wesseling-Keldenich zu unterstellen.

Das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** befindet sich ca. 4 km südöstlich des Planstandortes. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.480 m² Verkaufsfläche) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich der zwischenzeitlich neu aufgestellte Rewe-Markt (rd. 3.700 m²).

Für den Rewe-Standort ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 12.000 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist zusätzlich die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes vorgesehen.

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 Segsneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 850 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, im Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf SB-Markt (Hauptstraße, ca. 420 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnah 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 ein Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 750 m² Verkaufsfläche). Der Supermarkt soll auf max. 1.700 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe).

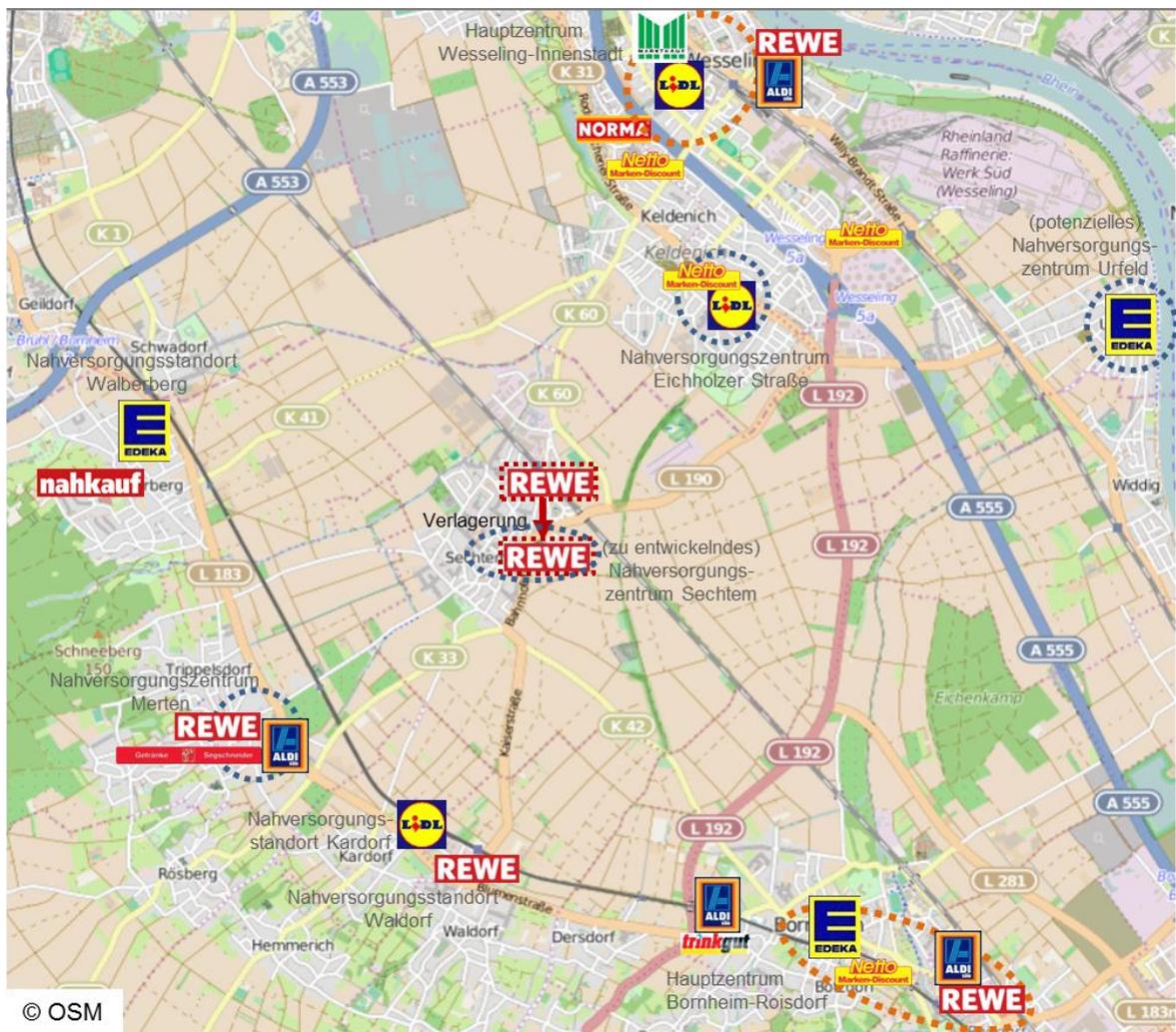
Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem
Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

| Betrieb | Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort | Dis- tanz in km | Verkaufs- fläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|--|---|-----------------------|--|---------------------|
| Rewe, Aarhusweg (Verlagerungsobjekt) | Nahversorgungsstandort Sechtem | 0,5 | 1.020 | 3,6 |
| Edeka, Königstraße | Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf | 4,0 | 2.480 | 8,2 |
| Netto, Königstraße | Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf | 4,5 | 900 | 3,8 |
| Rewe, EKZ Bonner Str. | Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf | 5,5 | 3.700 | 14,0 |
| Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant) | Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf | 5,5 | 900 | 7,0 |
| Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt | | | 7.980 | 33,0 |
| Rewe, Kirchstraße | Nahversorgungszentrum Merten | 3,0 | 620 | 2,4 |
| Aldi, EKZ „Am roten Boskop“ | Nahversorgungszentrum Merten | 2,5 | 1.200 | 7,2 |
| Rewe Getränkemarkt EKZ „Am roten Boskop“ | Nahversorgungszentrum Merten | 2,5 | 850 | 1,5 |
| Getränke Segschneider, Mar- tinstraße | Nahversorgungszentrum Merten | 3,0 | 400 | 1,2 |
| Nahversorgungszentrum Merten gesamt | | | 3.070 | 12,3 |
| Rewe, Donnerbachweg (Er- weiterung geplant) | Nahversorgungsstandort Waldorf | 3,0 | 1.700 | 7,0 |
| Rewe Getränkemarkte | Nahversorgungsstandort Waldorf | 3,0 | 750 | 1,2 |
| Lidl, Auf dem Knickert | Nahversorgungsstandort Kardorf | 3,0 | 1.150 | 6,9 |
| Edeka, Walberberger Str. | Nahversorgungsstandort Walberberg | 3,5 | 1.890 | 7,0 |
| Nahkauf, Hauptstraße | Nahversorgungsstandort Walberberg | 4,0 | 420 | 1,5 |
| Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte gesamt | | | 5.910 | 23,6 |
| Aldi, Am Hellenkreuz | Fachmarktstandort Am Hellenkreuz | 4,0 | 800 | 7,6 |
| Trinkgut | Fachmarktstandort Am Hellenkreuz | 4,0 | 800 | 2,0 |
| Fachmarktstandort Am Hellenkreuz | | | 1.600 | 9,6 |
| Netto, Eichholzer Straße | Nahversorgungszentrum Eichholz | 3,0 | 1.000 | 4,6 |
| Lidl, Eichholzer Straße | Nahversorgungszentrum Eichholz | 3,0 | 700 | 6,9 |
| Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Stadt Wesseling) | | | 1.700 | 11,5 |
| Marktkauf, Westring | Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt | 5,0 | 8.000 | 27,8 |
| Lidl, Flach-Fengler-Straße | Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt | 5,0 | 1.200 | 8,1 |
| Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt | | | 9.200 | 35,9 |
| Untersuchungsraum gesamt | | | 30.480 | 129,5 |

Quelle: BBE-Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente, Werte gerundet)

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Abbildung 11: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung

Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukten kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch).

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 östlich angrenzenden Stadt **Wesseling**.⁶ Im westlichen Stadtgebiet sind im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße die Lebensmittelmärkte Netto (ca. 1.000 m² Ver-

⁶ Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstandorte vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, Entwurf Juni 2017

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

kaufsfläche) und Lidl (ca. 700 m²) ansässig. Darüber hinaus übernehmen die Discountmärkte Netto (ca. 700 m², Nahversorgungsstandort Aachener Straße) und Norma (ca. 800 m², Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn) wohnungsnah Versorgungsfunktionen im Stadtteil Keldenich. Im Stadtteil Urfeld wird mit einem Edeka Markt eine Grundversorgung mit Lebensmitteln (potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld) sichergestellt.

In der Stadt Wesseling stellt das innerstädtische Marktkauf SB-Warenhaus mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen den wichtigsten Wettbewerbsbetrieb dar (ca. 8.000 m²). Das innerstädtische Angebot wird durch einen Lidl Markt im „Wesseling Forum“ (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ergänzt. Auch der außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt gelegene Standortverbund von Aldi (ca. 900 m²) und Rewe (ca. 1.450 m²) übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Wesseling. Im Gewerbegebiet Berzdorf ist eine weitere Aldi-Filiale ansässig. Für den Stadtteil Berzdorf bestehen Überlegungen, in westlicher Siedlungsrandlage einen weiteren Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.800 m²) anzusiedeln.

Abbildung 12: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

| Standort | Ausstattung | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. € |
|---|-------------|-------------------------------------|---------------------|
| Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe) | | 1.020 | 3,6 |
| (zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Sechtem | | - | - |
| Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße) | | 7.980 | 33,0 |
| Nahversorgungszentrum Merten | | 3.070 | 12,3 |
| Nahversorgungsstandort Waldorf (inkl. Erweiterung) | | 2.450 | 8,2 |
| Nahversorgungsstandort Kardorf | | 1.150 | 6,9 |
| Nahversorgungsstandort Walberberg | | 2.310 | 8,5 |
| Fachmarktstandort Am Hellenkreuz | | 1.600 | 9,6 |
| Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Wesseling-Keldenich) | | 1.700 | 11,5 |
| Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt | | 9.200 | 35,9 |
| Untersuchungsraum gesamt | | 30.480 | 129,5 |

Quelle: BBE-Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Getränkemärkte)

In der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl** 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.

Im Fazit ist die Versorgungsausstattung im Ortsteil Sechtem nicht bedarfsgerecht. Ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen vor allem die nächstgelegenen Angebote im Nahversorgungszentrum Merten sowie an den Nahversorgungsstandorten Waldorf/ Kardorf und im Nahversorgungszentrum Wesseling-Eichholzer Straße. Darüber hinaus kommen den großen Lebensmittel-

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

märkten in den Hauptzentren Bornheim-Roisdorf und Wesseling-Innenstadt ergänzende Versorgungsfunktionen zu.

Bei einer Angebotsergänzung in Sechtem werden vor allem die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Ortschaften reduziert werden. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße 190 n als wichtiger Verkehrsachse zwischen den Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 sind begrenzte Streuumsätze mit Kunden aus Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Rösberg und Merten zu erwarten.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Projektrelevantes Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁷
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus möglichen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt/ Versorgungsfunktion des Ortsteils.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus sind diffuse Zuflüsse von außerhalb zu erwarten. Für den geplanten Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Sechtem sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarkt liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand begrenzt ist, so dass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzenden Faktor darstellt.

⁷ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

- Die Ortsmitte Sechtem wird auch nach der Errichtung des Vorhabens aufgrund des eingeschränkten Besatzes an Fachgeschäften und Komplementärnutzungen nur ein räumlich eingeschränktes Einzugsgebiet erschließen können und weiterhin vornehmlich die Funktion eines Nahversorgungsbereichs für den „eigenen“ Ortsteil übernehmen.
- Die benachbarten Ortsteile verfügen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens räumlich begrenzen.
- Der Planstandort ist der Landesstraße 190 n als wichtiger Verkehrsachse zwischen den Bornheimer Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 zugeordnet, so dass das Planvorhaben begrenzte Streuumsätze durch Pendlerverflechtungen generieren kann.

Das perspektivische Einzugsgebiet wird vor allem den Ortsteil Sechtem umfassen und damit der im (ergänzten) Zentrenkonzept zugewiesenen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums in Sechtem entsprechen. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze zu erwarten, ohne dass das Planvorhaben einen bedeutsamen Marktanteil an der Kaufkraft anderer Bornheimer Ortsteile erlangen kann.

Im Ortsteil Sechtem leben aktuell ca. 5.285 Einwohner. Für das Siedlungsgebiet Sechtem-Ost sind bis zu 300 Wohneinheiten geplant, so dass perspektivisch ca. 730 zusätzliche Einwohner in dem, dem Planstandort direkt benachbarten Areal zu erwarten sind. Damit sind dem Einzugsgebiet des projektierten Supermarktes perspektivisch ca. 6.000 Einwohner zugeordnet.

6.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das nahversorgungsbezogene Kaufkraftniveau der Stadt Bornheim liegt bei 104,3 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).⁸ Die Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Bornheim belaufen sich auf ca. 2.762 € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

⁸ Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Für den Ortsteil Sechtem (ohne Siedlungserweiterung Sechtem-Ost) mit aktuell ca. 5.285 Einwohnern ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 14,6 Mio. €.⁹

Durch die Wohnbauflächenentwicklung im Umfeld (Siedlungserweiterung Sechtem-Ost) ist mit einer Steigerung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials um ca. 2,0 Mio. € zu rechnen, die im Folgenden jedoch im Sinne einer defensiven Bewertung des Nachfragepotenzials nicht berücksichtigt werden.

6.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Bornheim und der Nachbarkommunen sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die maximale Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt.

Nach den Ergebnissen dieser Prognose kann der neu aufgestellte Rewe-Markt innerhalb des Einzugsgebietes maximal 32 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 1,6 Mio. € oder max. 25 % seines (nahversorgungsrelevanten) Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Ortsteils Sechtem erzielen.

Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich

| Kundenherkunft | Kaufkraft in Mio. € | Erwartete Kaufkraftbindung in % | Erwarteter Umsatz in Mio. € |
|--|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Ortsteil Sechtem | 14,6 | 32 | 4,7 |
| Streuumsatz (vor allem aus den Bornheimer Vorgebirgsorten) | ./. | ./. | 1,6 |
| Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt | ./. | ./. | 6,3 |
| Nonfood-Sortimente | ./. | ./. | 0,7 |
| Gesamt | ./. | ./. | 7,3 |

Quelle: BBE-Prognose und –Berechnungen

⁹ Darüber hinaus sind für den Lebensmittelsupermarkt Nonfood-Sortimente zu berücksichtigen (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltsartikel).

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) ist damit ein Umsatzvolumen von max. 7,3 Mio. € (davon ca. 6,3 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) zu prognostizieren. Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 4.300 € je m² Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der den Durchschnittswert dieser Vertriebsform um einige Prozentpunkte überschreitet. Die Rewe-Märkte erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 4.010 € je m² Verkaufsfläche.¹⁰

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der geplante Markt eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähige Umsatzleistung erreichen kann.

In der Gegenüberstellung von Umsatz (ca. 6,3 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der entsprechenden Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich (Ortsteil Sechtem, ca. 14,6 Mio. €), ist eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 43 % festzustellen. Damit entspricht der projektierte Supermarkt den Versorgungsfunktionen des Ortsteils Sechtem.¹¹

Mit einem Standort in dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Sechtem (zentraler Versorgungsbereich) und einem Umsatzanteil von rd. 75 % mit Kunden aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich des Ortsteils Sechtem dient der projektierte Lebensmittelsupermarkt der verbrauchernahen Versorgung.

¹⁰ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2016/ 2017

¹¹ Ein Lebensmittelmarkt dient i. d. R. dann überwiegend der Nahversorgung, wenn sich der Umsatz auf deutlich weniger als 50 % der Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich beläuft.

7 Umverteilungsanalyse

7.1 Umsatzzumlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung 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 des geplanten Lebensmittelmarktes.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Hierbei werden die sich aus der Verbundlage des Vorhabens zu den bereits im Ortskern vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsbetrieben berücksichtigt.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall 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 ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzzumverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Mit der Ansiedlung des projektierten Supermarktes in der Ortsmitte von Sechtem sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- An dem derzeitigen Rewe-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus den standortbezogenen Rahmenbedingungen (isolierter Standort ohne Außenwirkung) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Ortsteil Sechtem. Die Firma Rewe plant daher Wohnungen als Nachnutzung des Grundstücks.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

- Die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes am Standort Erfurter Straße wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Sechtem führen. Durch die Verlagerung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen aus dem Ortsteil Sechtem zu rechnen, ohne dass die räumliche Ausstrahlung des Geschäftsbereiches Sechtem dadurch wesentlich erweitert wird, da differenzierte Nahversorgungsstrukturen in den benachbarten Ortsteilen vorhanden sind, die die Ausstrahlungskraft des geplanten Anbieters in Sechtem begrenzen.
- Die projektierte Verlagerung/ Modernisierung wird in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Sechtemer Bürger führen, so dass sich die Wettbewerbsverschärfungen auf eine Vielzahl vergleichbarer Angebote in der Stadt Bornheim und in den Nachbarstädten beziehen werden, da vor allem derzeit abfließende Kaufkraft aus dem Nahbereich zukünftig in Sechtem gebunden wird.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden eine maximale Verkaufsfläche, eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens, bedeutsame Agglomeratoneffekte und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen) an Nahversorgungsstandorten zugrunde gelegt. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die bekannten Wettbewerbsplanungen (vor allem Rewe-Erweiterung in Waldorf und Einkaufszentrum Bonner Straße).

Durch die geplante Verlagerung des Supermarktes wird die aktuell am Standort Aarhusweg gebundene Kaufkraft (ca. 3,6 Mio. €) nahezu vollständig auf den neuen Lebensmittelmarkt verlagert. Darüber hinaus sind Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte zu erwarten, die heute ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen. Dies sind die Lebensmittelmärkte in Waldorf, Kardorf, Merten und Bornheim/ Roisdorf sowie in Wesseling-Keldenich. Für die sonstigen Anbieter in der Stadt Bornheim und an sonstigen Umlandstandorten sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren.

Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Merten ist für den projektierten Lebensmittelmarkt mit einer Umverteilung von ca. 2 - 4 % des Umsatzes der ansässigen Lebensmittelbetriebe zu rechnen. Für die Nahversorgungsstandorte der Vorgebirgsorte (Walberberg, Kardorf und Waldorf) sind die Umsatzeinbußen auf ca. 3 - 6 % des derzeitigen Umsatzes zu quantifizieren.

In der übergemeindlichen Wettbewerbssituation ist vor allem das benachbarte Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße in Wesseling-Keldenich von Umsatzeinbußen (ca. 4 %) betroffen. Dies resultiert vor allem daraus, dass bei einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Sechtem weniger örtliche Kaufkraft an den nächstgelegenen Versorgungsstandort der Nachbarstadt abfließt.

Für die sonstigen Wettbewerber sind – wenn überhaupt – nur geringe Umsatzeinbußen zu erwarten (vgl. Abbildung 14).

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes

| Umverteilung | Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹ in Mio. € | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umverteilung in % des derzeitigen Umsatz ¹ |
|--|---|------------------------------|---|
| Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe) | 3,6 | 3,6 | 100 |
| (zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Sechtem (Willmuthstraße/ Erfurter Straße) | - | (*) | (*) |
| Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße) | 33,0 | 0,7 | 2 |
| Nahversorgungszentrum Merten | 12,3 | 0,5 | 4 |
| Nahversorgungsstandort Waldorf (inkl. Erweiterung) | 8,2 | 0,5 | 6 |
| Nahversorgungsstandort Kardorf | 6,9 | 0,2 | 3 |
| Nahversorgungsstandort Walberberg | 8,5 | 0,4 | 5 |
| Fachmarktstandort Am Hellenkreuz | 9,6 | 0,1 | 1 |
| Stadt Bornheim gesamt | 82,1 | 6,0 | 7 |
| Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Wesseling-Keldenich) | 11,5 | 0,5 | 4 |
| Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt | 35,9 | 0,4 | 1 |
| Sonstige Anbieter | ./. | 0,4 | ./. |
| Gesamt | ./. | 7,3 | ./. |

(*) marginal
 Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
 Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Fazit wäre mit der Neuaufstellung des Rewe Lebensmittelsupermarktes im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Sechtem eine deutliche Verbesserung der Lebensmittelversorgung verbunden. Aufgrund der Höhe der von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb induzierten Umverteilungseffekten kann eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der ansässigen Wettbewerber ausgeschlossen werden, so dass keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen für die Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen von Bornheim und in den Nachbarstädten ausgelöst werden.

Wird das Planvorhaben realisiert, ist eine Wiederbelegung des heutigen Rewe-Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in Rewe-Eigentum. Von Seiten Rewe ist vorgesehen, den Alt-Markt abzureißen und durch Wohnungsbau zu ersetzen.

Der geplante Supermarkt kann – anders als der heute bestehende Markt - als marktgängiges Format in Verbindung mit den im Bereich der Willmuthstraße ansässigen Versorgungseinrichtungen die Nahversorgung für die Sechtemer Bevölkerung in den nächsten Jahren sichern.

7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Auswirkungen

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹² Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche (z. B. geplantes innerörtliches Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

¹² Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Gemäß den Empfehlungen des städtischen Zentrenkonzeptes soll im Ortsteil Sechtem die Nahversorgung der eigenen Bevölkerung sichergestellt werden. Durch die projektierte Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einen Standort mit Anbindung an den innerörtlichen Geschäftsbereich (Willmuthstraße) wird eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen erreicht werden, so dass die Projektplanung geeignet ist, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Ortsteil Sechtem im Sinne der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums angemessen zu verbessern, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem sonstigen Stadtgebiet und dem Umland zu generieren.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittelmarkt als Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung in den Ortsteilen Sechtem die festgestellten Angebotsdefizite in diesem Gebiet bedarfsgerecht beheben kann. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind insbesondere die Auswirkungen auf die Betriebe in den anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten der Stadt Bornheim zu betrachten. Negative Auswirkungen auf die Versorgung in Bornheim-Roisdorf und den Ortsteilen Waldorf, Kardorf, Merten und Walberberg sind angesichts der Versorgungsbedeutung nicht zu erwarten, da es sich um wettbewerbliche Auswirkungen handelt.

Die örtliche Versorgungsbedeutung wird somit gefestigt, ohne erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Region auszulösen. Die prognostizierten Umverteilungsquoten liegen deutlich unter 10 % des relevanten Umsatzes an den wichtigsten Wettbewerbsstandorten (Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim und Ortsteil Keldenich der Stadt Wesseling), so dass betriebsgefährdende Auswirkungen bei der Ansiedlung des projektierten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen werden können.

Die überörtliche Marktbedeutung des Untersuchungsvorhabens ist angesichts des relevanten Nachfragepotenzials (sortimentsbezogene Kaufkraft in den benachbarten Ortsteilen bzw. in den Nachbarkommunen) so gering, dass auch städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Region ausgeschlossen werden können. Dabei ist für die betroffenen Versorgungsstandorte zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um die Umlenkung heute aus dem Ortsteil Sechtem abfließender Kaufkraft handelt. Auch die Entwicklungschancen der anderen Nahversorgungszentren in der Stadt Bornheim werden angesichts der Versorgungsbedeutung des Planvorhabens und der Überschneidungen von Kundenverflechtungen nicht tangiert.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Bornheim, speziell des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sechtem, dar. Für die anderen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Bornheim sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der projektierten Betriebe zu erwarten. Gleichzeitig wird das Planvorhaben nur eine geringe Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Städte und Gemeinden entfalten, so dass städtebaulich relevante Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen ausgeschlossen werden können.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

■ **Ziel 6.5-1: 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 6.5-2: 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.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

■ Ziel 6.5-3: 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.

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:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

■ Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich

Im Ortsteil Sechtem soll in Ergänzung zu dem Zentrenkonzept aus dem Jahre 2011 ein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, der Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortsteils Sechtem übernehmen soll. Damit liegt der Planstandort in einem zentralen Versorgungsbereich, so dass das landesplanerische Ziel einer räumlichen Zuordnung des großflächigem Einzelhandelsbetriebes zu einem zentralen Versorgungsbereiches erfüllt wird.

Auch die geplante Dimensionierung des Marktes - bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - ist als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des aktuellen Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Ortsteil Sechtem (ohne Siedlungserweiterung Sechtem-Ost: ca. 5.285 Einwohner/ ca. 14,6 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. 43 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.

Die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens entspricht somit dem zugeordneten Verflechtungsbereich.

■ Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

- Im Ortsteil Bornheim-Sechtem ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.020 m² auf max. 1.700 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Für den bestehenden Supermarktstandort plant die Firma Rewe als Eigentümerin eine wohnungsbezogene Nachnutzung.
- Der projektierte Rewe-Markt wird gemeinsam mit den benachbarten Nutzungen (Willmuthstraße/ Erfurter Straße) den zentralen Versorgungsbereich Sechtem bilden, der als zu entwickelndes Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim aufgenommen werden soll und Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortsteils Sechtem (aktuell ca. 5.285 Einwohnern) übernehmen soll.
- Das Planvorhaben wird der zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht. Für die Zukunft ist auch die geplante Siedlungserweiterung Sechtem-Ost zu berücksichtigen. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Anbindung an die Landesstraße 190 n, die eine wichtige Verkehrsachse zwischen den Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 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 Verlagerungsobjekt vor allem durch den Rewe Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Waldorf geprägt, für den ebenfalls eine Modernisierung durchgeführt wird. Darüber hinaus übernehmen die Lebensmittelmärkte in Wesseling-Keldenich sowie in Bornheim-Merten, -Walberberg sowie Bornheim/ Roisdorf ergänzende Versorgungsfunktionen für die Sechtemer Bevölkerung. 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. Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Sechtem verbessert. Wesentliche Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes im Bereich eines (zu entwickelnden) Nahversorgungszentrums ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt in Bornheim-Sechtem

Köln, im Januar 2016/ Juni 2017
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 584/2017-7 |
| Stand | 11.08.2017 |

Betreff **Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung; Ergebnis der Offenlage;
Satzungsbeschluss**

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. die vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachverhalt

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 liegt nordwestlich des Sportplatzes in einem Bereich zwischen Keldenicher Straße, Ottostraße, K 60 und Erschließung Sportplatz. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein derzeit in einem Sechtemer Wohngebiet ansässiger Unternehmer hat die Absicht geäußert, seinen Standort in der Ortschaft Sechtem verlagern zu wollen, um flächenmäßig expandieren zu können. Verhandlungen des Bauinteressenten mit den Grundstückseigentümern wurden bereits mit positivem Ergebnis abgeschlossen.

Beabsichtigt ist die Errichtung dreier Baukörper zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen bzw. nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese bauliche Entwicklung würde den Verbleib eines Unternehmens und die Ansiedlung zweier potentiell neuer Betriebe in Sechtem sichern.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss in seiner Sitzung am 19.05.2016, für den Bebauungsplan Se 14 – 1. Änderung in der Ortschaft Sechtem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Sie fand statt in der Zeit vom 01.09.2016 bis 28.09.2016. In diesem Zeitraum gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung der Planung.

In seiner Sitzung am 18.05.2017 beschloss der Rat der Stadt Bornheim die Durchführung der Offenlage für die 1. Änderung des Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem. Dieses erfolgte

im Zeitraum zwischen dem 22.06.2017 und dem 21.07.2017.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit wiederum keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führen zu geringfügigen redaktionellen Ergänzungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage jedoch nicht erforderlich.

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 250/2017-7 aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 18.05.2017. Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden.

Die Stellungnahmen aus 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. (siehe Anlage).

Die Nr 3 der Hinweise in den textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Stellungnahmen aus der Offenlage ergänzt.

Die Ergänzungen sind gekennzeichnet dadurch, dass sie grau hinterlegt kursiv geschrieben sind.

Bestandteil des Beschlusses ist ein städtebaulicher Vertrag, welcher die Kompensationszahlungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sichert.

Es wird empfohlen, den nun vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung sowie die zugehörigen vertragliche Vereinbarung als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

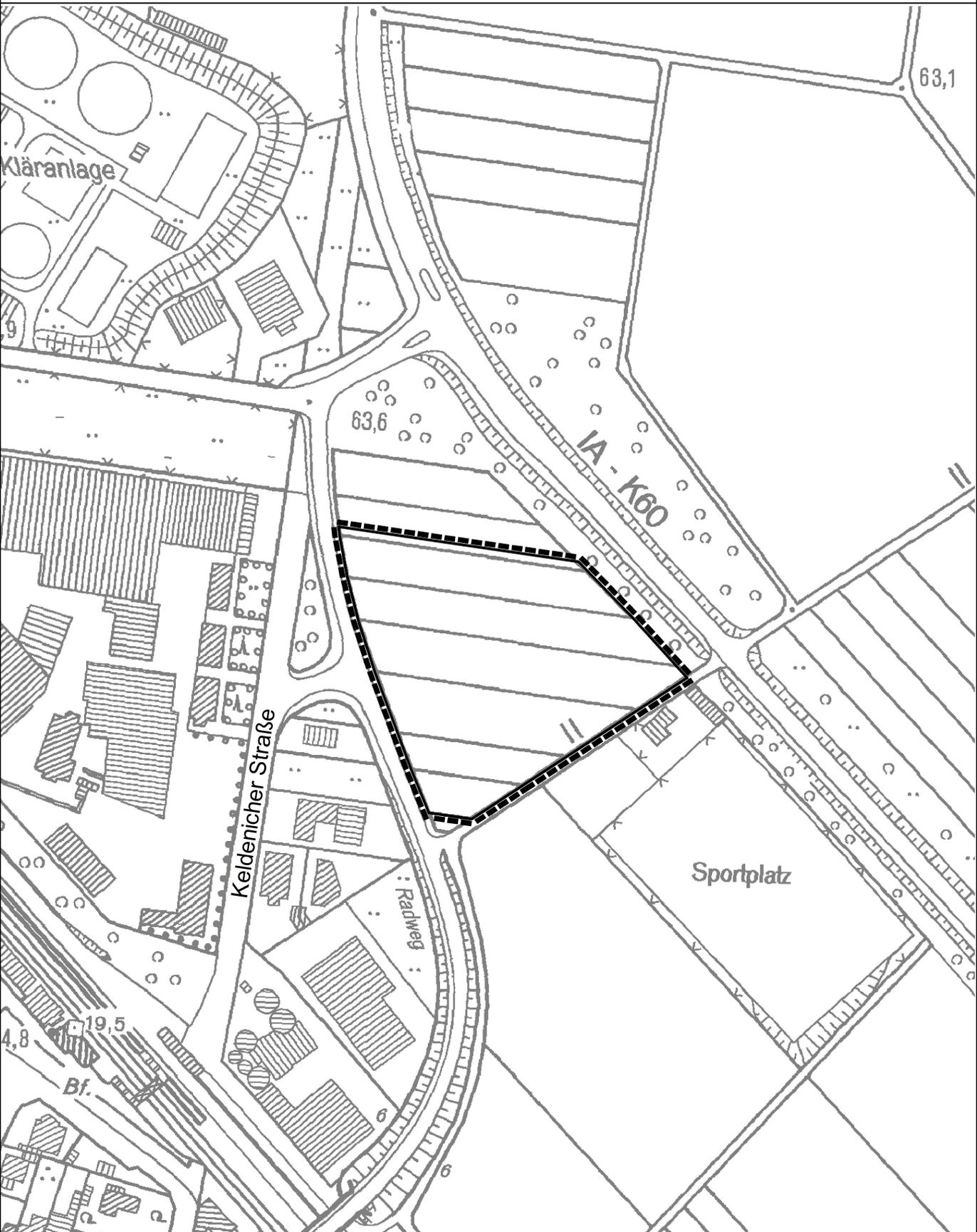
keine

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan
Stellungnahmen der Stadt
Rechtsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Städtebaulicher Vertrag

Übersichtskarte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14

in der Ortschaft Lechem



Bebauungsplan Se 14 – 1. Änderung

in der Ortschaft Sechtem

A. Ergebnis der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.06.2017 bis 21.07.2017. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keinerlei Bedenken oder Anregungen geäußert.

B. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) 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. Vodafone GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen
Schreiben vom 09.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
Schreiben vom 12.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.09.2016 verwiesen.

Schreiben vom 20.09.2016

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings erfolgt der Hinweis, dass aufgrund der Lage des Bebauungsplanes nicht auszuschließen ist, dass in der Fläche Bodendenkmäler enthalten sind. Es bleibt jedoch der Kommune überlassen, ob eine Prospektion der Fläche in Erwägung gezogen wird.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für vorhandene Bodendenkmäler vor. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten bereits einen Hinweis zum Verhalten bei Befunden und Bodenbefunden.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

3. **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstraße 11, 50765 Köln**
Schreiben vom 12.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

4. **Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund**
Schreiben vom 12.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

5. **Pledoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen**
Schreiben vom 14.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

6. **Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Postfach 300865, 40408 Düsseldorf**
Schreiben vom 19.06.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken. Es wird empfohlen im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

7. RSAG AöR, 53719 Siegburg
Schreiben vom 05.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken. Es werden Hinweise zu sicherheitstechnischen Anforderungen an die Erschließung gegeben.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen
Schreiben vom 05.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Neubaugebietes die Verlegung neuer Telekommunikationsrichtlinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Daher wird darum gebeten folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: *„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass bei der geplanten Baumbepflanzung das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist und dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen sind.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Erschließung durch den Investor erfolgt bzw. keine öffentliche Erschließungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, kann auch keine Festsetzung wie durch die Telekom vorgeschlagen erfolgen. Der Investor wird sich im Rahmen seiner Baumaßnahme mit der Telekom abstimmen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan bereits einen Hinweis zum Leitungsschutz.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

9. Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
Schreiben vom 07.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es wird um Berücksichtigung der Stellungnahme zur Wasserver- und Abwasserentsorgung gebeten.

a) Wasserversorgung:

Seitens des Wasserwerks bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist. Im Falle einer gebündelten Unterbringung der Versorgungsträger in den Nebenanlagen (Gehweg) wird empfohlen die Breite dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren (mind. 1,50m).

Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen und privaten Verkehrsraum sollten aber nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden. Zudem sind Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere Anpflanzungen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb der Leitungstrassen anzustreben.

b) Abwasserentsorgung:

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine zusammenhängende Erschließung des B-Plangebietes Se 14 mit dem Gebiet südlich vom Staffelsweg realisierbar ist. Die Entwässerungsplanung ist entsprechend zu optimieren. Hier sollte dann eine Vorzugsvariante zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ausgearbeitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemeinwohlverträgliche Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Flächen bis 400m² über private Anlagen ohne Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich ist. Grundsätzlich wird empfohlen, jegliche Eingangsbereiche über der Rückstauenebene (OK Straße) anzuordnen.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

a)

Zum Thema Leitungsschutz enthält der Bebauungsplan bereits einen Hinweis.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist keine zusammenhängende Erschließung des Bebauungsplangebietes mit dem Bereich südlich des Staffelsweges vorgesehen, da der Staffelsweg keine ausreichende Erschließungsfläche vorsieht und der Investor eine private Anbindung unmittelbar an die Keldenicher Straße plant. Dies setzt der Bebauungsplan auch so fest.

b)

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (GBU, Januar 2017) in welchem die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung untersucht und dargestellt wurden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in die Planung einbezogen.

Festsetzungen zum baulichen Überflutungsschutz enthält der Bebauungsplan bereits.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

10. e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen

Schreiben vom 11.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

11. Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim-Brenig
Schreiben vom 18.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Widerspruch zum Landschaftsplan Nr.2 Bornheim des Rhein-Sieg-Kreises steht. Es unterliegt dem Entwicklungsziel 2, welches die „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswerten Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festlegt. Weiterhin legt der aktuelle Bebauungsplan Se 14 im Plangebiet bisher Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft fest.

Darüber hinaus wird daher angemerkt, dass bei der Bewertung des Eingriffs von einer ökologisch hochwertigen Fläche auszugehen ist und nicht wie bisher von der vorhandenen Ackerfläche.

Der Landschafts-Schutzverein bemängelt zudem, dass bei Änderung des Bebauungsplanes der Landwirtschaft, welche den Planbereich bisher intensiv nutzt, parabraunerden mit hoher Ertragsfähigkeit dauerhaft entzogen werden.

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen wird vorgeschlagen der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 09.09.2016 zu folgen, in welcher vorgeschlagen wird die Kompensationsmaßnahmen in den benachbarten Ackerflächen zu realisieren.

Abschließend wird angeregt, die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 der Hinweise an die Ausführungen des Umweltberichtes von S.21 anzupassen.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Sportplatzes im ursprünglichen Bebauungsplan Se14 im Jahr 1999 wurde der hierfür erforderliche Ausgleich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf den Parzellen 387 und 392, Flur 3 in der Gemarkung Sechtem umgesetzt. Die Parzelle 385 wird derzeit befristet als Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft an der Keldenicher Straße beansprucht, wird allerdings nach Rückbau der Anlage in zwei Jahren auch entsprechend der Festsetzungen bepflanzt. 2011 erfolgte in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, wodurch die Fläche des Bebauungsplanes Se14 größtenteils als Gewerbefläche dargestellt wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se14 basiert somit auf der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt fast vollständig im Plangebiet sowie über eine geringe Kompensationszahlung für einen externen Ausgleich.

Für die bislang nicht umgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Se14 (südlich und südwestlich des Sportplatzes) wird vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Änderungsverfahren mit dem Ziel der Festsetzung von Kompensationsflächen und Gewerbeflächen vorzubereiten.

Hinsichtlich der angeblich seitens der Landwirtschaftskammer geforderten Ausgleichsmaßnahme auf benachbarten landwirtschaftlichen Flächen unterläuft dem Landschaftsschutzverein in seiner Stellungnahme eine Fehlinterpretation. Die Landwirtschaftskammer fordert mit Datum vom 09.09.2016 ausdrücklich, keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Diesem Anspruch wird seitens der Stadt Bornheim gefolgt, indem der Großteil des Ausgleichs im Plangebiet erfolgt und als externe Kompensation darüber hinaus eine kleinere Fläche Nadelwald in Mischwald umgewandelt wird. Dies begrüßt die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2017 ausdrücklich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde der Ausgleich neu berechnet. Darüber hinaus wurde die fehlende Alternative zur Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen gemäß §1a (2) BauGB begründet.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sowie der Artenschutzrechtlichen Prüfung gingen in die Ausführungen des Umweltberichtes ein. Hier wurden sämtliche Belange der betroffenen Schutzgüter wie z.B. Boden, Wasser, Klima, Arten, Orts- und Landschaftsbild entsprechend gewürdigt.

Der Anregung bezüglich der Ergänzung der textlichen Festsetzungen Pkt. 3 wird gefolgt.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen wird insofern gefolgt, dass eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 3 der Hinweise erfolgt.

12. RNG-Rheinische NETZGesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln
Schreiben vom 19.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme.

13. Rhein-Sieg-Kreis – Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg
Schreiben vom 25.07.2017

Kurzinhalt der Stellungnahme:

a) Schmutz- / Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regenwässer der Straßen- und Hofflächen behandlungsbedürftig sind. Aussagen zur Entsorgung dieser Abwässer fehlen. Entsprechend wären die Hinweise der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 anzupassen. Ergänzend wird dargestellt, dass der Runderlass Niederschlagswasserbeseitigung gem. §44 LWG eine Versickerung von stark belastetem Niederschlagswasser auch nach Behandlung ausschließt. Gegebenfalls wäre die Aussage der „Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zur Möglichkeit der Versickerung auf den zu bebauenden Grundstücken anzupassen. Abschließend wird angemerkt, dass bei geplanter Nutzung bestehender Behandlungsanlagen und Einleitung in einen Vorfluter die schadlose Vorflut zu gewährleisten ist.

b) Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem in Anspruch genommenen Boden um eine als besonders schutzwürdig eingestufte Parabraunerde handelt. Im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Boden nur unzureichend beschrieben.

Zudem bestehen weiterhin fachliche Bedenken, dass mit den vorgesehenen Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen eine ausreichende Kompensation der verloren gegangenen Bodenfunktionen gewährleistet ist. Diesbezüglich wird angeregt den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht zu überarbeiten und zu ergänzen.

c) Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz (66.3)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bewertung des Eingriffs von einer ökologisch hochwertigen Fläche auszugehen ist und nicht wie bisher von der vorhandenen Ackerfläche. Darüber hinaus wird angeregt den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Se14 zu überarbeiten und die Zuordnungsfestsetzungen in den Entwurfsunterlagen zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

zu a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (GBU, Januar 2017) in welchem die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung untersucht und dargestellt wurden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in die Planung einbezogen.

Entsprechend der Stellungnahme des Stadtbetriebs Bornheim, ist das Plangebiet in der aktuellen Generalentwässerungsplanung berücksichtigt.

Grundsätzlich wird die Entwässerungsproblematik aber nicht abschließend im Bebauungsplan geregelt, da dieser allenfalls Flächen für die Entwässerung festsetzen kann. Die Art der Entsorgung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären und insofern Sache des Investors.

zu b) Bodenschutz:

Die Bodenschutzklausel (§1 Abs. 2 BauGB) dient der Begründung von neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen, sofern Alternativflächen im Innenbereich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese Alternative gibt es hier nicht. Überplant wird eine Fläche, die der Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausweist. Planungsgrundsatz ist jedoch die Minimierung der Inanspruchnahme der Flächen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts vorgenommen. Weitere Bilanzierungen sind nicht erforderlich.

zu c) Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz (66.3):

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Sportplatzes im ursprünglichen Bebauungsplan Se14 im Jahr 1999 wurde der hierfür erforderliche Ausgleich, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf den 387 und 392, Flur 3 in der Gemarkung Sechtem umgesetzt. Die Parzelle 385 wird derzeit befristet als Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft an der Keldenicher Straße beansprucht, wird allerdings nach Rückbau der Anlage in zwei Jahren auch entsprechend der Festsetzungen bepflanzt. 2011 erfolgte in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wodurch die Fläche des Bebauungsplanes Se14 größtenteils als Gewerbefläche dargestellt wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se14 basiert somit auf der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt fast vollständig im Plangebiet sowie über eine geringe Kompensationszahlung für einen externen Ausgleich.

Für die bislang nicht umgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Se14 (südlich und südwestlich des Sportplatzes) wird vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Änderungsverfahren vorzubereiten.

Beschlussentwurf:

Zu a)

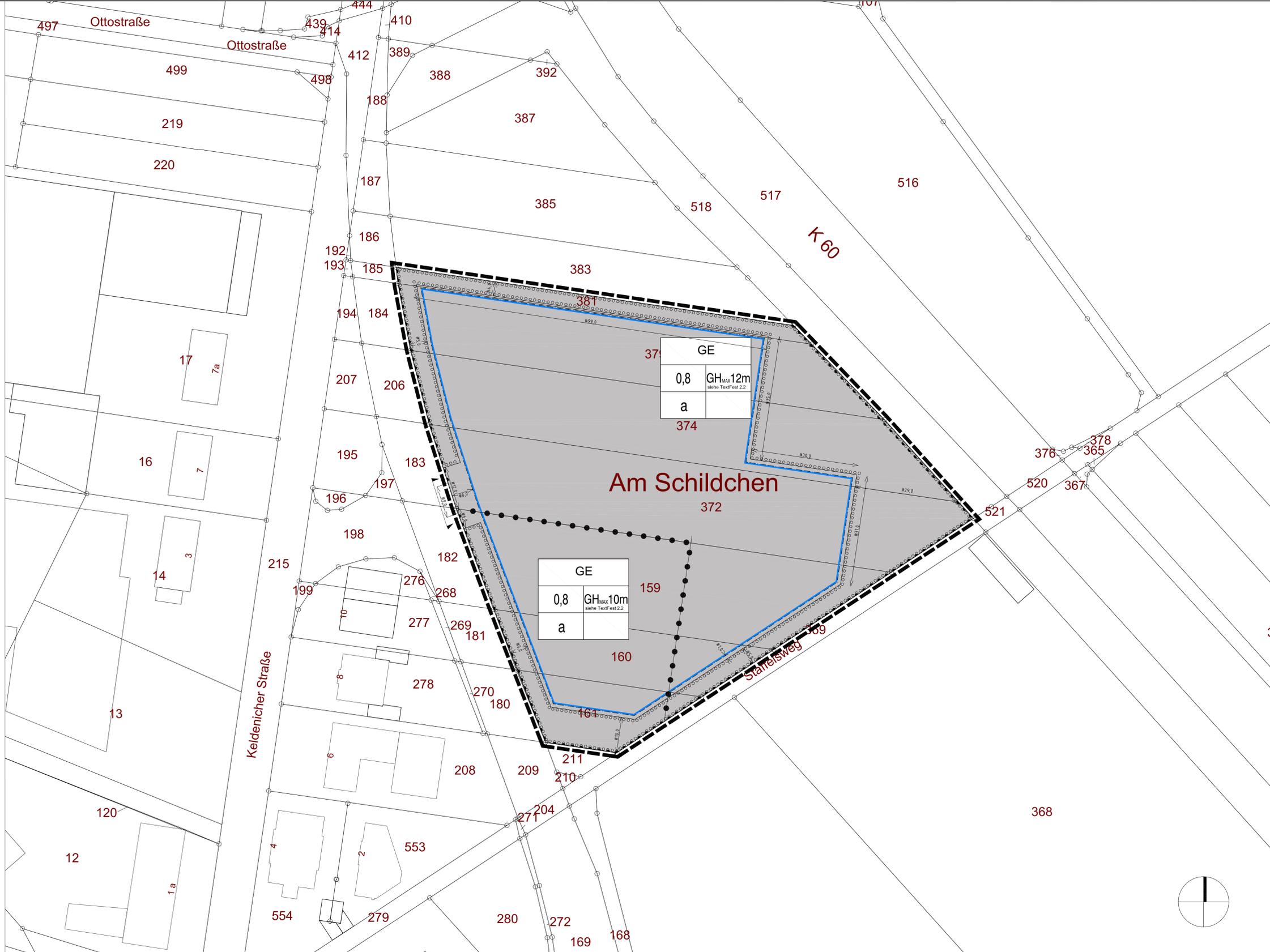
Kenntnisnahme

Zu b)

Kenntnisnahme

Zu c)

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass die Verwaltung beauftragt wird, für die bislang nicht umgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Se14 (südlich und südwestlich des Sportplatzes) ein Änderungsverfahren vorzubereiten, mit dem Ziel der Festsetzung von Kompensationsflächen und der Prüfung der festgesetzten Sportflächen.



Planzeichen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (VGNV, S. 220), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2013 (GV.NRW, S. 469)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 03.02.2015 (GV.NRW, S. 211)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2016 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2007 (GV.NRW, S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2968), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2798), zuletzt geändert durch Art. 9 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Verordnung über die nachträgliche Teilung geplanter Einzelhöfe zum Landesentwicklungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.07.2013 (GV.NRW, S. 459)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1474)
- Bundeswasserhaushaltsgesetz (BWHG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 42 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landeshaushaltsgesetz Nordrhein-Westfalen (LHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.02.2009 (GV.NRW, S. 168), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2010 (GV.NRW, S. 185)
- Strahlen- und Wärmegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWVG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NRW, S. 1032), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2015 (GV.NRW, S. 312)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 466 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesplanungsgesetz (LPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW, S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2015 (GV.NRW, S. 438)
- Landesentwicklungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (GV.NRW, S. 152), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2015 (GV.NRW, S. 153)
- Landesbodenschutzgesetz (LBSchG) vom 24.04.1989 (GV.NRW, S. 466), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GV.NRW, S. 448)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1989 (GV.NRW, S. 228), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2013 (GV.NRW, S. 488)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1989 (BGBl. I S. 1544), zuletzt geändert durch Art. 102 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 1474), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturerschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Erdstollen, Gewerbetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für die Immissionsschutz bedenkliche Abstände (Abstandsbeschluss) vom 06.06.2007 (MfU/NV, I S. 659)
- Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Anordnung von Einzahlenschildern: Bauabgrenzung und Gemeinplanung von Vorhaben (Einzahlenschildbeschluss) vom 22.09.2008 (MfU/NV, I S. 2311)
- Verordnung über Bau- und Betriebs von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SbauVO) vom 24.11.2014 (GV.NRW, S. 481)
- Verordnung über Bau- und Betriebs von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SbauVO) vom 24.11.2014 (GV.NRW, S. 482), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.11.2014 (GV.NRW, S. 481)
- Verordnung über Bau- und Betriebs von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SbauVO) vom 24.11.2014 (GV.NRW, S. 486)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 966) (GV.NRW 2003), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV.NRW, S. 741)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW, S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV.NRW, S. 741)
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1989 (GV.NRW, S. 712), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2015 (GV.NRW, S. 565)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung der Bauleitpläne anzuwenden, soweit im Bauleitplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

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

Bornheim, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bornheim hat am genehmigt 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 ausgelegt. 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.

Der Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den
Bürgermeister

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
Maßstab 1:5.000

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan Se 14
1. Änderung
in der Ortschaft Sechtem
Gewerbegebiet
"Keldenicher Straße"

Entwurf

| | | | |
|-------|------------|---------|-------|
| Stand | 28.03.2017 | Maßstab | 1:500 |
|-------|------------|---------|-------|

Entwurfsbearbeitung: sgp architekten + stadtplaner

Julius-von-Lützow-Str. 22
53121 Born
Tel.: 0228 - 92 59 87 - 0
Fax: 0228 - 92 59 87 - 109
Info@sgp-architekten.de
www.sgp-architekten.de





Stadt Bornheim

Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung
in der Ortschaft Sechtem

Gewerbegebiet „Keldenicher Straße“

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss von Betriebswohnungen / Vergnügungsstätten

Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die gemäß §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Ausschluss von Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

1.3 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den als GE festgesetzten Gebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Grundfläche der Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, die Verkaufsflächen sind auf eine Ebene zu begrenzen
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden
- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Arzneimittel
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Haushaltstextilien (Haus-, und Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
 - Vorhänge und Gardinen
 - elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
 - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 - Bücher
 - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

- Ton- und Bildträger
- Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Febr. 2011

Sonstige Randsortimente sind nur zulässig im Rahmen der folgenden Definition:

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Verkaufsstellen mit maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

- 1.4 Unzulässig sind alle Einrichtungen von Nachtbars, Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegend Sex- und Erotiksartikeln, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten.
- 1.5 Unzulässig sind weiterhin sonstige Vergnügungsstätten.
- 1.6 Ausnahmsweise zulässig sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienende Anlagen.

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

2.1 Grundfläche (gem. § 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbaukörper beträgt 12 m und in Abstufung zur Bebauung an der Keldenicher Straße gemäß der Planzeichnung 10 m.

Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

- 2.3 Solaranlagen sind zulässig. Sie können die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten, wenn sie auf dem Dach mindestens 3 m hinter der Hausfassade errichtet werden.
- 2.4 Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte und Technikräume dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu einer Höhe von 3 m auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche als Ausnahme überschreiten.
- 2.5 Bei Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sind zum Schutz vor Überflutungen die Eingangsbereiche mindestens 20 cm über dem direkt angrenzenden Geländeniveau zu planen. Dieses gilt nicht für gewerblich genutzte Hallen, hier ist der Überflutungsschutz von Seiten des Bauherrn zu gewährleisten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt in diesem Fall eine offene Bauweise, bei der auch Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Grundstückszufahrten

(§23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten allgemein zulässig.

5. Verkehrliche Erschließung

- 5.1 Die Erschließung der Grundstücke ist im Plangebiet zu regeln.
- 5.2 Im Plangebiet ist eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug herzustellen.

6. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK tags 62 dB(A)
LEK nachts 47 dB(A)

7. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Einfriedungen

Heckenpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen.

Einfriedungen sind als offene Zaunanlagen herzustellen und bei einer Höhe über 2,5 m zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

7.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes.
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche.
- Die Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten (Dachreiter sind ausgeschlossen)
- Wechselbilder sind unzulässig.
- beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig. (*Einzelfallprüfung*)

7.3 Fassadengestaltung

In den GE-Gebieten sind fensterlose Fassadenflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

8. 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)

8.1 Gehölzpflanzungen

Es ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 12 m² offen zu halten.

Im Bereich von Stellplätzen sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die bei den Pflanzlisten genannt werden.

8.2 Eingrünung der straßenzugewandten Grundstücksgrenze

Die Pflanzflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Keldenicher Straße sind mit einer dreireihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen analog der Pflanzliste I anzulegen. Die Pflanzungen sind im Kreuzverband auf Lücke

zu pflanzen, Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m. 1,5 m Abstand der ersten Pflanzreihe zur Straßenbegrenzungslinie.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden.

Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

8.3 Eingrünung des Gewerbegebietes

Es ist pro 1,5-2 m² ein Gehölz gemäß Pflanzliste I im Kreuzverband zu setzten.

Die Randbereiche sind lückig aufzubauen. Die Lücken können bis zu 3 m in den Bestand hineinreichen und in der Längsausdehnung zwischen 5 m und 15 m variieren.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden.

Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die verbleibenden Offenflächen innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens als Rasen oder Zierpflanzenrabatte anzulegen. Naturnähere Nutzungen sind wünschenswert aber nicht vorgeschrieben.

8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. Pflanzenliste in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m und in der Pflanzgüte von verpflanzten Sträuchern, mindestens Höhe 60-100 cm, o.B. und 3-4 Trieben anzupflanzen. Der Anteil an Strauchpflanzungen beträgt 90 %.

Zusätzlich sind Bäume in der Pflanzqualität verpflanzte Hochstämme, o.B., Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Der Anteil an Baumpflanzungen beträgt 10 %. Die Bäume sind im östlichen Teilbereich der Flurstücke 372, 374 und 379 in Gruppen sowie zentral in der Fläche zu positionieren.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausfallende Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

8.5 Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

8.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§9 (1a) i.V.M. §1a (3) BauGB)

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits von 4.790 Biotopwertpunkten – in Absprache mit der Stadt Bornheim - auf einer Parzelle in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 5, Flurstück 84 folgende Maßnahme durchzuführen:

Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald

Auf einer Fläche von 1.200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Nadelwald in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt.

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

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Kompensationswert: | 4.800 Biotopwertpunkte |
| Aufwertung: | 4 Biotopwertpunkte |
| Flächengröße: | ca. 1.200 m ² |

Zur Umsetzung dieser Maßnahme durch die Stadt Bornheim zahlt der Investor ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 18.000,-€. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

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

Die Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB ist zu beachten.

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.

Um den Boden vor Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur zu schützen, dürfen Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden bzw. müssen bei starken Niederschlägen unterbrochen werden.

4. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organolepisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs ist vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen.

5. 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 200 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. 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 Feuerwehru- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

7. 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.

8. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

9. DIN-Normen / VDI-Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Stadt-planungs- und Liegen-schaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth– Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbei-tet:

- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme

C. Pflanzliste I

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)

Allgemeine Erläuterung zu Darstellungen im Text

Im Rahmen der Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 ging eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ein, welche eine geringfügige redaktionellen Ergänzung in den Textlichen Festsetzungen erforderte, die folgendermaßen gekennzeichnet ist:

TextTextText

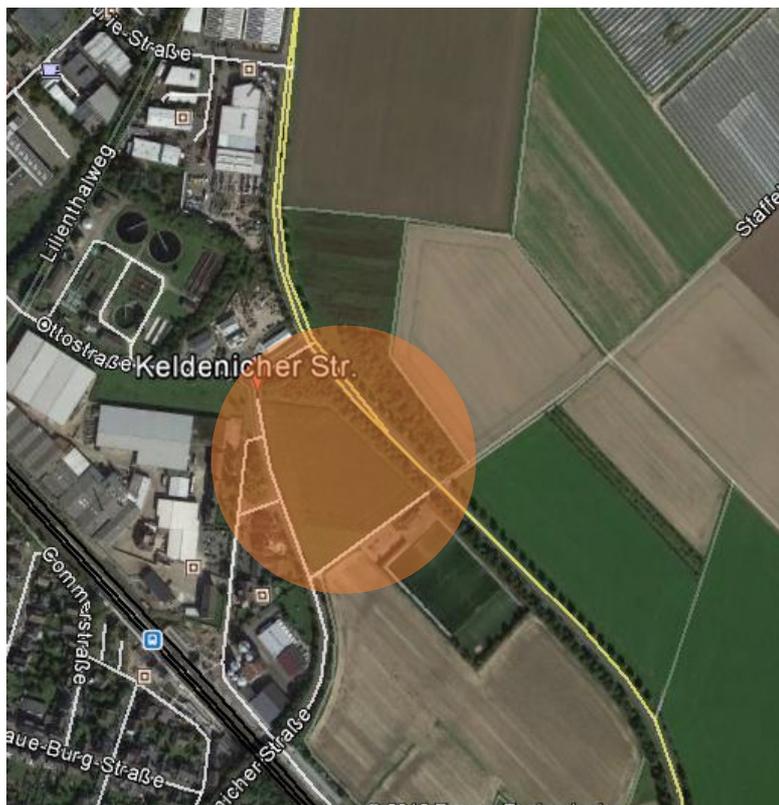
die grau hinterlegte und kursiv geschriebene Textpassage war in den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 zur Offenlage nicht enthalten und wird nun ergänzt.

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Se 14 - 1. Änderung in der Ortschaft Sechtem

Gewerbegebiet „Keldenicher Straße“

Begründung mit Umweltbericht



Teil A Begründung: Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Ziel ist es, in der Stadt Bornheim im Ortsteil Sechtem den Bebauungsplan Se 14 dahingehend zu ändern, dass ein Teil der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzten Flächen gewerblich genutzt werden können.

Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Das Gebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Sechtem an der Keldenicher Straße und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Das Plangebiet weist eine sehr günstige Lage auf, da es zu den umliegenden Wohngebieten wenig Störpotential aufweist und ist über die K60 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Gewerbegebiete sind auch im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim dargestellt und somit in der örtlichen und übergeordneten Planung enthalten.

Allgemeines Ziel ist es, mit der bauleitplanerischen Entwicklung die langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Bornheim umzusetzen, um auf diese Weise gewerbliche Arbeitsplätze zu sichern und Flächen für neue Arbeitsplätze zu entwickeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Bornheim-Sechtem und dort zwischen der Keldenicher Straße, Ottostraße und der Grünfläche entlang der K 60. Der Bahnhof Sechtem liegt nur ca. 250 m südwestlich des Gebietes und bietet dadurch eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und enthält dadurch keine weiteren Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Sechtem Flur 3 insgesamt ca. 1,3 ha. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan, der in der Anlage beigefügt ist, dargestellt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Bereits seit Jahren beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Flächen im Norden von Sechtem im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete zwischen Keldenicher Straße, Ottostraße und der Trasse der Kreisstraße K 60 als Gewerbegebiet zu entwickeln. Um das Planverfahren hierzu in Gang zu setzen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 am 19.05.2016 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan sieht diese Entwicklung auch vor und schafft so die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. Hierzu wird die Änderung des Bebauungsplanes Se 14 erforderlich.

Eine in Bornheim-Sechtem ansässige Firma sucht derzeit nach Vergrößerungsmöglichkeiten für ihre gewerblichen Aktivitäten. Um die Firma zu halten und langfristig am Standort zu sichern, ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen in Sechtem zu erschließen. Durch die Nähe zum Bahnhof Sechtem ergeben sich für die Entwicklung des Plangebietes besondere Qualitäten hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Mitarbeiter. Um die Firmenverlagerung zu ermöglichen und neue Gewerbeflächen zu schaffen, wird der Bebauungsplan geändert, damit die Investitionen zeitnah umgesetzt und damit auch zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Ziel und Zweck der Planung ist es also, die bestehenden Ackerflächen zu Gewerbegebieten zu entwickeln. Hierdurch hat die Stadt Bornheim die Möglichkeit, bestehenden Unternehmen in der Stadt Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten zu bieten und neue Unternehmen anzusiedeln.

Die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen zur Entwicklung einer gewerblichen Nutzung ist erforderlich. Da sie umgeben ist von vorhandenem Gewerbegebiet, Sportplatz und Kreisstraße, handelt es sich um eine Innenentwicklung bzw. ein Nachverdichtungspotential gemäß §1a (2) BauGB, welche derzeit ohne Alternative ist.

Die Flächen liegen günstig an der vorhandenen Erschließungsstraße Keldenicher Straße, so dass keine weiteren technischen Infrastrukturmaßnahmen durch die Stadt Bornheim erforderlich werden.

Vorgesehen ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Dienstleistungsbereichen. Bei durchschnittlich ca. 4.000 qm Grundstücksfläche können z. B. drei Firmen im Planbereich angesiedelt werden. Bei ca. 20 bis 30 Arbeitsplätzen je Firma können im Plangebiet Gewerbeflächen für ca. 60 neue Arbeitsplätze entstehen.

4. Übergeordnete Planungen



Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Südöstlich angrenzend ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Das bedeutet, dass Gewerbegebiete problemlos gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können.

Planungsrechtlich stehen der Änderung des Bebauungsplanes keine Belange entgegen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß § 8 BauGB geändert. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, der im Verfahren fortgeschrieben wird und der gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt wird.

5. Derzeitige Nutzung

Derzeit wird der größte Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Süden finden sich bepflanzte Grünbereiche.

Die Städtebauliche Situation ist nordöstlich der Bahntrasse geprägt durch gewerblich genutzte großflächige Anlagen mit teilweise großen Hallenstrukturen. Auf diesen Gewerbeflächen gibt es einzelne Wohnhäuser ursprünglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsangehörige, die sich im Wesentlichen zur Keldenicher Straße hin orientieren.

Im Süden des Plangebietes liegen die Sportflächen von Sechtem, weiter anschließend östlich verläuft die Trasse der K 60, die eingebunden ist in Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6. Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu entwickeln. Es können so etwa drei Gewerbegrundstücke gebildet werden, die über eine gemeinsame private Zufahrt an die Keldenicher Straße angebunden werden.

Die Größe der Grundstücke lässt es zu, dass Verwaltungsgebäude und kleinere Fertigungshallen errichtet werden können mit entsprechenden Stellplatzanlagen und LKW-Zufahrten vor den Gebäuden auf den privaten Grundstücken. Für die Lkw ist auf den Privatgrundstücken eine ausreichende Wendemöglichkeit herzustellen.

Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 verbleiben ausreichende Flächen für Grün- und Freibereiche. Die Gebäude sollen eine Höhe von 12 m nicht übersteigen, damit sie sich in die städtebauliche Situation integrieren.

Um die schalltechnische Situation zu prüfen, wurde ein Schallgutachten beauftragt. Auf Grundlage dieses Schallgutachtens werden auf den Gewerbeflächen Schalleistungspegel festgesetzt (s.h. Pkt. 10. Immissionsschutz). Dieses dient nicht nur der allgemeinen Schallbegrenzung, sondern auch der Sicherung gesunden Wohnens in den nahen, bestehenden Wohnhäusern.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ergeben sich besonders im Anschluss an die Grün- und Ausgleichsflächen entlang der K 60 Flächen für Grüngestaltung und Regenrückhaltung. Diese können bei entsprechender Gestaltung für Besucher und Mitarbeiter ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen und binden auch die Gewerbeflächen in die Stadtrandsituation ein.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den städtebaulichen Zielen der Planung werden die Baugebiete als Gewerbegebiete (GE) für gewerbliche Nutzungen festgesetzt.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet sollen gemäß dem Einzelhandelskonzept negative Auswirkungen für das Hauptversorgungszentrum von Bornheim und das Nahversorgungszentrum Sechtem vermieden werden und die Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 setzt deshalb durch textliche Festsetzungen fest dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Grundfläche der Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, die Verkaufsflächen sind auf eine Ebene zu begrenzen
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden
- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Arzneimittel
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Haushaltstextilien (Haus-, und Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
 - Vorhänge und Gardinen
 - elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
 - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 - Bücher
 - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - Ton- und Bildträger
 - Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung
 - Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
 - medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen
 - Uhren und Schmuck
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Febr. 2011

Sonstige Randsortimente sind nur zulässig im Rahmen der folgenden Definition:

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Verkaufsstellen mit maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

Aufgrund der Nähe zum Sportplatz und der Wohnnutzung an der Keldenicher Straße sind zur Wahrung des sozialen Friedens alle Einrichtungen von Nachtbars, Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegend Sex- und Erotiksortimente, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten unzulässig.

Unzulässig sind weiterhin sonstige Vergnügungsstätten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbebetrieben wird die Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,8$ begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig. Damit soll eine Mindest-Durchgrünung erhalten bleiben.

Damit sich die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen wird die maximale Gebäudehöhe der Hauptbaukörper auf 12 m festgesetzt. Dementsprechend beschränkt sich die maximale Gebäudehöhe im südlichen Bereich des Plangebietes auf 10m.

Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Solaranlagen sind zulässig. Sie können die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m überschreiten, wenn sie auf dem Dach mindestens 3 m hinter der Hausfassade errichtet werden.

Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte und Technikräume dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu einer Höhe von 3 m auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche als Ausnahme überschreiten.

Um eventuellen Schäden durch Überflutungsereignissen vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Eingangsbereiche von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden mindestens 20 cm über dem direkt angrenzenden Geländeniveau zu planen sind. Dies gilt nicht für gewerblich genutzte Hallen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt in diesem Fall eine offene Bauweise, bei der auch Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da auf den großen Gewerbegrundstücken sicher auch große Gebäude errichtet werden. Um Dieses planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie nur als Umgrenzung der Gesamtgebiete wirksam werden. Um eine ausreichende Eingrünung zu den Verkehrsflächen hin und zu den Baugebietsrändern zu erreichen, werden zu bepflanzende Grundstücksbereiche festgesetzt.

Es entstehen große, zusammenhängende Flächen, die mit den erforderlichen großen Gewerbeanlagen bebaut werden können. Um eine gewisse Limitierung der entstehenden Baukörper zu erreichen und ein möglichst ansprechendes Erscheinungsbild zu sichern, werden die Gebäudehöhen durch ortsübliche Festsetzungen in der Planzeichnung begrenzt. Die jeweils zulässigen Maximalhöhen der Gebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen:

Einfriedungen

Heckenpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen.

Einfriedungen sind als offene Zaunanlagen herzustellen und bei einer Höhe über 2,5 m zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes.
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche.
- Die Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten (Dachreiter sind ausgeschlossen)
- Wechselbilder sind unzulässig.
- beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig. (*Einzelfallprüfung*)

Fassadengestaltung

In den GE-Gebieten sind fensterlose Fassadenflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen.

Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

Weitergehende erforderliche Regelungen und Auflagen zu den jeweiligen Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im weitergehenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinsame private Zufahrt die an die Keldenicher Straße angebunden wird.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Keldenicher Straße, die über die Otto-Straße an die K 60 angeschlossen ist und so eine problemlose Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

Durch die geringe Entfernung zum Bahnhof Sechtem ist das Plangebiet sehr günstig an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Insgesamt wird die vorhandene Erschließung als ausreichend angesehen, da die relativ kleine Fläche des Plangebietes keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens nach sich zieht.

9. Entwässerung und Versorgung

Das Niederschlagswasser wird in einzelnen Regenrückhaltebecken gesammelt, die in die Freiraumplanung der privaten Flächen eingebunden werden.

Zusätzlich wurde für das anfallende Niederschlagswasser eine Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens (GBU, Januar 2017) erstellt. Es wird empfohlen die auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern. Dabei ist die Anlage so zu Planen und zu bauen, dass im Versagensfall ein Schaden durch eine etwaige Überflutung ausgeschlossen ist. Der Abstand der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist. Außerdem ist der Abstand der Rigole zu den umliegenden Gebäuden so zu wählen, dass diese nicht negativ beeinflusst werden.

Da als Nutzung der geplanten Gewerbeflächen keine größeren Produktionsanlagen vorgesehen sind, werden keine besonderen Anforderungen bei der Ver- und Entsorgung erwartet. Daher kann nach erster Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Keldenicher Straße (alt) erfolgen kann.

Die abschließende Festlegung der Entwässerung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

10. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft und der Schallimmission im Gebiet durch den Sportplatz Sechtem wurde eine Prognose der Schallimmission (MuJT, März 2017) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Schallimmission aus dem Betrieb des vorhandenen Sportplatzes innerhalb des Plangebietes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Da die östlichen und nördlichen Seiten der Wohnhäuser entlang der Keldenicher Straße von den Schallimmissionen des Plangebietes betroffen sein können, werden Emissionskontingente festgesetzt.

Bezüglich der Nutzung innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK \text{ tags}}$ 62 dB(A)

$L_{EK \text{ nachts}}$ 47 dB(A)

Diese Schalleistungen nach DIN 45691 ergeben sich nach den Rechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine Durchgrünung der Gewerbeflächen zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens ein Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die bei den Pflanzlisten genannt werden.

Der größte Teil der Flächen außerhalb der Baugrenzen (ca. 0,3 ha) wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen in deren direktem Umfeld sich umfangreiche landwirtschaftliche Flächen befinden. Insgesamt soll die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden um der Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB Rechnung zu getragen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird sichergestellt, dass nicht mehr Boden versiegelt wird als für die Planung benötigt.

12. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§9(1a) i.V.m. §1a (3) BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Nach Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ginster Landschaft + Umwelt 2017) Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen. Es verblieb ein Kompensationsbedarf von 4.790 Ökopunkten.

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits von 4.790 Biotopwertpunkten – in Absprache mit der Stadt Bornheim - auf einer Parzelle in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 5, Flurstück 84 folgende Maßnahme durchzuführen:

Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald

Auf einer Fläche von 1.200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Nadelwald in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt.

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

Kompensationswert: 4.800 Biotopwertpunkte

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte

Flächengröße: ca. 1.200 m²

Zur Umsetzung dieser Maßnahme durch die Stadt Bornheim zahlt der Investor ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 18.000,-€. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

13. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes von Natur und Landschaft werden durch die Bearbeitung der Artenschutzprüfung, des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes in das Planungsverfahren integriert.

In der Artenschutzprüfung (Büro Ginster, Meckenheim, Dezember 2016) wurden die Belange des Artenschutzes für das Plangebiet untersucht. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Lage, Nutzung und das Umfeld ist das Plangebiet nur von geringfügiger Attraktivität für einen Großteil der planungsrelevanten Arten. Bei den zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten ist eine Verschlechterung der Lokalpopulation durch die geplante Baumaßnahme nicht gegeben. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen, die festsetzen, dass die Baufeldräumung in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird, sind Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG nicht anzunehmen sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Hinweise

14.1 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 Entdeckungstätte 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.

14.2 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.

14.3 Bodenschutz und Altlasten

Die Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB ist zu beachten.

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.

14.4 Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organolepisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs ist vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen.

14.5 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 200 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

14.6 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.

14.7 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.

14.8 Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

14.9 DIN-Normen / VDI-Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. VDI-Richtlinien können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth- Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

14.10 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme

15. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

Flächenbilanz (digitale Auswertung)

| Fläche | qm | ha (gerundet) | Anteil |
|---------------------------|-----------------|------------------|--------------|
| Bruttobauland | 12.985,0 | 1,3 | 100,0 |
| — davon Gewerbegebiete GE | 12.985,0 | 1,3 | 100,0 |

16. Bodenordnung und Finanzierung

16.1 Bodenordnung

Die Realisierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen privater Maßnahmen. Die geplanten Gewerbeflächen befinden sich in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch den Eigentümer veranlasst.

16.2 Kosten

Die Planungskosten sowie die zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen und Bepflanzungen werden vom Investor durchgeführt und finanziert. Für die Stadt Bornheim entstehen nur die üblichen Verwaltungskosten.

Teil B Umweltbericht :

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Rechtsgrundlagen

Anlass für den Umweltbericht ist die von der Stadt Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis, NRW) geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Se 14 „Keldenicher Straße“ auf einer 1,3 ha großen Fläche

Eine in Bornheim ansässige Firma sucht für ihre gewerblichen Aktivitäten nach Vergrößerungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des aktuellen Firmensitzes. Zur langfristigen Bindung an den Standort Bornheim ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen für den zukünftigen Standort in Sechtem zu erschließen.

Der Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich somit aus der angestrebten Nutzungsänderung zum Neubau des Firmengeländes mit Grünflächen und Gehölzanpflanzungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) des Bebauungsplans. Neben dem Umweltbericht wurde vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben und die verbleibenden Eingriffe den geplanten Maßnahmen bilanzierend gegenübergestellt wurden. Bestandteil des LFB ist auch eine Artenschutzprüfung nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Neben den Ergebnissen dieser Gutachten wurden auch die Resultate anderer umweltrelevanter Gutachten und Untersuchungen in den Umweltbericht eingestellt.

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

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das rund 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Se 14 liegt im Nordosten der Ortslage Bornheim-Sechtem, südöstlich des Gewerbeparks Sechtem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Abbildung 1 dargestellt.

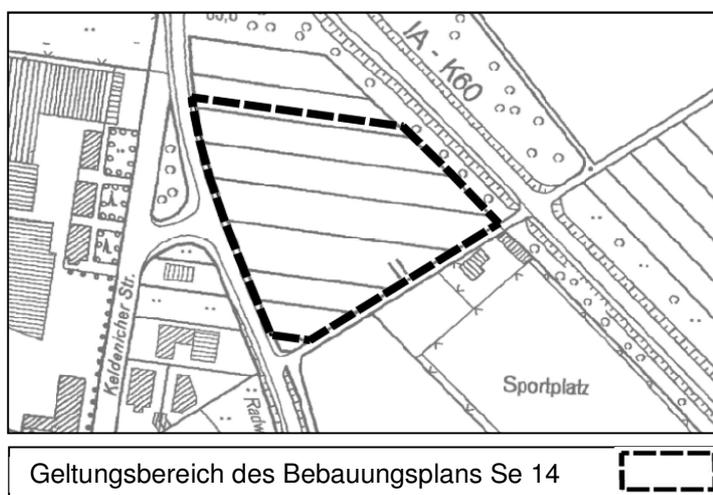


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Se 14 (NAUMAN ARCHITEKT BDA 2017, Stand: 28.03.2017)

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an einen die Kreisstraße K 60 begleitenden Gehölzbestand. Die südöstliche Grenze wird durch die Zufahrt zur Sali Arena markiert. Westlich bis südwestlich folgt auf den Geltungsbereich die Keldenicher Straße. Nordwestlich verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche.

Im großräumigen Kontext sind nordöstlich bis südöstlich des Plangebietes intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden. Die Ackerflur ist gehölz- und strukturarm; größere Gehölzbestände sind lediglich entlang der Kreisstraße K 60, der von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Bahntrasse sowie im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "LP Bornheim" und des Naturschutzgebietes "Rheinmittelterrassenkante" vorhanden. Südwestlich bis nordwestlich befinden sich der Siedlungsbereich und das Gewerbegebiet von Bornheim-Sechtem. Die Siedlungsstruktur setzt sich primär aus Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten zusammen.

1.3 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung" dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bornheim stellt den Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im Plangebiet sind keine Natura-2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope und schutzwürdigen Biotope vorhanden.

Die Flächen liegen im Naturpark „Rheinland“.

In rund 500 und 550 Meter Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen das Landschaftsschutzgebiet "LP Bornheim" sowie das Naturschutzgebiet "Rheinmittelterrassenkante".

1.4. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Se 13 "Keldenicher Straße" ist, die im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet vorhandene Ackerfläche zwischen der Keldenicher Straße, Ottostraße und der Kreisstraße K 60 zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln. Mit der Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung gegeben.

Eine in Bornheim ansässige Firma sucht für ihre gewerblichen Aktivitäten nach Vergrößerungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des aktuellen Firmensitzes. Zur langfristigen Bindung an den Standort Bornheim ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen für den zukünftigen Standort in Sechtem zu erschließen. Aufgrund der Lage in geringer Entfernung zum Bahnhof Sechtem und der Kreisstraße K 60 besteht für die Mitarbeiter und den gewerblichen Verkehr eine günstige Erreichbarkeit des Firmensitzes. Infolge der günstigen Lage müssen keine technischen Infrastrukturmaßnahmen ergriffen werden.

Nach aktuellem Stand werden Gewerbebetriebe des Dienstleistungsbereichs den geplanten Standort erschließen. Bei einer geplanten Grundstücksgröße von 4.000 m² je Firma können sich drei Firmen ansiedeln. Im Zuge dieser Ansiedlung entstehen rund 60 neue Arbeitsplätze.

Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme des Einfahrtsbereiches, randseitig als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Überwiegend ist diese Eingrünung mit einer Breite von 4-5 Meter geplant. Im östlichen Abschluss vergrößert sich diese Fläche, so dass hier ein flächiger Gehölzbestand entstehen soll.

Tabelle 1: Festgesetzte Nutzungen

| Nutzung | Fläche in m² |
|---|--------------------------------|
| Gewerbegebiet (GRZ 0,8) | 9.447 |
| Einzelbäume im Bereich der Stellplatzflächen | 48 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 3.490 |
| Summe | 12.985 |

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinsame private Zufahrt die an die Keldenicher Straße angebunden wird.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Keldenicher Straße, die über die Otto-Straße an die K 60 angeschlossen ist und so eine problemlose Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

Durch die geringe Entfernung zum Bahnhof Sechtem ist das Plangebiet sehr günstig an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN**2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem das Vorhaben geplant ist, als " Gewerbliche Baufläche " dargestellt.

Planungsrechtlich ist mit der Bewilligung eines Bebauungsplans ein Bauvorhaben, aus dem eine gewerbliche Nutzung der Fläche hervor geht, zulässig.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

2.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund setzt sich im Plangebiet aus jungpleistozänem Löß aus karbonathaltigem, lehmigem Schluff zusammen.

Das Informationssystem "Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000" des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen enthält folgende Informationen zu den im Plangebiet unter natürlichen Bedingungen vorkommenden Böden.

Es kommt ausschließlich typische Parabraunerde, zum Teil erodiert, vor.

Die typische Parabraunerde, zum Teil erodiert, setzt sich aus schluffigem Lehm, entstanden aus jungpleistozänem Löß, zusammen. Die absolute Gründigkeit bzw. die Durchwurzelungstiefe des Bodens beträgt 110 cm. Die Ertragsfähigkeit liegt im sehr hohen Bereich (70-90 Bodenpunkte). Die gesättigte Wasserleitfähigkeit ist hoch während die nutzbare Feldkapazität sehr hoch ausgeprägt ist. Der Boden ist seitens des Geologischen Dienstes NRW als

"besonders schutzwürdiger fruchtbarer Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürlich Bodenfruchtbarkeit)" bewertet (GD o.J.).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist für das Gewerbegebiet eine Flächeninanspruchnahme von 12.985 m² geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können bis zu 9.447 m² versiegelt werden. 3.490 m² sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf rund 48 m² ist die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen vorgesehen.

Mit der Überbauung unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen. Der Boden geht auch in seiner Funktion zur Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren.

Auf den zukünftigen Grünflächen wird die intensive ackerbauliche Nutzung mit jährlicher Bodenbearbeitung, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln durch eine extensivere Pflege ersetzt. Infolge der zukünftig ausbleibenden Bodenbearbeitung sowie des ausbleibenden Eintrags von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist von einer Verbesserung für das Schutzgut Boden auszugehen.

Durch Befahren mit Baufahrzeugen und kurzzeitiges Lagern von Bodenmaterial im Baufeld können Veränderungen der Bodenstruktur verursacht werden, die mit der Wiederherrichtung der Flächen nach Ende der Baumaßnahme zurückgeführt werden können.

Fachtechnisch ist ein über lange Zeiträume ackerbaulich nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ bewirtschafteter Boden im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt. Die Bewertung dieser Tatsache als Vorbelastung ist keine rechtliche, sondern eine rein fachliche Bewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit, die durch die geplante Nutzungsänderung zusätzlich entsteht.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung vorbelasteter Bodenflächen. Die Versiegelung der Flächen wird für das **Bodenpotenzial** als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Vorbelastung mit Kampfmitteln

Nach aktuellem Stand gibt es keine Informationen zu einer Vorbelastung mit Kampfmitteln im Plangebiet.

Bei Kampfmittelfunden bzw. der Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. 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 Zusam-

menhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten und geplanten Wasserschutz-zonen (MKULNV 2016).

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Hauptterrassen des Rheinlandes" im Teileinzugsgebiet "Rheingraben Nord". Das vorhandene silikatische Gestein ist als Poren-Grundwasserleitertyp mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit anzusprechen. Die durchschnittliche Mächtigkeit des Grundwasserkörpers beträgt zehn Meter; der Körper befindet sich in einem Tiefenbereich von 0-20 Meter. Der Grundwasserkörper ist als horizontal, überwiegend kontinuierlicher Körper zu beschreiben (MKULNV o.J.).

Oberflächenwasser

Stillgewässer sind im Plangebiet sowie im großräumigen Umfeld nicht vorhanden.

Nordwestlich des Geltungsbereiches, in rund 320 Meter Entfernung, befindet sich der Fließgewässerverlauf des Mühlenbaches. Das Gewässer fließt von südwestlicher in nordöstliche Richtung. In rund 4.600 Meter Entfernung, östlich des Geltungsbereiches, verläuft der von Süden nach Norden fließende Rhein.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete beider Fließgewässer.

Versickerung

Die Überbauung und Versiegelung von bis zu 9.447 m² Bodenflächen verringert die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung, aber auch für die Pufferung von Schadstoffen zur Verfügung stehen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist zu prüfen, ob bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen eine Versickerung von auf versiegelten Flächen anfallendem, gering belastetem Niederschlagswasser möglich ist. In diesem Sinne wurde eine Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt (GBU 2017). Es wird empfohlen die auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern. Dabei ist die Anlage so zu planen und zu bauen, dass im Versagensfall ein Schaden durch eine etwaige Überflutung ausgeschlossen ist. Der Abstand der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist. Außerdem ist der Abstand der Rigole zu den umliegenden Gebäuden so zu wählen, dass diese nicht negativ beeinflusst werden.

Schmutzwasser

Da als Nutzung der geplanten Gewerbeflächen keine größeren Produktionsanlagen vorgesehen sind, werden keine besonderen Anforderungen bei der Ver- und Entsorgung erwartet. Daher kann nach erster Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung von Schmutzwasser über Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Keldenicher Straße erfolgen kann.

Weiterhin besteht bei Unfällen während der Bauarbeiten aufgrund der reduzierten Deckschicht das Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien). Mit der Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird dieses Risiko minimiert.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend atlantisch geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Aufgrund der Lage im Lee der Eifel und des Villedangs sind die Jahresniederschläge mit 700 bis 800 mm relativ gering. Es herrschen Winde aus westlicher Richtung vor. Mit mittleren Jahrestemperaturen zwischen 10 und 11 °C ist das Gebiet klimatisch gegenüber den höheren Eifellagen begünstigt (LANUV 2016).

Lokalklimatisch ist das Plangebiet dem Stadtrand-Klima zuzuordnen. Charakteristisch sind starke Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht, niedrige Windgeschwindigkeiten und niedrige Luftfeuchtigkeit.

Grundsätzlich ist mit der Umsetzung des Vorhabens eine Erhöhung des Anteils wärmespeichernder und klimatisch belastender Flächen verbunden.

Aufgrund der günstigen Lage an der vorhandenen Erschließungsstraße "Keldenicher Straße" sind keine weiteren technischen Infrastrukturmaßnahmen und somit keine weitere Flächenversiegelung außerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans geht keine erhebliche Beeinträchtigung des **Klimas** hervor.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich nach dem Ende anthropogener Einflüsse auf den heutigen Standorten als Endstufe der Sukzession einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten und den Natürlichkeitsgrad der aktuellen Vegetation ziehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, stellenweise ein Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald der auf lehmigen Böden stocken würde.

Der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald setzt sich aus der Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und dem Hartriegel (*Cornus spec.*) zusammen (BVNL 1973).

Biotopkataster und Biotopverbund

Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster geführten Biotope.

Verbundflächen herausragender oder besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nutzungen / Biotope im Plangebiet

Die Begehung des Untersuchungsgebietes wurde am 22.02.2016 durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist als eine von Gehölzen teileingefasste Ackerfläche in einem anthropogen intensiv genutzten Umfeld zu beschreiben.

Das Plangebiet wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche weist eine verarmte Flora und Fauna vor, die sich aus wenigen eurytopen und nitrophilen Pionierarten zusammensetzt. Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und überwiegend minerali-

schen Düngemitteln sind Wildkräuter nur in geringem Maß und engem Artenspektrum ausgebildet. Dementsprechend bieten sie auch nur Nahrung für wenige Insektenarten.

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an einen unbefestigten Weg, auf den eine von autochthonen Bäumen dominierte Fläche entlang der Kreisstraße K 60 anschließt. Vorkommende Arten sind u.a. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), der Blutrote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie die Kornelkirsche (*Cornus mas*). Der Gehölzbestand besteht primär aus Gehölzjungen bis mittleren Alters.

Westlich und südöstlich bilden intensiv gepflegte Rasensäume den Übergang zu der Keldener Straße und der Zufahrt zum südöstlich gelegenen Sportplatz.

Nördlich verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche des Plangebiets.

Flächenversiegelung

Für das geplante Gewerbegebiet können bis zu 9.447 m² versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen werden für die Anpflanzung von lebensraumtypischen Gehölzen in Anspruch genommen.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Biotope, die durch die landwirtschaftliche Nutzung einem intensiven anthropogenen Einfluss unterliegen (Bodenbearbeitung, Düngung und Anbau von Kulturpflanzen) und damit nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die angrenzenden Flächen im Baufeld unterliegen einer temporären Beeinträchtigung, werden aber nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in gleicher Qualität hergerichtet.

Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I gemäß VV-Artenschutz durchgeführt, in der die planungsrelevanten Tierarten beschrieben und die Auswirkungen des Bauvorhabens hierauf dargestellt wurden.

Das Plangebiet hat durch die Lage, Ausstattung, Nutzung und das Umfeld keine Bedeutung für einen Großteil der im Messtischblatt aufgeführten planungsrelevanten Arten.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten Feldlerche und Kiebitz, die möglicherweise Teilbereiche als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat im Plangebiet, können durch die Vorgabe eines Zeitraumes für die Baufeldräumung vermieden werden.

Bei den zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten ist, unabhängig von deren tatsächlichem Vorkommen im Untersuchungsgebiet, eine Verschlechterung der Lokalpopulation durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind, bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht anzunehmen sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist somit unter artenschutzrechtlichen Aspekten zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf **Arten und Lebensgemeinschaften** sind bei Durchführung der infolge des Eingriffsdefizits notwendigen Kompensationsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Vorhaben ist angrenzend an den östlichen Siedlungsbereich des Bornheimer Stadtteils Sechtem verortet. Das Plangebiet, die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, sowie das klein- und großräumige Umfeld sind stark anthropogen beeinflusst; naturnahe oder natürliche Elemente fehlen vollständig. Der die Kreisstraße K 60 begleitende Gehölzbestand kann als positiv wirkender Bestandteil des stark anthropogen genutzten Umfelds erwähnt werden.

Infolge der Siedlung, des Gehölzbestands im Umfeld der Kreisstraße K 60 und des Sportplatzes ist das Plangebiet eingeschränkt einsehbar; weite Blickbeziehungen aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht möglich. Resultierend aus dieser Einschränkung ist das wahrnehmbare Landschaftsbild stark auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches beschränkt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine eingeschränkte Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude ordnen sich der Höhe der umgebenden Bebauung unter und fügen sich somit in die vorhandene Baukörperstruktur in diesem Ortsteil ein. Aufgrund der stark eingeschränkten Einsehbarkeit durch den westlich vorhandenen Siedlungsbereich, den Gehölzbestand entlang der Kreisstraße K 60 und den Sportplatz sind keine weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit temporären Einschränkungen des Landschaftsbilds zu rechnen.

Im Plangebiet sind Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen geplant, die zur Eingrünung des gewerblichen Standortes dienen und als positiv wirkender Bestandteil der Planung gewertet werden. Darüber hinaus ist im Plangebiet kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** sind nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Südöstlich befindet sich, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Zufahrt zu der Sali Arena, die von Sportlern und Zuschauern regelmäßig genutzt wird. Diese Zufahrt dient weiterhin der Feierabenderholung, indem Spaziergänger darüber die östlich vorhandene Feldflur erschließen können.

Die Funktion des südlich angrenzenden Wegs als Durchgangsraum für Erholungssuchende und zur Erschließung des Sportplatzes wird im Zuge der Bauphase beeinträchtigt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Status quo wiederhergestellt. Unvermeidbare vorübergehende Einschränkungen der Erholungsnutzung durch Baulärm, Baumaschinen und ggf. temporäre Sperrungen von Wegen in der Bauzeit werden als unerheblich beurteilt.

2.7 Schutzgut Mensch

Für den Schutz des Menschen sind neben den o. g. Auswirkungen auf die Erholungsnutzung der Umgang mit den durch die gewerbliche Nutzung verursachten Lärmemissionen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung beeinträchtigen, liegen nicht vor.

Lärm

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Prognose der Schallimmissionen in der Nachbarschaft für den Bebauungsplan Se 14 "Keldenicher Straße" erstellt (MuUT 2017). Gegenstand der Untersuchung waren die Schallimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet in der Nachbarschaft sowie die Schallimmissionen im Plangebiet durch den Sportplatz "Sali Arena".

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen aus der Nutzung des vorhandenen Sportplatzes innerhalb des Plangebietes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Hinsichtlich der Schallimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 (Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr): 62 dB (A); nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 47 dB (A)) nicht überschreiten.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.8 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld liegen keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Erhebliche Auswirkungen auf gesetzlich geschützte **Teile von Natur und Landschaft** sind nicht zu erwarten.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Rechtswirksame Schutzobjekte der Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach aktuellem Stand nicht vorhanden.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten, 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, Eichthal 1 in 51491 Overath 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.

Konflikte mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes sind nur beim Antreffen bedeutsamer archäologischer Funde zu erwarten. Es wird daher zunächst nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der sich wechselseitig bedingenden Funktionen (z. B. Wasserdurchlässigkeit des Bodens – Grundwasserneubildung, Einflüsse des Grundwasserstandes auf die Bodenbildung) sind die Schutzgüter Boden und Wasser regelmäßig eng verknüpft. Eine starke Verzahnung besteht weiterhin über die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Diese Wechselwir-

kungen fließen z. B. über die Bodenfunktionen in Teilen bereits in die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit ein.

Unter den Aspekten der Gesundheit und Lebensqualität des Menschen können Verknüpfungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild und Klima / Luft bestehen, wobei das Schutzgut Mensch über die Berücksichtigung der Emissionen bereits Teile des Schutzgutes Klima / Luft integriert.

Über diese Wechselwirkungen hinaus sind im Plangebiet keine speziellen wechselseitigen Beeinflussungen der Schutzgüter ersichtlich.

3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß § 1a (3) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017) werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt.

Die Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß (V 1), der schonende Umgang mit Grund und Boden (V 2) sowie eine zügige Durchführung der Baumaßnahmen (V 5) ergeben eine Minimierung der Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktionen hinsichtlich der Erheblichkeit der Beeinträchtigung als auch der flächenmäßigen Ausdehnung. Für die Baustelleneinrichtung und die Materiallagerung sind, soweit nicht für später zu errichtenden Anlagen vorgesehene Flächen genutzt werden können, angrenzende bereits versiegelte Flächen zu nutzen.

Über die Wiederverwendung von Bodenmassen, die durch Aushubarbeiten entnommen werden (V 3), ist gewährleistet, dass ausschließlich autochthoner Boden für Verfüllungen genutzt wird. Mittels Wiederherstellung der natürlichen Profildifferenzierung (V 6) wird ein möglichst naturnaher Zustand nach dem Eingriff angestrebt. Weiterhin wird der Boden vor Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur geschützt, indem Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden und eine Unterbrechung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen stattfindet (V 4).

Zum Schutz der Bestandsgehölze wird den Vorgaben der DIN 18920 Folge geleistet (V 8).

Wiederherstellungsmaßnahmen

Die im Baufeld beanspruchten Flächen sind nach Entfernung aller bauseitigen Einrichtungen wieder herzustellen oder landschaftsgerecht herzurichten. Tiefere Fahrspuren sind zuvor mit örtlichem Oberboden niveaugleich aufzufüllen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Vorhaben können für vorkommende planungsrelevante Arten potenziell Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 eintreten. Um Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten in dem Plangebiet zu verhindern, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden.

Die Baufeldräumung sollte gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1 Oktober bis 28 Februar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten in ihrem Überwinterungsgebiet. Aufgrund der Abwesenheit schließt sich ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand aus. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den anthropogenen Einfluss reagieren und im Umfeld vorhandene, neue Habitate besiedeln.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund. Nach Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017) Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 4.790 Ökopunkten (berechnet nach LANUV 2008).

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Defizits – in Absprache mit der Stadt Bornheim - auf einer Parzelle in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 5, Flurstück 84 folgende Maßnahme durchzuführen:

Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald

Auf einer Fläche von 1.200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Nadelwald in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt.

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

Kompensationswert: 4.800 Biotopwertpunkte

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte

Flächengröße: ca. 1.200 m²

Zur Umsetzung dieser Maßnahme durch die Stadt Bornheim zahlt der Investor ein Kompensationsgeld in Höhe von 15,-€/m², also 18.000,-€. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) ist die von der Stadt Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis, NRW) geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Se 14 „Keldenicher Straße“ auf einer 1,3 ha großen Fläche

Eine in Bornheim ansässige Firma sucht für ihre gewerblichen Aktivitäten nach Vergrößerungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld des aktuellen Firmensitzes. Zur langfristigen Bindung an den Standort Bornheim ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen für den zukünftigen Standort in Sechtem zu erschließen.

Der Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich somit aus der angestrebten Nutzungsänderung zum Neubau des Firmengeländes mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima sind nicht gegeben.

Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Infolge der Anwendung einer Ausgleichsmaßnahme für das Biotoppotenzial ergibt sich gleichzeitig eine Kompensation für die Flächenversiegelung unversiegelter Bodenflächen und das daraus resultierende Defizit für das Bodenpotenzial.

Bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Es werden ausschließlich Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind mit keiner Erheblichkeit zu bewerten. Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die nach Ausschöpfung von Vermeidungs-, Verminderungs- und landschaftspflegerischen Maßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Belange des Artenschutzes ergeben, dass bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Vertiefende Prüfungen sind nicht erforderlich.

QUELLEN

- BLR - BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) (1978): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Blatt 122/123 Köln/Aachen. Bonn-Bad Godesberg.
- BVNL – BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hrsg.) 1973: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn-Bad Godesberg.
- GBU – GEOLOGIE BAU & UMWELTCONSULTING OHG 2017: Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Alfter
- GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST NRW 2016: Auskunftssystem BK50 (WMS Dienst) <<http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>>, abgerufen am 10.08.2016
- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2017: Stadt Bornheim, Bebauungsplan Se 14, 1. Änderung; Keldenicher Straße. Landschaftspflegerischer Begleitplan; Artenschutzrechtliche Prüfung. Meckenheim
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2016: Klimaatlas NRW. www.klimaatlas.nrw.de. Abgerufen am 08.08.2016
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN o.J.: Grundwasserkörper 27_23 Hauptterrassen des Rheinlandes. <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-hygrisc/src/gwbody.php?gwkid=274_09&frame=false>, abgerufen am 10.08.2016
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2016: Fachinformationssystem ELWAS.<<http://www.elwasweb.nrw.de>>, abgerufen am 10.08.2016
- MUUT – MEß- UND UMWELTTECHNIK GMBH 2017: Prognose der Schallimmissionen in der Nachbarschaft für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Keldenicher Straße" (Teilgebiet von Se 14) in Sechtem. Sinzig.
- NAUMANN ARCHITEKT BDA 2017: Stadt Bornheim Bebauungsplan Se 14, 1. Änderung in Bornheim-Sechtem; Gewerbegebiet Keldenicher Straße. Bonn

Manheller, Sabine

Von: Brodin, Sonja, Vodafone DE (External) <Sonja.Brodin01@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 9. Juni 2017 11:26
An: Manheller, Sabine
Betreff:  Bebauungsplan Se 14 in Sechtem

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.06.2017 und nehmen dazu wie folgt Stellung:

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

X Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Darüber hinaus ist zur Zeit seitens Vodafone keine Mitverlegung und kein Ausbau geplant.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone GmbH

i. A. Sonja Brodin

Im Auftrag der
Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben



Sonja Brodin
Consultant (TLPT-W)
Phone: +49 (0)2102/ 98 - 6621
Fax: +49 (0)2102/ 98 - 9451
E-Mail: sonja.brodin01@vodafone.com

Vodafone GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Manheller, Sabine

Von: Becker, Oliver <Oliver.Becker@lvr.de>
Gesendet: Montag, 12. Juni 2017 07:53
An: Manheller, Sabine
Betreff:  Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechem / 1. Änderung; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3

Sehr geehrte Frau Manheller,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen. Hinsichtlich einer Stellungnahme verweise ich auf die EMail von Frau Dr. Francke vom 20.09.2016.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

16. JUNI 2017

A17

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Bornheim
7.1 StadtPlanung
Herr Schier
Postfach 1140
53308 Bornheim

3

Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Brigitte Warthmann
Durchwahl: 140

Fax : 199

Mail : Brigitte.Warthmann@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: 61 26 01 - Se 14

vom: 06.06.2017

BPlan Bornheim SE 14_1_Änderung_12.06.2017.docx

Köln 12.06.2017

Az.: 25.20.40-SU

Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem / 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schier,

gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir begrüßen, dass für die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beanspruchgenommen werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Muß

Manheller, Sabine

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Dienstag, 13. Juni 2017 08:21
An: Manheller, Sabine
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem / 1. Änderung
Signiert von:  baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.09.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledod.de

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Anfrage an | unser Zeichen | Datum |
|------------------------------|--------------------|-------------|---------------|------------|
| 61 26 01-Se 14, Manheller | 06.06.2017 | PLEdoc GmbH | 1461645 | 14.06.2017 |

1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem der Stadt Bornheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. 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.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- 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 Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

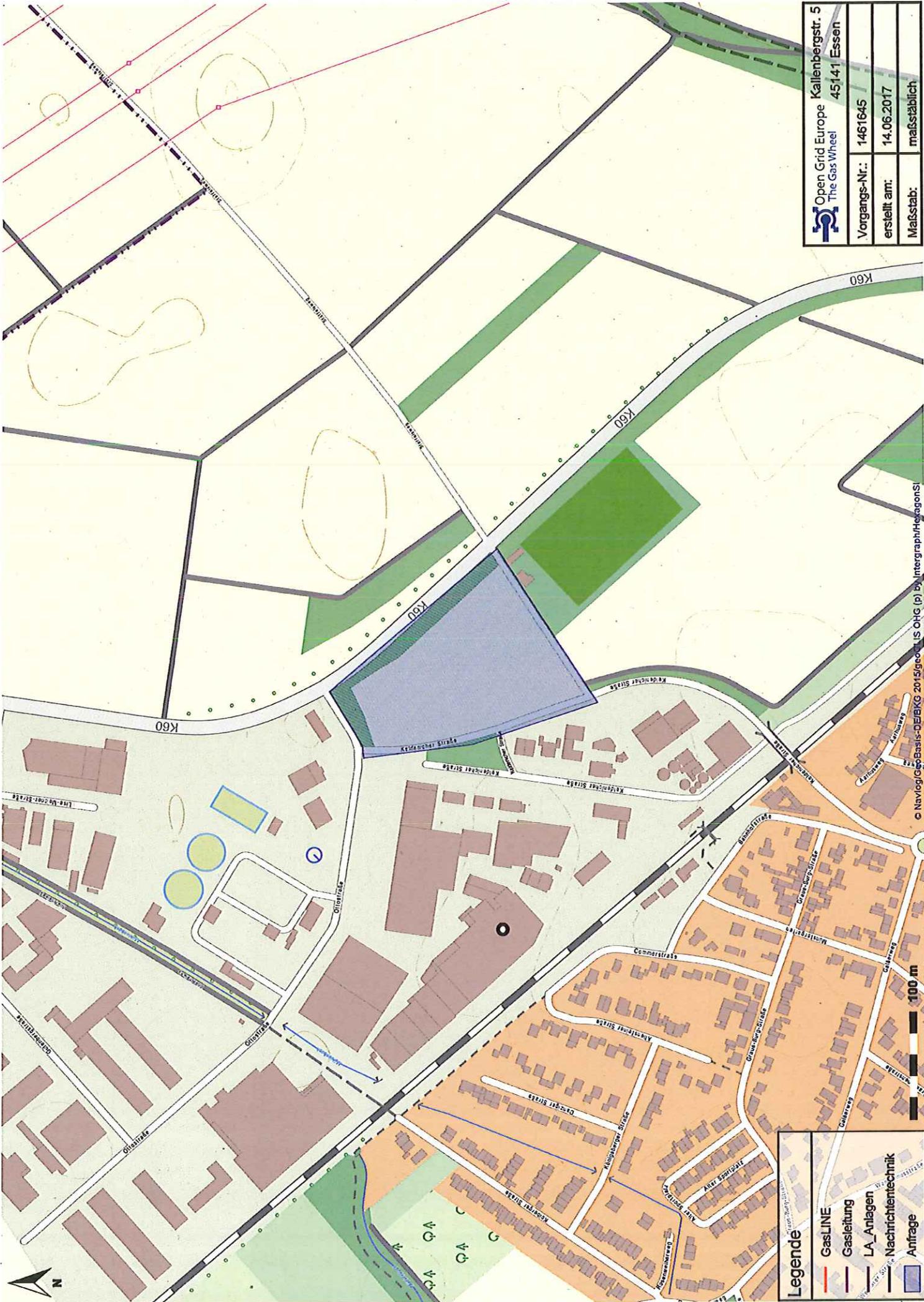
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
92 9001 AU 0020





| | | | |
|---|-------------|---|------------|
|  Open Grid Europe The Gas Wheel | | Kallenbergstr. 5 45141 Essen | |
| Vorgangs-Nr.: | 1461645 | erstellt am: | 14.06.2017 |
| Maßstab: | maßstäblich | | |

| Legende | |
|---|--------------------|
|  | GasLINE |
|  | Gasleitung |
|  | LA_Anlagen |
|  | Nachrichtentechnik |
|  | Anfrage |



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

6

Datum 19.06.2017
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-356/17/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Bornheim, Bebauungsplan Se 14 - Gewerbegebiet „Keldenicher Straße“ -
OT Sechtem

Ihr Schreiben vom 06.06.2017, Az.: 61 26 01 - Se 14

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

(Brand)

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

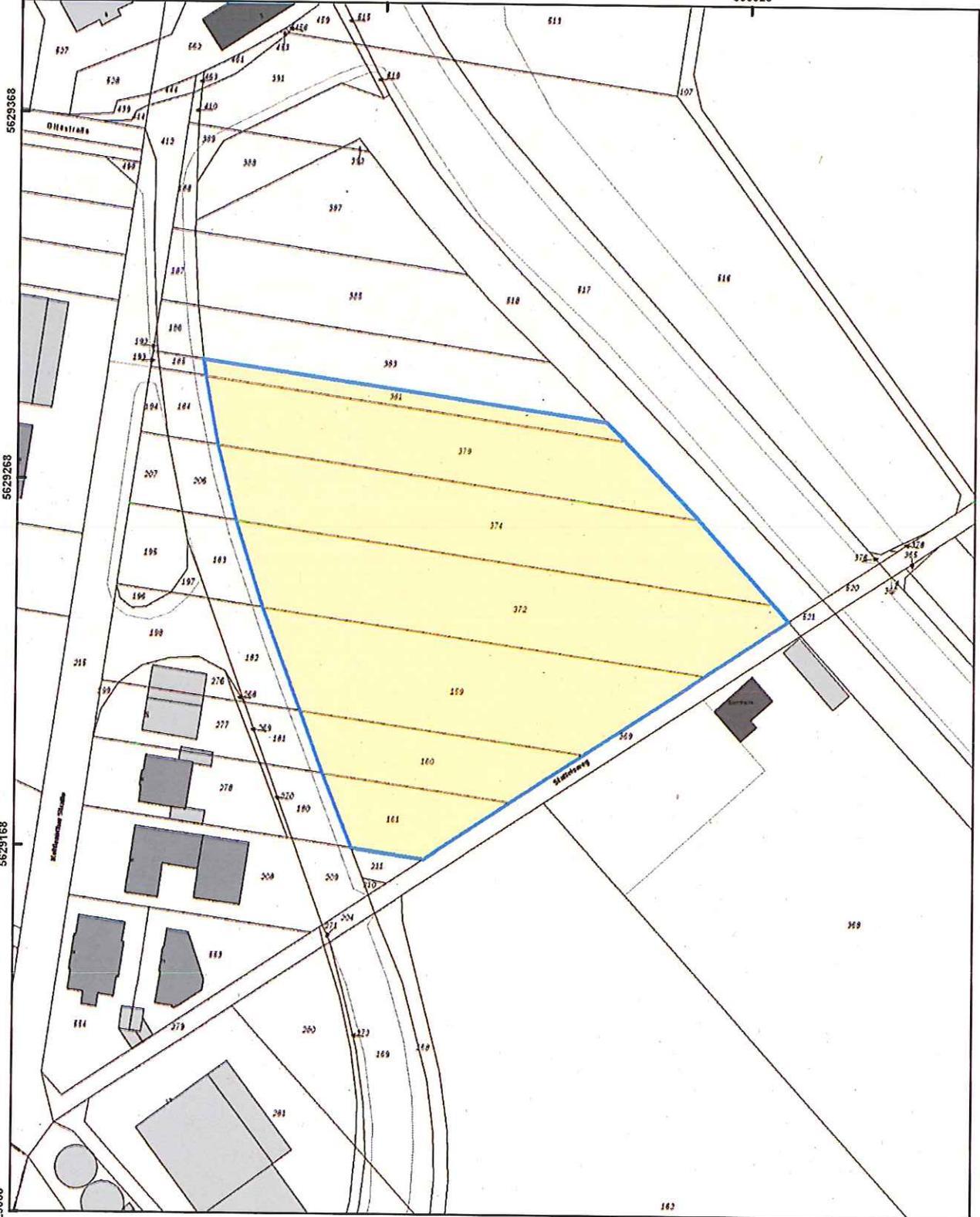
Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

356128

356228

356328



5629368
5629268
5629168
5629068

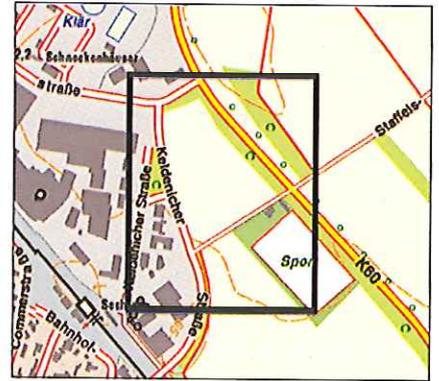
**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5382012-356/17

Maßstab : 1:1.500
Datum : 19.06.2017

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung
 - militär. Anlage

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 1140
53308 Bornheim

7

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

5. Juli 2017

Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem / 1. Änderung

Sehr geehrter Frau Manheller,

danke für Ihre Mitteilung vom 6. Juli 2017.

Von Seiten der RSAG AöR werden gegen den Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Anhand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass im Plangebiet eine Wendeanlage für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge herzustellen ist.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104 und RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf



7

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen

Stadt Bornheim
Postfach 1140
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
05. Juli 2017
Rhein-Sieg-Kreis

lv 5/7

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Frank Bädorf
TELEFONNUMMER 02251-9561-120
DATUM 04.07.2017
BETRIFFT BBPL Se 14 in der Ortschaft Sechtem, 1.Änderung

2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die aus dem beiliegenden Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen | Besucheradresse: Hausanschrift: In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen
Postanschrift: Hausanschrift: In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen
Telefon: +49 2251-9561 120 | E-Mail: f.baedorf@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

DATUM 12.03.2013
EMPFÄNGER
SEITE 2

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieter besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet wird.

Für Ihr Entgegenkommen danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ann-Kristin Rohde

i.A.

Frank Bädorf

StadtBetrieb Bornheim · Donnerbachweg 15 · 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
7.1 Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

9

13/7

| | | |
|--------------------------------|----------------------------------|------------|
| Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen/Meine Nachricht vom | Datum |
| 612601-Se 14 vom 06.06.2017 | AW-Pü / W-Hö | 07.07.2017 |

Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem

Bezug: Ihr Schreiben vom 06.06.2017
hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Manheller,

zum o.g. Bebauungsplan erhalten Sie hiermit die aktuelle 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 bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließung des Bebauungsplangebietes Se 14 solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist. Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung ist über die Keldenicher Straße (DN150) oder den Staffelsweg (DN100) möglich.

Sollte in den Straßen beabsichtigt sein, die Versorgungsträger gebündelt in den Nebenanlagen (Gehweg etc.) unterzubringen, so wird empfohlen, die Breiten dieser Anlagen entsprechend zu dimensionieren. Hierbei sollte mit einer Mindestbreite von 1,50 m für Wasser, Strom, Gas und Telekom gerechnet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Wasserversorgungsleitungen im öffentlichen und privaten Verkehrsraum nach den Hinweisen der DIN 1998 angeordnet werden. Eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, sind grundsätzlich **außerhalb** unserer Leitungstrassen anzustreben. Hierbei verweisen wir auf das Merkblatt DVGW 125 (Feb 2013) und DVGW 125-B1 (März 2016) Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle.

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Das Bebauungsplangebiet Se 14 in Sechtem ist in der aktuellen Generalentwässerungsplanung berücksichtigt.

ABWASSERWERK

POSTANSCHRIFT

Donnerbachweg 15
53332 Bornheim

TELEFON

02227 / 9320 0

FAX

02227 / 9320 33

INTERNET

www.stadtbetrieb-bornheim.de

E-MAIL

sbbmail@sbbonline.de

SACHBEARBEITER

Markus Pützer

ZIMMER

3

DURCHWAHL

02227 / 9320 42

E-MAIL

markus.puetzer@sbbonline.de

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

Zu beachten ist hier, dass das Bebauungsplangebiet Se 14 mit dem Gebiet südlich vom Staffelsweg entwässerungstechnisch berücksichtigt wurde. Somit wurde die Ableitung des Schmutzwassers sowie die Ableitung, Behandlung u. Entsorgung des Niederschlagswassers gesamtheitlich betrachtet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine zusammenhängende Erschließung des B-Plangebietes Se 14 mit dem Gebiet südlich vom Staffelsweg realisierbar ist. Unter der Berücksichtigung dieses Ergebnisses ist die Entwässerungsplanung entsprechend zu optimieren.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Nach der Generalentwässerungsplanung ist die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers über den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Staffelsweg vorgesehen. Da in der K 60, Keldenicher Straße kein Schmutzwasserkanal liegt, ist hier ein direkter Schmutzwasseranschluss derzeit nicht möglich. Eine Anbindung an den vorh. Mischwasserkanal Ottostraße / Keldenicher Straße ist im weiteren Verfahren, in Abhängigkeit der Entwässerungsplanung innerhalb Se 14, zu prüfen.

3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser“

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an. Falls gewerbliches Abwasser anfällt, welches vorbehandelt werden muss, ist ein Antrag auf Indirekteinleitung bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über das Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim einzureichen. Das gewerbliche Abwasser ist nach Vorbehandlung über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW)

a. Zentrale öffentliche oder dezentrale Versickerung

Nach der Generalentwässerungsplanung ist für das Bebauungsplangebiet Se 14 gemeinsam mit dem Gebiet südlich des Staffelsweg eine Trennkanalisation und die Beseitigung des Niederschlagswassers mittels Regenwasserkanal, evtl. Regenklärung und anschließend über eine zentrale öffentliche Versickerung vorgesehen. Detaillierte Aussagen zur Regenklärung und zentralen Versickerung sind derzeit noch nicht möglich. Es sind die gesetzlichen Anforderungen auf Grundlage des WHG und des LWG auch hinsichtlich einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung und unter Berücksichtigung des vorhandenen geohydrologischen Gutachtens zu beachten.

Verantwortlich für die Planung, Umsetzung u. den Betrieb der öffentlichen Versickerungsanlage ist, bei öffentlicher Erschließung, das Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim. Die Detailprüfung sowie die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis obliegt der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

Gemäß Punkt 9 „Entwässerung und Versorgung“ zum Bebauungsplangebiet Se 14 soll das Niederschlagswasser in einzelnen Regenrückhalteräumen gesammelt werden. Die weitere Ableitung u. Entsorgung ist hier nicht beschrieben.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll dezentral auf den privaten Grundstücken über ein Rigolensystem versickern.

Die Entsorgung des anfallenden verunreinigten Niederschlagswasser der privaten u. öffentlichen bef. Flächen ist hier noch nicht beschrieben.

Empfohlene Vorgehensweise:

Im weiteren Verfahren sollte im Zuge einer entwässerungstechnischen Vorplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine Vorzugsvariante zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ausgearbeitet werden. Hier sollte auch geprüft werden ob eine Versickerungsanlage für beide Gebiete realisierbar ist.

Entgegen Punkt 14.5 „Wasserrechtliche Erlaubnis“, ist gemäß den Vorgaben des Rhein-Sieg-Kreis die gemeinwohlverträgliche Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Flächen bis 400 m² über private Anlagen ohne Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer

Es ist kein ortsnahes Gewässer vorhanden.

c. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. keine Einleitung zu realisieren ist

Nach der Generalentwässerungsplanung ist die Entwässerung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation nicht vorgesehen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll im Trennsystem mit Versickerung erfolgen. Die Summe des mittleren Befestigungsgrades der befestigten und bebauten Flächen beträgt max. 60 %. Falls die abflusswirksame befestigte Fläche des einzelnen Grundstückes diesen Befestigungsgrad überschreitet, ist eine private Rückhaltung, die vom Grundstückseigentümer zu planen, zu errichten u. zu unterhalten ist, herzustellen.

5. Überflutungsbetrachtung

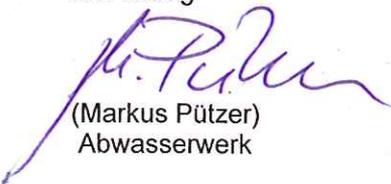
Der Entwässerungskomfort der öffentlichen Straßen hängt, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab. Es ist auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Bei Überstau aus der Kanalisation bzw. aus Versickerungsanlagen (Muldensysteme oder Versickerungsbecken) sind besonders die angrenzenden Grundstücke mit Tiefgaragen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) liegen.

Gemäß Punkt 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“ letzter Absatz wird festgesetzt, dass die Eingangsbereiche von Gebäuden mind. 20 cm über Geländeniveau anzuordnen sind. Dies gelte nicht für die gewerblich genutzten Hallen. Seitens des Abwasserwerkes wird grundsätzlich empfohlen, jegliche Eingangsbereiche über der Rückstauenebene (OK Straße) anzuordnen.

Falls Sie Rückfragen haben sollten rufen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Markus Pützer)
Abwasserwerk


(Timm Hölgen)
Wasserwerk

Manheller, Sabine

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:
Signiert von:

10

Grünefeld Rolf <Rolf.Gruenefeld@e-regio.de>
Dienstag, 11. Juli 2017 12:09
Manheller, Sabine; Bürgerdialog Stadt Bornheim
Bauleitplanung der Stadt Bornheim, 1. Änderung Bebauungsplan Se 14
rolf.gruenefeld@e-regio.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Manheller,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 06.06.2017, Az.: 61 26 01 – Se 14 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen zur Erdgas-Versorgung nicht vorhanden.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereiches könnte das Erdgas-Versorgungsnetz -den Bedürfnissen entsprechend- von der bestehenden Versorgungsanlage in der Keldenicher Straße aus, erweitert werden.

Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße
Rolf Ingo Grünefeld

Leiter Projekt-Management Netze



Regionalenergie für Sie.

e-regio GmbH & Co. KG _ Rheinbacher Weg 10 _ 53881 Euskirchen
Telefon 0 22 51 / 708-184
Telefax 0 22 51 / 708-573
Mobil 0 171 / 225 32 86
rolf.gruenefeld@e-regio.de
www.e-regio.de

Spannendes aus der Region im e-regio-Blog: www.energie-zeit.de



LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim

Bornheim, 18.07.2017

Stadt Bornheim
7.1-Stadtplanung
Herr Manfred Schier
Rathaus
53332 Bornheim

11

Weitere Informationen zu unseren Aktivitäten finden Sie unter www.lsv-vorgebirge.de

Zeichen 61 26 01-Se 14 (Ihr Schreiben vom 06.06.2017)
Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem / 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend finden Sie unsere Stellungnahme zu der oben angeführten städtebaulichen Planung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Pacyna)

Stellungnahme:

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Ortsrand von Sechtem steht im **Widerspruch zum Landschaftsplan** Nr. 2 Bornheim des Rhein-Sieg-Kreises. Der Planbereich unterliegt dem „Entwicklungsziel 2“ des rechtskräftigen Landschaftsplans. Dieses Entwicklungsziel legt die „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswerten Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest (Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim, 2. Änderung 2006: „Entwicklungskarte“).

Gegründet 1975 als „Bürgerinitiative gegen den Quarzabbau!“
Umweltschutz-Preisträger der Stadt Bornheim (1986/2006) und des Rhein-Sieg-Kreises (1997)
Mitglied im Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. und
in der **Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW (LNU) e.V.**

Landschaftsschutzverein Vorgebirge e.V. - LSV -
53332 Bornheim - Brenig, Zentwinkelsweg 7
Volksbank Bonn Rhein-Sieg, BIC : GENODE1BRS
IBAN : DE78 380 601 86 0211 122 021

Vorstand: Dr. Michael Pacyna (Vors.) ☎ 02222 – 59 06
Norbert Brauner (stv. Vorsitzender) ☎ 02222 – 64 146
Klaus Benninghaus (Geschäftsführer) ☎ 02222 - 16 97
Luise Breuer (Kasse) ☎ 02222 - 37 47

Entsprechend dieser Vorgabe legte der Bebauungsplan Se 14 im Erweiterungsgebiet bisher auch „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft fest“. Diese bisher vorgesehenen, mit dem Entwicklungsziel 2 des Landschaftsplans im Einklang befindlichen Maßnahmen sollen nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 künftig nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen ist eine gewerbliche Nutzung des Geländes vorgesehen.

Die Stadtverwaltung führt zu dieser dem Entwicklungsziel 2 des Landschaftsplans widersprechende Planung zu unserem entsprechenden Einwand in unserer Stellungnahme vom 23.09.2016 aus, der Rhein-Sieg-Kreis habe bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diesen Widerspruch „nicht bemängelt. Damit treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes gem. § 20 Abs. 3 und 4 LNatSchG NRW zurück.“

Der Rhein-Sieg-Kreis verweist in seiner Stellungnahme vom 22.09.2016 dagegen zu Recht darauf hin, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Se 14 einen Bereich überplant, der im gültigen Bebauungsplan gemäß der Festsetzungen des Landschaftsplans Bornheim Nr. 2 „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind dort flächenhaft Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.“

Diese Ausführungen machen deutlich, warum der Rhein-Sieg-Kreis bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keinen Widerspruch erhoben hat: Die Festlegungen im den Flächennutzungsplan in diesem Bereich konkretisierenden Bebauungsplan Se 14 entsprachen bisher ja vollkommen den Entwicklungszielen des Landschaftsplans. Die Schlussfolgerung der Stadtverwaltung, die Ziele des Landschaftsplans träten wegen des seinerzeit nicht erfolgten Widerspruchs des Kreises zurück, sind nicht nachvollziehbar, da der Kreis erst mit der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes den Widerspruch erkennen konnte. Wir halten unsere Bedenken aus unserer Stellungnahme vom 23.09.2016 zu diesem Punkt deshalb im vollen Umfang aufrecht.

Der Rhein-Sieg-Kreis fordert in seiner Stellungnahme vom 22.09.2016 deshalb zu Recht: „Auch wenn die Pflanzungen bisher nicht realisiert wurden, ist bei der Bewertung von einer ökologisch hochwertigen Fläche und nicht von der vor Ort noch bestehenden Ackerfläche auszugehen.“

Dieser Vorgabe des Kreises ist die Stadt bei der aktualisierten Planung nicht gefolgt. In „Teil B Umweltbericht“ wird bei der **Bewertung des Eingriffs** vielmehr die „vorhandene Ackerfläche“ zugrunde gelegt (S. 13.): „Das Plangebiet wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche weist eine verarmte Flora und Fauna vor ...“ (S. 17). Wir regen deshalb an, bei der Ausgleichsberechnung den zuvor zitierten Vorgaben des Rhein-Sieg-Kreises zu folgen.

Bei Änderung des Bebauungsplanes werden der Landwirtschaft, die den Planbereich bislang intensiv nutzt, wieder einmal **Parabraunerden mit sehr hoher Ertragsfähigkeit** (70 – 90 Bodenpunkte) dauerhaft entzogen. Der Geologische Dienst des Landes stuft den Boden im Erweiterungsgebiet deshalb auch „als besonders schutzwürdigen Boden“ ein (Umweltbericht S. 14 f.). Auch wenn es sich im vorliegenden Fall nur um eine Fläche von 1,2 ha handelt, kann der häufige Entzug ertragreicher Ackerböden zugunsten von Bau- und Gewerbegebieten auf Dauer nicht im Sinne der traditionell agrarwirtschaftlich geprägten Stadt Bornheim sein.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erhebt in ihrem Schreiben vom 09.09.2016 wegen des geringfügigen Flächenverlustes zwar „keine grundsätzlichen Bedenken“ gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes, schlägt allerdings andere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes als die Stadtverwaltung vor.



Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Sechtem 14 (Foto: Michael Pacyna)

Die Stadtverwaltung möchte den **Eingriff in Natur und Landschaft** weit entfernt vom Erweiterungsgebiet in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich durch die „Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald“ ausgleichen (Teil B Umweltbericht, S. 22). Die Landwirtschaftskammer bittet dagegen „um Berücksichtigung der Wertigkeit betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsfürsorge“ auch unter dem „Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind.“ Die Kammer schlägt deshalb anstelle der Waldumwandlung eingriffsnah „die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen im Ackerbau“ sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen „am Alfterer-Bornheimer Bach“ vor. Diese Anregungen werden in der Verwaltungsstellungnahme zwar erwähnt aber nicht bewertet. Der LSV regt an, den Vorschlägen der Landwirtschaftskammer zu Kompensationsmaßnahmen in den benachbarten Ackerflächen zu folgen.

Im „Umweltbericht“ wird unter „3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ (S. 21) ausgeführt, dass „der Boden vor Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur geschützt“ werde, „indem Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden und eine Unterbrechung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen stattfindet.“ In den „textlichen Festsetzungen“ zur 1. Änderung des Bebauungsplans Se 14 fehlt diese Bestimmung (3. **Bodenschutz** und Altlasten, S. 7). Wir regen hier einen Nachtrag an.

Der LSV lehnt die vorliegende Planung insbesondere wegen der auch vom Kreis bemängelten Nichtberücksichtigung der Festlegungen im Landschaftsplan Bornheim Nr. 2, wegen des Verlustes bester Ackerböden und wegen der unzureichenden Kompensationsmaßnahmen an suboptimaler Stelle ab und regt eine Überarbeitung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an. Sollte den oben genannten Ausgleichsvorschlägen des Kreises und der Landwirtschaftskammer gefolgt werden, wären auch die Bedenken des LSV ausgeräumt.

Stadt Bornheim
7.1 - Stadtplanung
Frau Manheller
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
24. Juli 2017
Rhein-Sieg-Kreis

Netzplanung (RNG-P)
Björn Lohwasser
Telefon 0221 4746-236
Telefax 0221 4746-8236
b.lohwasser@rng.de

19. Juli 2017

12

Cr 25/7

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem / 1. Änderung
Ihr Zeichen: 61 26 01- Se 14**

Sehr geehrte Frau Manheller,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Die Stromversorgung für die sich im Plangebiet ansiedelnden Gewerbebetriebe ist über Versorgungsanfragen abzustimmen.

Bei Fragen in Bezug auf die Verfahrensstellungnahme stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Großwendt
Dr. Großwendt

i. A. Lohwasser
Lohwasser

134

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg


Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

b.R.
10.055
Stadt Bornheim
27. Juli 2017
Rhein-Sieg-Kreis

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung**

- Fachbereich 01.3 -

Frau Trompertz

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-23 14

Telefax: 02241 - 13-31 16

E-Mail: petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de

b.Sc. *10.08.17 an 7* *055 kg*

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

06.06.2017 / 61 26 01 – Se 14

Mein Zeichen

01.3 Tro

Datum

25.07.2017

E 1/8

**Bebauungsplan Se 14 in der Ortschaft Sechtem, 1. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Manheller,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung
genommen:

Gegen die Planung bestehen Bedenken.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Regenwässer der Straßen- und Hofflächen sind behandlungsbedürftig.
Aussagen zur Entsorgung dieser Abwässer fehlen (Art der Behandlung,
Flächenbereitstellung).

Erlaubnisfreie Versickerungen sind nur für unbelastetes Niederschlagswasser auf
einer Fläche von maximal 400 m² möglich. Hinweis 5 der textlichen
Festsetzungen ist dahingehend abzuändern.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Runderlass Niederschlagswasser-
beseitigung gemäß § 44 LWG zu beachten ist. Punkt 14 des Erlasses schließt für
stark belastetes Niederschlagswasser eine Versickerung auch nach Behandlung
aus.



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (022 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Umsatzsteuer-Ident-Nr.: DE123 102 775 | Steuer-Nr.: 220/5769/0451

Die Aussage aus der „Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“, dass Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den zu bebauenden Grundstücken nicht gegeben sind, ist irreführend und evtl. abzuändern.

Bei geplanter Nutzung bestehender Behandlungsanlagen und Einleitung in einen Vorfluter ist die schadlose Vorflut zu gewährleisten. Bestehende Einleitererlaubnisse sind gegebenenfalls anzupassen.

Bodenschutz:

Bereits im Verfahren nach § 4 (1) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen ist.

Bei dem in Anspruch genommenen Boden handelt es sich ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW um eine als besonders schutzwürdig eingestufte Parabraunerde, was im landschaftspflegerischen Begleitplan auch bestätigt wurde.

Durch die Planung wird eine Versiegelung von 9.447 m² des insgesamt ca. 1,2 ha großen B-Plangebietes ermöglicht. Im Umweltbericht und landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Boden nur unzureichend beschrieben. Insbesondere der verbal-argumentativen Ausführung, dass die geplante vollständige Versiegelung von 9.447 m² besonders schutzwürdiger Böden zu einer Verbesserung des Bodenhaushalts führt, kann nicht gefolgt werden. Eine quantitative Bilanzierung über die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Ausgleichsmaßnahmen ist nicht durchgeführt worden.

Ferner bestehen fachliche Bedenken, dass mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine ausreichende Kompensation der durch den Eingriff im Plangebiet verloren gehenden Bodenfunktionen gewährleistet ist. Aus hiesiger Sicht kann aufgrund der fehlenden Quantifizierung und Bilanzierung bezogen auf die bodenrelevanten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen keine angemessene Abwägung vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist ein multifunktionaler Ausgleich möglich, da sich im Rahmen von biotopbezogenen Maßnahmen oftmals auch bodenverbessernde Effekte ergeben. Vorliegend fehlt jedoch eine nachvollziehbare quantitative Erfassung und Gegenüberstellung der durch die Umnutzung und Versiegelung im Plangebiet verloren gehenden Bodenfunktionen im Verhältnis zu den Bodenverbesserungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (Bilanz).

Es wird angeregt, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht unter Berücksichtigung der oben angeführten Punkte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Schutzgutes Boden empfiehlt der Rhein-Sieg-Kreis das „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung

und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte“ entworfen vom Planungsbüro Ginster und Steinheuer, fortentwickelt von Diplom-Geograph Hans-Gerd Steinheuer. Der aktuelle Stand der zur Anwendung des Verfahrens notwendigen Unterlagen und weitergehende Erläuterungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes in der Bauleitplanung können von der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises heruntergeladen werden:

(<http://www.rsk.de/cms100/buergerservice/aemter/amt66/artikel/08946/>).

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz als Untere Bodenschutzbehörde steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung. Ebenfalls wird für den Bodenschutz auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB verwiesen.

Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz (66.3)

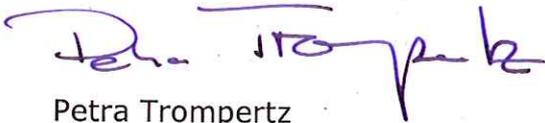
In der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurde darauf hingewiesen, dass mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 eine Fläche als Gewerbegebiet überplant wird, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Se 14 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist. In den textlichen Festsetzungen ist die gesamte Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Bei der Bilanzierung des geplanten Eingriffs ist von der im Ursprungs-Plan gesicherten Wertigkeit der Fläche auszugehen.

In den nun vorliegenden Entwurfsunterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde dieser Hinweis nicht aufgegriffen und planerisch bewältigt. So entspricht die Bestands-Bilanzierung der Fläche als intensiv genutzter Acker nicht den planerisch gesicherten Vorgaben.

Es wird daher erneut angeregt, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Umweltbericht unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Se 14 zu überarbeiten und die Zuordnungsfestsetzungen in den Entwurfsunterlagen zu ergänzen, bzw. zu korrigieren.

Es wird angeboten, sich im Rahmen eines Gesprächs über denkbare Lösungsansätze zur Kompensation auszutauschen.

Im Auftrag



Petra Trompertz

Ö 7 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

Carola Hoepfner, Grommeshofstraße 3, 53332 Bornheim

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gewerblichen Fläche in Sechtem zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.05.2016 den Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem.

Die vom Investor zur Überbauung geplante ca. 1,2 ha große Fläche liegt nordwestlich des Sportplatzes in einem Bereich zwischen Keldenicher Straße, Ottostraße, K 60 und Erschließung Sportplatz. Ziel dieses städtebaulichen Vertrages ist es, die Zahlung der monetären Kompensation außerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Vorhaben nach diesem Vertrag beinhalten Maßnahmen (monetärer Ausgleich) zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

§ 2 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich für das durch die Baumaßnahme verursachte Defizit von 4.790 Biotopwertpunkten soll, gemäß der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem auf dem Flurstück 84, Flur 5, Gemarkung Kardorf-Hemmerich stattfinden. Auf einer Fläche von 1.200 m² wird zur Kompensation der dort vorhandene Nadelwald in einen standorttypischen Laubmischwald umgewandelt. Die ökologische Aufwertung wird nach dem Bewertungsverfahren mit 4 Punkten berechnet.

Der **Investor** verpflichtet sich entsprechend, den Ausgleich des verbleibenden Defizits in Höhe von 4.790 Biotopwertpunkten durch Zahlung eines Kompensationsbetrages zu begleichen. Bei der Anrechnung von 4 Wertpunkten je Quadratmeter Kompensationsfläche und einen Kompensationsbetrag von 15 €/m² ergibt sich somit ein Gesamt-Kompensationsbetrag von 1.200 qm x 15 € zu insgesamt 18.000,- €.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14 in der Ortschaft Sechtem auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen.

**§ 3
Rechtswirksamkeit**

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die **Stadt** erhält zwei Ausfertigungen, der **Investor** erhält eine Ausfertigung.
- (3) 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.

**§ 4
Rechtsnachfolge**

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

Für die Stadt Bornheim

Für den Investor

Bornheim, den.....

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....

.....
Erster Beigeordneter

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 549/2017-7 |
| Stand | 08.08.2017 |

Betreff Bebauungsplan Bo 05 in der Ortschaft Bornheim; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 05 in der Ortschaft Bornheim. Das Plangebiet liegt zwischen Pohlhausenstraße, Kalkstraße, Mühlenstraße und Stadtbahnlinie 18.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken.

Sachverhalt

Das Plangebiet ist gemäß den Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung eine der besten Flächen im Stadtgebiet und weist insbesondere für altengerechtes Wohnen eine hervorgehobene Lagegunst auf. Die besondere Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen im Ortskern sowie zur Stadtbahnhaltestelle der Linie 18 kennzeichnet das Gebiet. Die Entwicklung des Baugebiets soll deshalb mit höchster Priorität bearbeitet werden (s. Vorlage 488/2014-7)

2014 hatte sich die Stadt Bornheim erfolgreich um die Aufnahme als Kommune im Flächenpool NRW beworben und eine hiermit verbundene Kooperationsvereinbarung abgeschlossen (s. Vorlage 619/2014-SBo). Das Land NRW beabsichtigt, eine Entwicklung innerhalb der bebauten Strukturen zu forcieren. Insbesondere durch die Wiedernutzung brachliegender Grundstücke im Innenbereich soll der Flächenverbrauch reduziert werden. Die o.g. Plangebietsfläche des Bo 05 am Kallenberg ist eine der fünf Flächen im Bornheimer Stadtgebiet, die im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Leitlinien aktiviert werden sollen.

Daher soll mit dieser Vorlage die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 05 zur Entwicklung eines Wohngebietes beschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss liefert die rechtliche Grundlage, um bei städtebaulichen Fehlentwicklungen steuernd einzugreifen. Die Stadt Bornheim hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit, bei privaten Grundstückskaufvorgängen ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Am 12.07.17 wurde über die Aufnahme des Plangebiets in das Landesprogramm Soziale Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Entwicklungsgesellschaft berichtet (429/2017-7). Ziel ist insbesondere die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern sowie die Schaffung von Planungsrecht für Doppel- und Reihenhäuser.

Im Plangebiet gibt es ein Bodendenkmal. Seit Anfang des Jahres hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege die Grabungen und die Dokumentation abgeschlossen. Eine Bebauung ist trotz der archäologischen Funde mit Auflagen möglich.

NRW Urban erarbeitet derzeit eine städtebauliche Skizze in der die Vorgaben des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege mit den Bebauungswünschen der Eigentümer zusammengebracht werden sollen. Diese wird in einer Versammlung den Eigentümern anschließend vorgestellt und mit ihnen beraten.

Aus dem Abstimmungsergebnis soll anschließend der Städtebauliche Entwurf erarbeitet und dann dem Rat als Beschlussentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

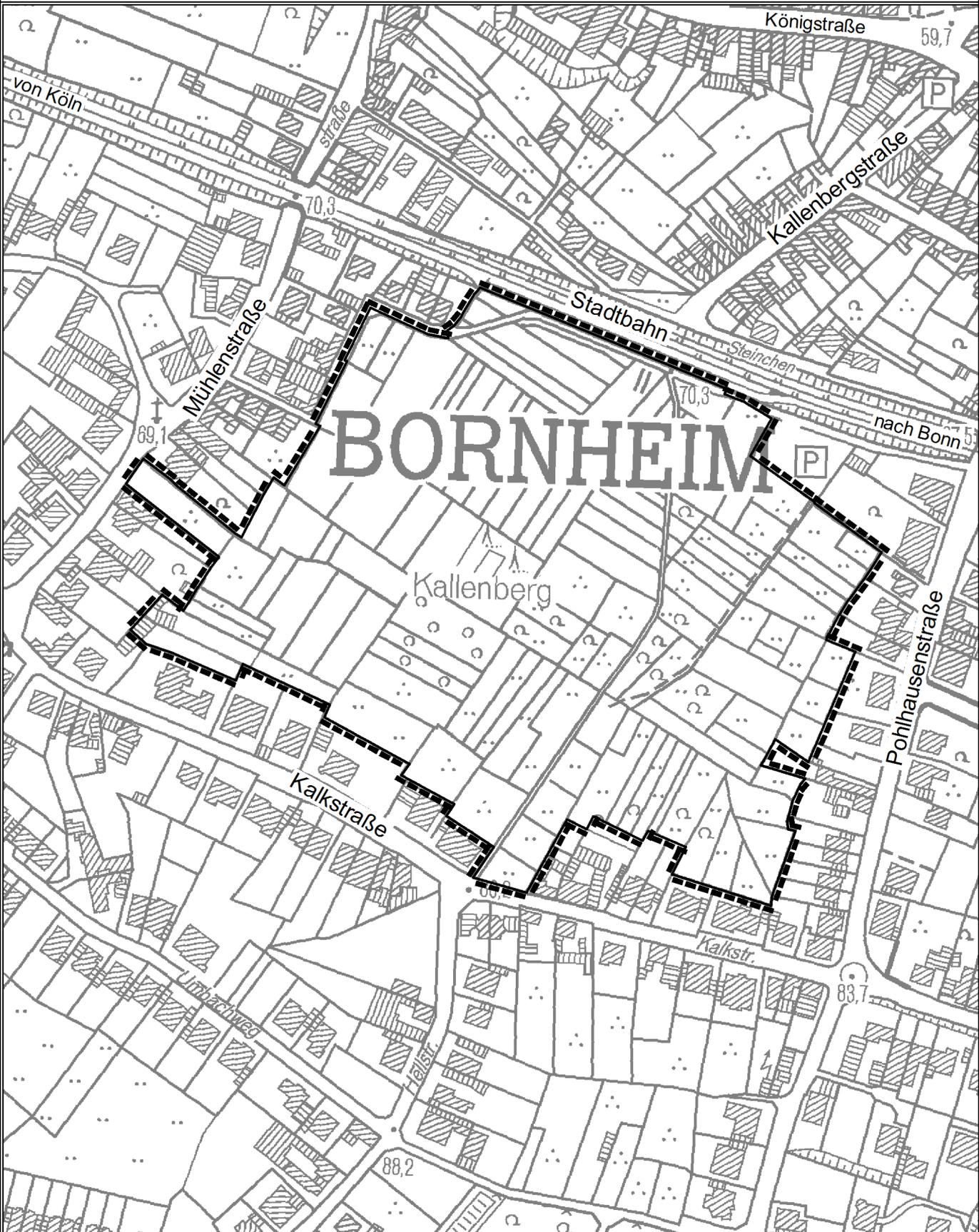
500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bo 05

Ö 8
in der Ortschaft Bornheim



| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 554/2017-7 |
| Stand | 31.07.2017 |

**Betreff Bebauungsplan Ro 09 in der Ortschaft Roisdorf - Aufstellungsbeschluss
Straßenbebauungsplan**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 09 in der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet umfasst die derzeitigen Flächen des Oberdorfer Weges vom Ehrental bis zum Donnerstein inklusive zusätzlicher zum Ausbau benötigter Randbereiche.

Sachverhalt

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.03.2017 wurde im Rahmen der Vorlage 167/2017-9 die Kanal- und Straßenausbauplanung für die Straße Oberdorfer Weg inklusive Ehrental bis Einmündung Haus Wittgenstein vorgestellt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass auf dieser Grundlage die notwendigen Grundstücksgeschäfte durchgeführt werden sollen.

Der Oberdorfer Weg wurde bisher nicht endausgebaut, eine Ordnung des Straßenraumes ist dringend erforderlich. Aufgrund der aktuellen Generalentwässerungsplanung sind zudem umfangreiche Kanalbaumaßnahmen notwendig. Um Synergieeffekte, insbesondere im Hinblick auf die Baukosten, zu nutzen, sollen Kanal- und Straßenbau gemeinsam geplant, ausgeschrieben und durchgeführt werden. Seitens des Kanalbaus ist ein Aufschub der Maßnahme jedoch nur noch kurzfristig möglich.

Die Abfrage bei den betroffenen Grundstückseigentümern hat ergeben, dass bis auf ein Anwohner sich keiner dazu bereit erklärt hat, Flächen für den Straßenausbau an die Stadt zu veräußern.

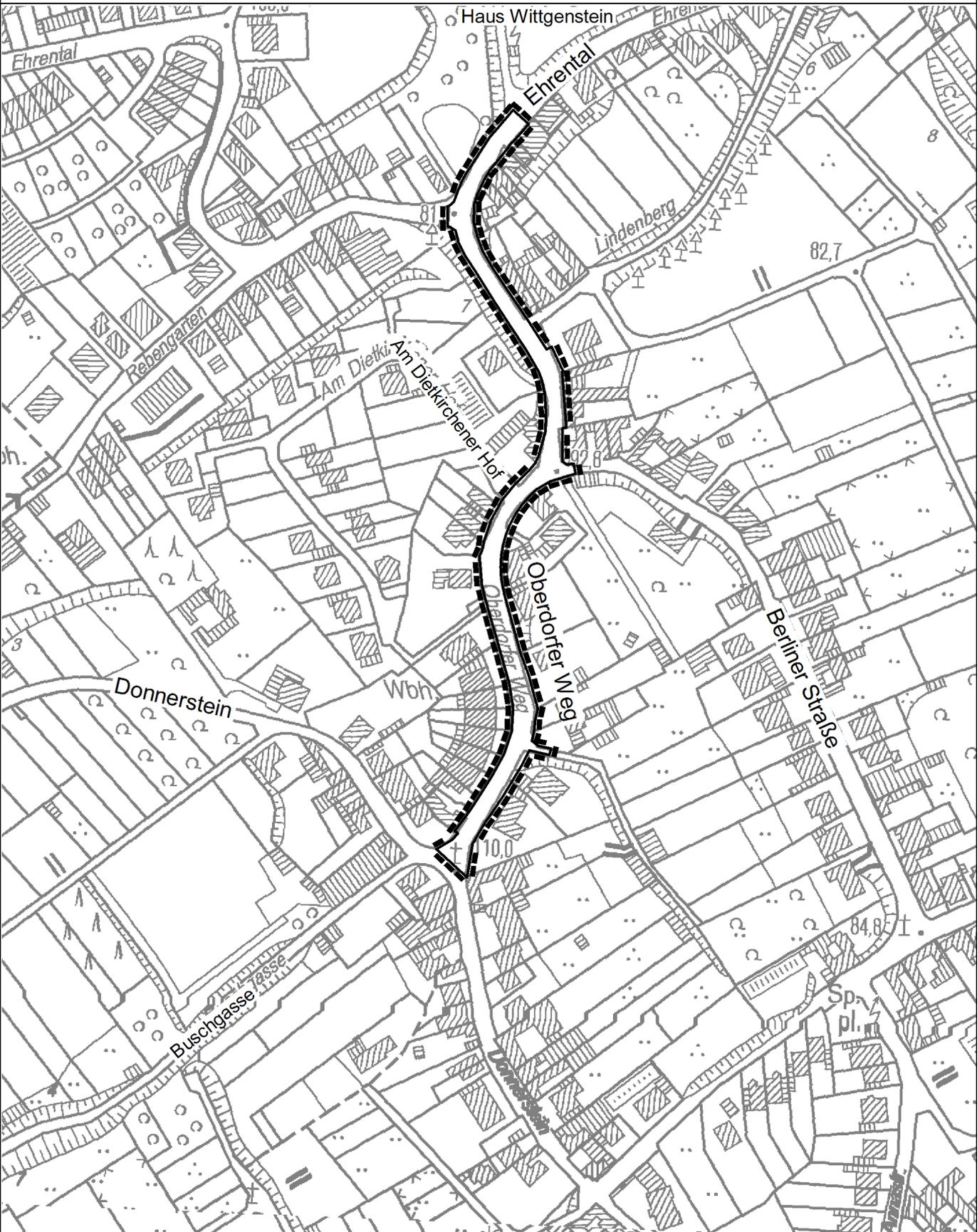
Um den notwendigen Ausbau jedoch trotzdem weiterzuführen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Geltungsbereich bezieht sich dabei auf die im Rahmen der vorgestellten Ausbauplanung betroffenen Straßenflächen plus der zusätzlichen privaten Flächen im Randbereich. Zur Veranschaulichung sind die damals vorgestellte Ausbauplanung und der Grunderwerbsplan der Vorlage angehängt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Ro 09

Ö 9
in der Ortschaft Borsdorf



| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
| Rat | 21.09.2017 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 579/2017-7 |
| Stand | 09.08.2017 |

Betreff Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat folgende Satzung zu beschließen:
 siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom _____ über die Zweite Verlängerung der Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Teilbereich des Bebauungsplanes Me 16)

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das in § 2 bezeichnete Gebiet in der Ortschaft Merten gemäß Satzung vom 27.10.2014, in Kraft getreten am 29.10.2014, wird um ein weiteres Jahr verlängert. Die Veränderungssperre tritt somit erst mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes - spätestens jedoch mit Ablauf des 28.10.2018 - außer Kraft.

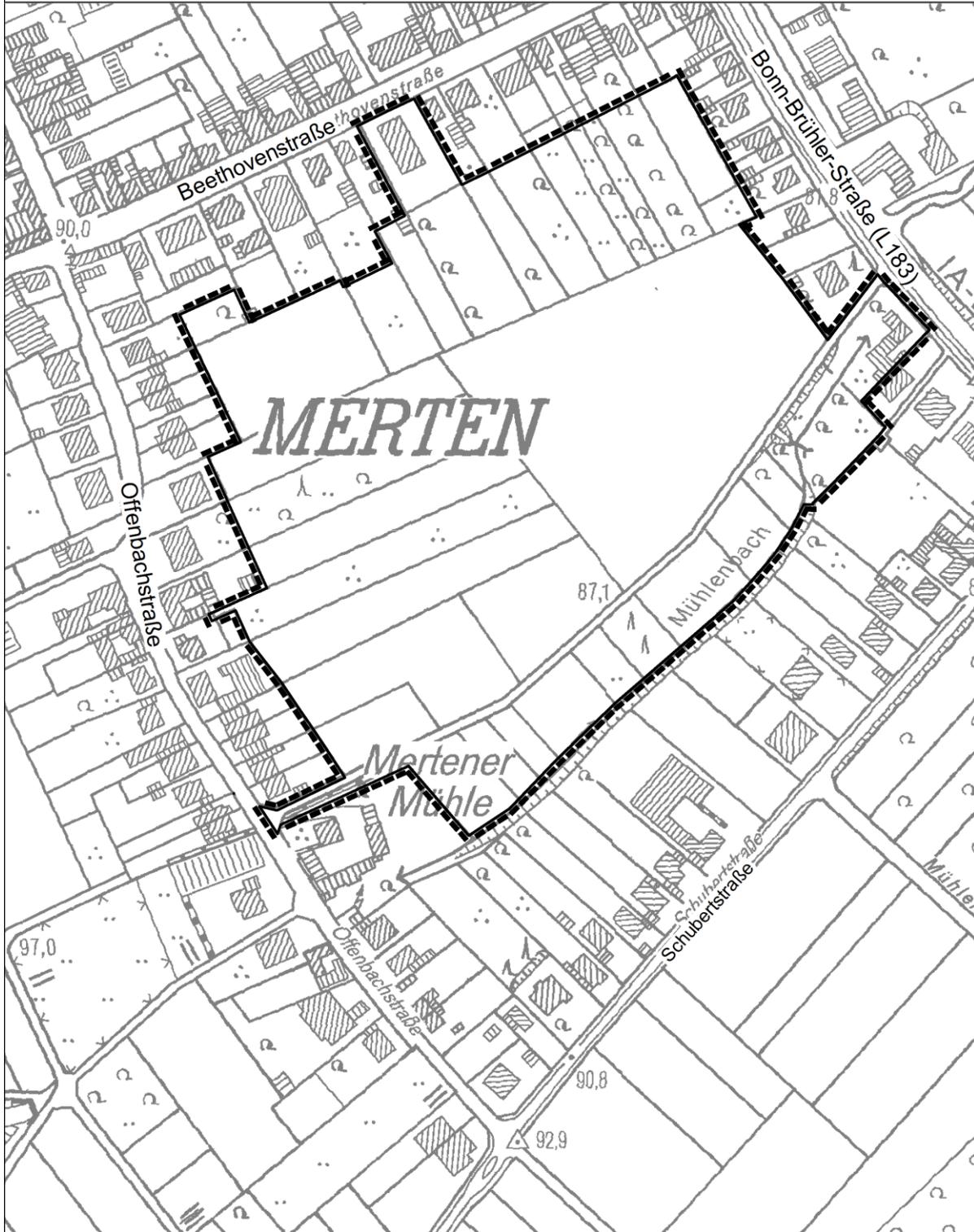
§ 2

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich, für den der Rat der Stadt Bornheim am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten beschlossen hat. Er umfasst einen Bereich, der im Wesentlichen im Nordwesten durch die Bebauung an der Beethovenstraße, im Nordosten durch die Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183), im Südosten durch den Mühlenbach und im Südwesten durch die Bebauung an der Offenbachstraße begrenzt wird
 Auf die beiliegende Karte, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtskarte zur Veränderungssperre
in der Ortschaft Merten
(Teilbereich Bebauungsplan Me 16)



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim 2015



--- Grenze des Geltungsbereiches

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten für einen Bereich, der im Nordwesten durch die Bebauung an der Beethovenstraße, im Nordosten durch die Bebauung an der Pappelstraße (L 183), im Südosten durch den Mühlenbach und im Südwesten durch die Bebauung an der Offenbachstraße abgegrenzt wird, beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Am 02.10.2014 hat der Rat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes erlassen, die mit Bekanntmachung am 29.10.2014 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft getreten ist.

Am 08.09.2016 hat der Rat die erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Die bis dahin beschlossenen Erweiterungen des Planbereiches z.B. Teilbereich der Offenbachstraße, Bereich des Mühlenbaches, wurden nicht mit aufgenommen, da dafür kein Sicherungsbedarf gesehen wurde und immer noch die Möglichkeit besteht, für neue Bereiche eine weitere Veränderungssperre anzuordnen.

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele ist eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren konnte aus verschiedenen Gründen noch nicht abgeschlossen werden. Zunächst wurde es erforderlich, aufgrund der Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Anfang 2015 neue Überlegungen zur Erschließung des Baugebietes anzustellen, die eine Umplanung des bisherigen städtebaulichen Entwurfes notwendig machen. Darüber hinaus sind Überlegungen hinsichtlich etwaiger Infrastruktureinrichtungen noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren stehen noch die Ergebnisse der archäologischen Untersuchungen aus.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
|--------------------------------|------------|

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 540/2017-7 |
|-------------|------------|

| | |
|-------|------------|
| Stand | 21.07.2017 |
|-------|------------|

Betreff Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Ziele und Leitsätze des neuen Leitbildes beim zukünftigen Handeln zu Grunde zu legen.

Sachverhalt

Die Zusammenarbeit im Regionalen Arbeitskreis (:rak) hat sich unlängst zum 25. Mal gejëhrt. Die Gründung geht zurück auf den 1991 erfolgten Bonn/Berlin-Beschluss des Deutschen Bundestages. Ursprünglich aus dem Gedanken geboren, den durch den Regierungsumzug ausgelösten Strukturwandel zu bewältigen, stellt der :rak heute eine freiwillige Kooperation dar, in der die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Ahrweiler gemeinsam mit 27 kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden in Aufgabenfeldern der räumlichen und strategischen Planung eng zusammenarbeiten. Seitdem bilden gemeinsam entwickelte und regional abgestimmte Konzeptionen ein tragfähiges Gerüst der freiwilligen regionalen Zusammenarbeit. Regionales Denken und lokales Handeln ist dabei der zentrale Ansatz des :rak.

Die Mitglieder des Regionalen Arbeitskreises unter Federführung der Bundesstadt Bonn, des Rhein-Sieg-Kreises und des Kreises Ahrweiler haben inzwischen eine Reform ihrer praktischen Zusammenarbeit vereinbart, um auf neue drängende planerische Herausforderungen, wie z.B. die Landes- und Regionalplanung, den demographischen Wandel, die Wohnraumsituation, den Klimaschutz, die Mobilität, die Entwicklung gewerblicher Strukturen, Dienstleistungen und Einzelhandel, den Wettbewerb der Kommunen bzw. Regionen untereinander und die Zukunft des ländlichen Raumes besser eingestellt zu sein. Nun sind Strategien gefragt, um die anstehenden Herausforderungen, die z.T. die einzelnen Kommunen überfordern, auf regionaler Ebene lösen zu können. So soll ein Mehrwert der Kooperation für die „kommunale Familie“ generiert werden.

Das strukturpolitische Leitbild des Fünf-Säulen-Modells aus dem Jahr 1991 (Bonn als Bundesstadt, Bonn als Zentrum für europäische und internationale Zusammenarbeit, Region der Wissenschaft und Forschung, Region zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur und Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion) stellte eine gute Grundlage für die Entwicklung der Region dar. In allen fünf Säulen sind vielfältige Konzepte entwickelt und Projekte gemeinsam umgesetzt worden. Die Region steht aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen aktuell vor neuen Herausforderungen. Das neue Leitbild berücksichtigt diese Herausforderungen und setzt auf eine regionale Profilierung und Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Wie das erste, ist auch der Entwurf des aktuellen Leitbildes für den :rak ein strategischer

Überbau, der einen adäquaten Umgang mit räumlichen Herausforderungen aufzeigt und untergeordneten Ebenen Orientierung und Motivation gibt – es bildet also die Basis für eine gemeinsame Regionalentwicklung.

Die Zusammenarbeit in der Region ermöglicht es, frühzeitig und freiwillig einen großen Gestaltungsspielraum nutzen zu können. Mit dem aktuellen Leitbild sind die wichtigsten Weichen gestellt und Wege für diese gemeinsame Zukunft beschrieben.

Mit folgenden Leitsätzen stellt sich die Zusammenarbeit in der Region neuen thematischen Herausforderungen:

1. Raumstrukturen aktiv gestalten: Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung
2. Für künftige Generationen planen: Demografische und generationengerechte Entwicklung
3. Ökologische Ziele setzen: Schonender Umgang mit Natur und Ressourcen - Klima - Energie - Umwelt - Landschaft - Tourismus
4. Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft: Wissenschaft, Forschung, regionale Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung, innovative Mobilität
5. Unser besonderes Profil für Europa: Die Internationalität unserer Region im Wettbewerb der Region

Zukunftsaufgabe wird es sein, die Handlungsfelder des neuen Leitbilds mit Inhalt zu füllen. Das neue Leitbild soll nunmehr im politischen, gesellschaftlichen und verwaltungsseitigem Handeln verankert werden und dadurch die Grundlage für die zukünftige Entwicklung, den Wohlstand und die Bewältigung der anstehenden Aufgaben in der Region bilden.

Mit dem Leitbild sollen wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden. Jetzt gilt es, den großen Gestaltungsspielraum zu nutzen, den die Zusammenarbeit in der Region bietet.

Seit Jahren werden bereits großflächige Einzelhandelsansiedlungen im regionalen Arbeitskreis abgestimmt. Mit dieser Praxis war es möglich Anregungen und Bedenken frühzeitig aufzuarbeiten und in die Planung mit einzubeziehen. Dadurch konnten im Ergebnis die Planverfahren beschleunigt und zielgerichtet durchgeführt werden. Auch in der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und Gewerbegebiete erfolgt eine regionale Zusammenarbeit. Insbesondere mit Hinblick auf die derzeit laufende Neuaufstellung des Regionalplans wird eine regionale Abstimmung zu neuen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) erforderlich sein. Hierzu helfen auch die gemeinsamen Ziele des :rak als regionaler Arbeitskreis.

Es wird angestrebt, das neue Leitbild des Regionalen Arbeitskreises in allen beteiligten Kommunen zur einheitlichen Beschlussfassung vorzulegen. Ziel ist die weitere Intensivierung der Kooperation der beteiligten Verwaltungen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

(nicht abgedruckt) Broschüre „Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“



Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler Starke Region – Starke Zukunft



Herausgeber:



Regionaler Arbeitskreis
Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
c/o Rhein-Sieg-Kreis
Referat Wirtschaftsförderung
und Strategische Kreisentwicklung
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: 02241 / 13-3302
Fax: 02241 / 13-2430
www.region-bonn.de



Text und Redaktion:



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen
Dorothee Rodermann M. A.
Neumarkt 49
50667 Köln

Layout:



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

und

:rhein-sieg-kreis

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
www.rhein-sieg-kreis.de

Stand November 2016

Kurzfassung: Das neue Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak), ist eine freiwillige Kooperation, in der die zwei Landkreise, die Bundesstadt Bonn und weitere 27 Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden (VG) in Aufgabenfeldern der räumlichen und strategischen Planung eng zusammenarbeiten. Das Ziel des :rak ist es, die nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern, um auf zukünftige Herausforderungen gemeinsam reagieren zu können. Seit November 2001 ist die freiwillige regionale Kooperation durch einen Kooperationsvertrag zwischen den Landkreisen und der Bundesstadt Bonn verankert.

Das strukturpolitische Leitbild des :rak aus der Anfangszeit der Zusammenarbeit nach dem Hauptstadtbeschluss zum Umzug der Bundesregierung 1991 wurde als „Fünf-Säulen-Modell“ konzipiert. Die fünf Themen waren Bonn als Bundesstadt, Bonn als Zentrum für europäische und internationale Zusammenarbeit, Region der Wissenschaft und Forschung, Region zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur und Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion.

Nach aktueller Diskussion stellt sich die Region den neuen Herausforderungen der regionalen Zusammenarbeit. Sie lauten:

1. Raumstrukturen aktiv gestalten:

Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung mit folgenden Zielen: Sicherung der Mobilitätsstrukturen, Ausbau Infrastruktur, Flächenentwicklung, Sicherung Wohnumfeld und Qualität der Freiräume, Ausbau Breitbandversorgung

2. Für künftige Generationen planen:

Demografische und generationengerechte Entwicklung mit folgenden Zielen: Demografischen Wandel aktiv gestalten und steuern, Bindung aller Altersgruppen an die Region, Ausweitung der Wohntypenvielfalt, gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Migrationshintergrund, kulturelles Angebot, Jugendprogramme und Events ausbauen, neues Image der Region: jung, frisch, urban

3. Ökologische Ziele setzen:

Schonender Umgang mit Natur und Ressourcen - Klima - Energie - Umwelt - Landschaft - Tourismus mit folgenden Zielen: Zusammenspiel von Landschaft und urbanen Räumen profilieren, Austausch zu Themen Klima und Energie, Balance Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung, zeitgemäßer Tourismus, regionale Vernetzung der Angebote, Profilierung als Bildungs- und Kulturstandort

4. Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft:

Wissenschaft, Forschung, regionale Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung, innovative Mobilität mit folgenden Zielen: Synergien der Wissenschaftsregion stärken, lebenslanges Lernen und Mobilität fördern, Akquise weiterer Forschungseinrichtungen, Stärkung des studentischen Lebens, Bindung internationaler Fachkräfte, Stärkung der Mobilität

5. Unser besonderes Profil für Europa:

Die Internationalität unserer Region im Wettbewerb der Region mit folgenden Zielen: Schärfung des internationalen Profils, Vermarktung der regionalen Standorte, Stärkung des internationalen Wirtschaftsstandorts, Weiterentwicklung der Region als Diskurs- und Lernort für globale Zukunftsfragen

Der :rak arbeitet vertrauensvoll, partnerschaftlich und zielorientiert zusammen und bringt sich aktiv in die Metropolregion Rheinland ein. Dialogkultur und Kommunikationsstrukturen werden gestärkt.





Unser Leitbild: Ein lebendiges Netzwerk für die Zukunft der Region

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak), ist eine freiwillige Kooperation, in der die zwei Landkreise, die Bundesstadt Bonn und weitere 27 Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden (VG) in Aufgabenfeldern der räumlichen und strategischen Planung eng zusammenarbeiten. Das Ziel des :rak ist es, die nachhaltige Regionalentwicklung in der Region zu fördern, um auf zukünftige Herausforderungen gemeinsam reagieren zu können.

Die Gründung des :rak geht zurück auf den Hauptstadtbeschluss zum Umzug der Bundesregierung von Bonn nach Berlin am 20. Juni 1991. Mit diesem Funktionsverlust galt es, für die gesamte Region ein neues Profil zu entwickeln. Einer strukturellen Schwächung der Region musste entgegengewirkt werden. Um diese Herausforderung zu meistern, trat die regionale Zusammenarbeit in den Vordergrund. Seit November 2001 ist die freiwillige regionale Kooperation durch einen Kooperationsvertrag zwischen der Bundesstadt Bonn und den Kreisen Rhein-Sieg und Ahrweiler verankert.

Der :rak stellt einerseits ein wichtiges Bindeglied zwischen der örtlichen Planungshoheit der Städte und Gemeinden sowie der Regional- und Landesplanung dar, der sich andererseits mit konkreten und abgestimmten Positionierungen sowie konzeptionellen Konzepten im Sinne des Gegenstromprinzips in die formellen Verfahren einbringt. Als informeller Arbeitskreis beschreitet er dabei immer wieder neue Wege der Kooperation und des Erfahrungsaustauschs.

Das strukturpolitische Leitbild des :rak aus der Anfangszeit der Zusammenarbeit wurde als „Fünf-Säulen-Modell“ konzipiert.

Die fünf Themen- und Hauptaufgabenfelder waren dabei:

1. Bonn als Bundesstadt
2. Bonn als Zentrum für europäische und internationale Zusammenarbeit
3. Region der Wissenschaft und Forschung

4. Region zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur
5. Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion

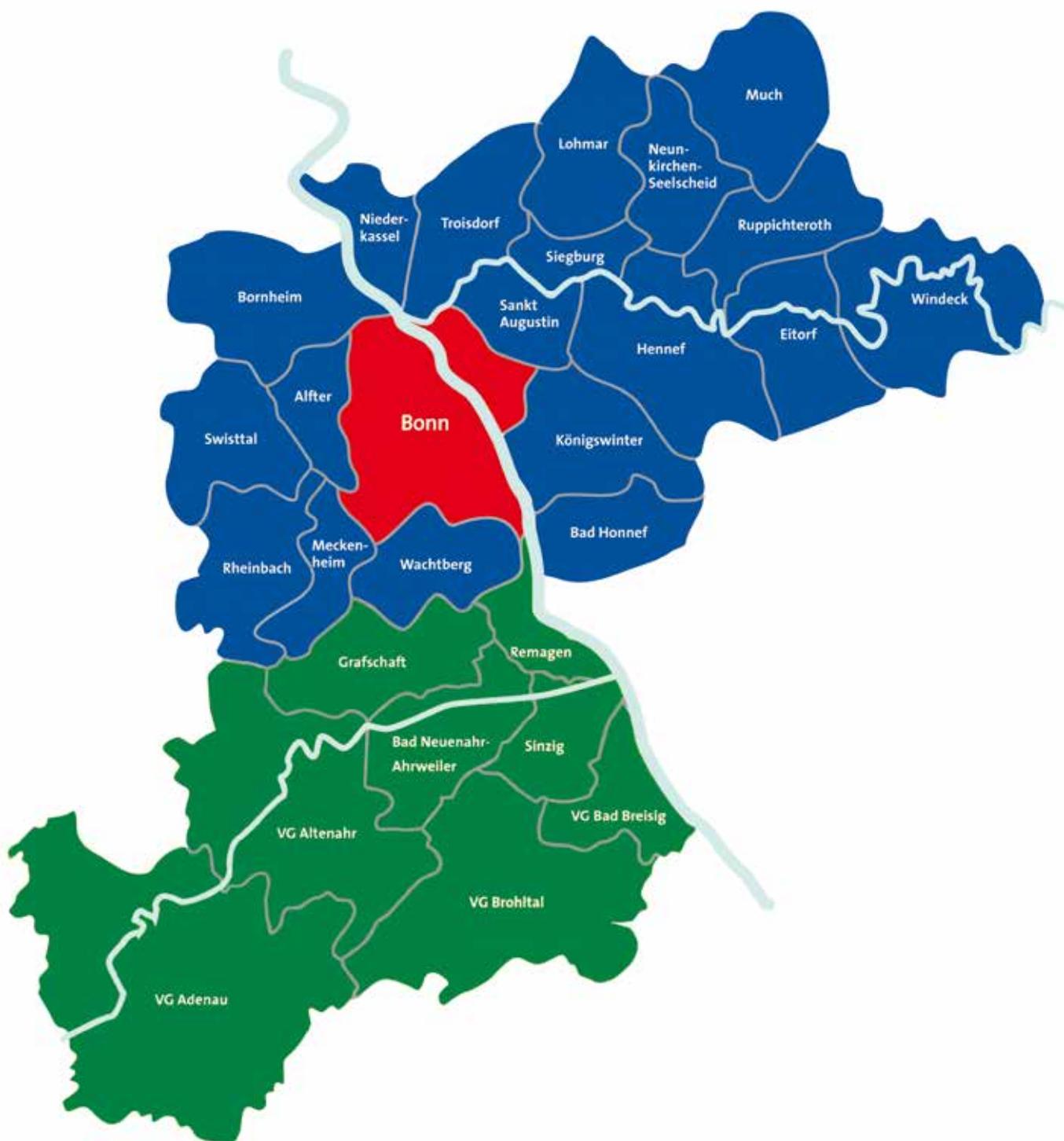
Nach rund 25 Jahren der Zusammenarbeit führten die Mitglieder eine Diskussion um die Neuausrichtung ihrer Kooperation, überprüften Strukturen und vereinbarten neue thematische Schwerpunkte. Wichtigstes Ergebnis der evaluierenden und in die Zukunft gerichteten Diskussion ist die Fortsetzung und Weiterentwicklung der regionalen Kooperation. Alle Mitglieder tragen diese wichtige Entscheidung einstimmig, denn der :rak blickt auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit zurück. In allen fünf Säulen wurden vielfältige und gewinnbringende Projekte gemeinsam umgesetzt. Und diese Erfolgsbilanz soll mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen fortgeführt werden. Ein weiteres Ergebnis der aktuellen Diskussion ist, dass das Leitbild aufgrund sich wesentlich verändernden Rahmenbedingungen neu definiert werden muss. Das neue Leitbild wurde somit den neuen und zukünftigen Herausforderungen einer regionalen Profilierung und einer verbesserten Interkommunalität angepasst und ist das Ergebnis eines gemeinsamen Arbeits- und Diskussionsprozesses der Mitgliedskommunen.

Wie das erste ist auch das aktuelle Leitbild für den :rak ein strategischer Überbau, der einen adäquaten Umgang mit räumlichen Herausforderungen aufzeigt und untergeordneten Ebenen Orientierung und Motivation gibt. Das vom :rak entwickelte Leitbild für die Bundesstadt Bonn, den Rhein-Sieg-Kreis und den Kreis Ahrweiler bildet die Basis für eine gemeinsame Regionalentwicklung.

Die Zusammenarbeit in der Region ermöglicht es, frühzeitig und freiwillig einen großen Gestaltungsspielraum nutzen zu können. Mit dem aktuellen Leitbild sind die wichtigsten Weichen gestellt und Wege für diese gemeinsame Zukunft beschrieben.



Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



Unser Selbstverständnis

Der *:rak* versteht sich als aktiver Gestalter einer nachhaltigen Regionalentwicklung:

- Durch den *:rak* werden die interkommunale Zusammenarbeit sowie der Dialog mit den kommunalen Entscheidungsträgern und regionalen Akteuren gestärkt. Auf dieser guten Basis sollen Interessenskonflikte ausgeglichen werden.
- Die Akteure arbeiten auf Augenhöhe zusammen und wertschätzen einander. Die Belange von kleinen Gemeinden finden ebenso Beachtung wie die fortschreitende Internationalisierung der Region.
- Mit dem *:rak* werden vorhandene Ressourcen effektiv gebündelt, indem stringent und gemeinsam die gesetzten Ziele verfolgt werden.
- Regionales Denken und lokales Handeln ist der zentrale Ansatz des *:rak*. Er folgt einem Trend zur Profilierung von Regionen unter wirtschaftlichen wie auch tourismusfördernden Aspekten.
- Neben dem *:rak* existiert eine Vielzahl organisatorischer Zusammenschlüsse von Akteuren zu unterschiedlichen Themen. Der *:rak* bildet eine übergeordnete Klammer für viele interkommunale Kooperationen.
- Mit den bestehenden Strukturen und der Kommunikation auf „Fachebene“ nutzt der *:rak* die Chance, sich sowohl innerhalb der formellen Planungsebenen als auch in informellen Zusammenschlüssen als starker Partner zu profilieren.

Zukünftige Planungen orientieren sich an dem Leitbild des *:rak*.

Die neuen Herausforderungen regionaler Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit im *:rak* stellt sich neuen thematischen Herausforderungen mit den folgenden Leitsätzen:

Raumstrukturen aktiv gestalten:

Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung

Für künftige Generationen planen:

Demografische und generationengerechte Entwicklung

Ökologische Ziele setzen:

Schonender Umgang mit Natur und Ressourcen - Klima - Energie - Umwelt - Landschaft - Tourismus

Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft:

Wissenschaft, Forschung, regionale Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung, innovative Mobilität

Unser besonderes Profil für Europa:

Die Internationalität unserer Region im Wettbewerb der Region

Die neuen thematischen Herausforderungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert. Für jedes Thema wird dabei



eine Standortbestimmung vorgenommen,



die Ziele definiert und



konkrete Schritte auf diesem Weg benannt.

Herausforderung 1

Raumstrukturen aktiv gestalten:

Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung



Standortbestimmung – Chancen nutzen

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler als Wachstumsregion und als Region, die den Strukturwandel aktiv und positiv gestaltet hat, hat ein gutes Image. Sie steht für eine sehr hohe Lebensqualität. Zudem zeichnet sich die Region durch eine Vielfalt an urbanen und ländlichen Qualitäten aus. Die Region ist überregional gut erreichbar. Besonders hervorzuheben sind die national und international wirkenden Infrastruktureinrichtungen.

Die aktuellen Herausforderungen für die Region sind die Sicherung der Binnenmobilität, der Ausbau der Infrastruktur sowie die Flächen- und Bestandsentwicklung. Gerade die Flächenentwicklung ist ein bedeutsames Spannungsfeld in einer dicht besiedelten Region mit geringen Flächenressourcen.

Trotz oder gerade wegen vieler Erfolge und einem erfolgreichen Strukturwandel muss eine Entwicklungs- und Gestaltungsdynamik auf hohem Niveau erhalten bleiben.



Zieldefinition – wir als :rak

Wir als :rak erarbeiten frühzeitig eine koordinierte, gemeinsame Position durch eine gezielte Zusammenarbeit für bevorstehende raumordnerische Entscheidungen und Prozesse. Diese Position nehmen wir ein und kommunizieren sie geschlossen nach außen. Durch eine gute Zusammenarbeit und enge Abstimmung untereinander sind wir sprachfähig.

Unsere regionalen Ergebnisse und Entscheidungen werden wir in den einzelnen Kommunen intensiv beraten; die lokalen Entscheidungsträger werden an den regionalen Entscheidungsprozessen beteiligt.

Die informelle Arbeit des :rak bildet eine starke Klammer der Städte, (Verbands-)Gemeinden und Kreise gegenüber der formalen Planung und wird weiter ausgebaut. Dazu wird das neue Leitbild politisch verankert.

Die konzertierte Eigenständigkeit und die bestehende Flexibilität der informellen Struktur bleiben langfristig erhalten.



Gemeinsame Schritte

Um gemeinsam den Herausforderungen an eine zeitgemäße und nachhaltige Mobilität, der dazu erforderlichen Infrastruktur sowie der Flächen- und Bestandsentwicklung gerecht zu werden, ist eine intensive Abstimmung und Kooperation erforderlich. Die Flächen- und Bestandsentwicklung wird stetiges Thema der Arbeit des :rak sein. Auf dieser Basis soll eine einheitliche Position der Region erarbeitet und vertreten werden.

Dieser Anspruch gilt beispielsweise bei der Neuaufstellung der Landesentwicklungs- und Regionalpläne. In diesem Zusammenhang sollen gemeinsame Schwerpunkte und Positionierungen erarbeitet, verfolgt und vertreten werden.

Um dies zu erreichen, werden die informellen Strukturen zukünftig in Form eines regionalen Managements, das die freiwillige Zusammenarbeit über die bisherige Kooperation des :rak hinaus verstärkt, weiterentwickelt. Die Strukturen sind weiterhin flexibel, um auf neue Anforderungen reagieren zu können. Damit werden die Wettbewerbsfähigkeit und die Steuerungsmöglichkeiten verbessert – dies insbesondere als aktiver Teil der Metropolregion Rheinland im Wettbewerb der Regionen.

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler versteht sich als ein bundesweites Vorbild für eine erfolgreiche regionale Zusammenarbeit und vermittelt eine regionale Identität.



Bei der gemeinsamen regionalen Profilierung stehen folgende Themen im Fokus:

- Flächenentwicklung für Wohnen und gleichzeitige qualitative Bestandsentwicklung
- Sicherung des Wohnumfelds und der Qualität der siedlungsflächennahen Freiräume
- Sicherung ausreichender Entwicklungspotenziale für Gewerbe, gewerbliche Profilierung der Region
- Mobilität: Gestaltung der (Binnen-) Verkehrsinfrastruktur, Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und der Freizeitinfrastruktur, Sicherung

und Ausbau der Funktionalität der Rheinbrücken, Ausbau des S-Bahn-Verkehrs, Ausbau von Rad-schnellwegen und des Güterverkehrs, Stärkung der Häfen

- Stetiger, zeitgemäßer Ausbau der Breitbandversorgung
- Sicherung eines regionalen Ausgleichs zwischen städtischen und ländlichen Teilregionen



Herausforderung 2

Für künftige Generationen planen:

Demografische und generationsgerechte Entwicklung



Standortbestimmung – Chancen nutzen

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ist ein attraktiver Wohn-, Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsstandort. Aus dieser Position können die vielfältigen Aufgaben, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben, mit strategischem Weitblick bearbeitet werden. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Standortvorteile und -qualitäten ist wichtigstes Ziel.

Dem Wachstum in urbanen Bereichen stehen jedoch Stagnation bis hin zu Schrumpfungsprozessen in ländlichen Gebieten gegenüber, die mit Leerständen und einer nicht mehr ausgelasteten Infrastruktur einhergehen. Diese Disparitäten innerhalb der Region betreffen neben der Verkehrsinfrastruktur auch die Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Große Herausforderungen sind der Fachkräftemangel und der überdurchschnittlich hohe Wegzug von Absolventen der Hochschulen. Hinzu kommen veränderte Anforderungen durch einen hohen Zuwachs von weniger qualifizierten Arbeitskräften. Eine aktuelle Herausforderung ist auch der Zuzug und die dauerhafte Integration von Zugewanderten.

Zudem steht die Region nicht nur hinsichtlich der Anwerbung von Fachkräften und jungen Familien in hoher Konkurrenz zu Nachbarregionen. Auch ältere Menschen suchen zunehmend aktiv Wohnstandorte, die im hohen Alter ein noch großes Maß an Mobilität und Eigenständigkeit ermöglichen. Die Vielfalt der Wohnangebote ist daher auszuweiten und weiter zu differenzieren.

Für die Region bestimmend ist die geringe Flächenverfügbarkeit innerhalb der urbanen Siedlungsbereiche. Daher ist die Bestandsentwicklung ein ebenso wichtiger Ansatz wie interkommunale Lösungen zu weiteren Flächenausweisungen.



Zieldefinition – wir als :rak

Wir als :rak streben an, den demografischen Wandel aktiv zu gestalten und zu steuern, um eine attraktive Region für alle Generationen zu sein und zu bleiben. Wir stärken generationenübergreifende Infrastrukturen mit dem Ziel, besondere Zielgruppen wie Absolventen, junge Familien und ältere Menschen an die Region zu binden. Qualität geht dabei vor Quantität. Neben passgenauen Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen gilt es, mit den besonderen Herausforderungen und Chancen der Zuwanderung umzugehen.



Gemeinsame Schritte

Der :rak erarbeitet eine Vereinbarung über die Steuerung eines regional ausgeglichenen Wachstums und schafft die Voraussetzungen für positive Wachstumseffekte in der ganzen Region. Als Basis wird die regionale Datengrundlage aktualisiert.

Es wird eine gemeinsame Strategie zur Ausweitung der Wohntypenvielfalt erarbeitet. Im Fokus steht der barrierefreie und bezahlbare Wohnraum. Die Defizite in der altersgerechten Wohnraumversorgung werden kooperativ ausgeglichen.

Die Mobilitätsangebote für die hohe Anzahl von Berufspendlern werden optimiert. Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer engen Vernetzung der Verkehrsmittel wird das Zusammenwachsen innerhalb der Region erreicht. Hierzu sind integrierte und intermodale Lösungen sowie der Ausbau von Infrastruktur sowohl für Straße als auch Schiene vordringlich. Der Rhein stellt dabei ein besonderes Hindernis bei der Mobilität der Menschen in der Region dar. Insofern ist die Querung für alle Verkehrsarten deutlich zu optimieren.

Aufgrund der Disparitäten zwischen wachsenden und schrumpfenden Gebieten in der Region wird der ländliche Raum durch bezahlbares Wohnen und eine



gute verkehrliche Anbindung zum attraktiven Ergänzungsstandort des urbanen Raums.

Für die gesamte Region wird der Ausbau der digitalen Infrastruktur forciert. Die soziale Infrastruktur und die Bildungsinfrastruktur werden auf ihre Bedarfe hin überprüft und verbessert. Eine gut ausgebauten Gesundheitsinfrastruktur und -prävention wird Imageträger und Standortfaktor zugleich.

Integration und gesellschaftliche Teilhabe von Zugewanderten wird mit hoher Bedeutung verfolgt. Spracherwerb und berufliche Qualifizierung stehen im Fokus.

Um Studierende und diejenigen, die ihren Hochschulabschluss bereits haben an die Region zu binden, werden das kulturelle Angebot, Jugendprogramme und Events ausgebaut. Das Image der Region wird dadurch jünger, frischer und urbaner.



Herausforderung 3

Ökologische Ziele setzen:

Schonender Umgang mit Ressourcen

- Klima - Energie - Umwelt - Landschaft - Tourismus



Standortbestimmung – Chancen nutzen

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler bietet eine einzigartige Vielfalt der Landschaftsräume auf engstem Raum. Der hoch verdichtete Bonner Raum profitiert dabei von den Natur- und Landschaftsräumen des Rhein-Sieg-Kreises und des Kreises Ahrweiler. Besonderheiten sind der RheinSteig, Natursteig Sieg, AhrSteig, das Naturschutzgroßprojekt „Obere Ahr-Hocheifel“, die „Chance 7“ und das „Grüne C“ als Naherholungsraum und gutes Beispiel für eine interkommunale Zusammenarbeit. Hinzu kommen die Flussläufe von Rhein, Sieg und Ahr sowie das Siebengebirge und die Eifel als attraktive Landschaftsräume.

Trotz dieser guten Voraussetzungen sieht sich auch die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler mit aktuellen Klimaereignissen konfrontiert, die ein Umdenken in der Gesellschaft bereits in Gang gesetzt haben. Zunehmende Starkregenereignisse, Hitzetage und Hochwasser sind nur einige Beispiele. In diesem Zusammenhang wird auch der Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und Landschaftsschutz spürbar. Im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit werden die kommunalen Klimaanpassungsstrategien aufeinander abgestimmt.

Für die Region ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Vom Kongresstourismus bis zum naturnahen Erholungsangebot bietet die Region ein attraktives Angebot. Eines vieler Highlights der Region ist das Geburtshaus Ludwig van Beethovens mit seinen internationalen Veranstaltungen.

Die regionalen Landschaftsräume und deren touristische Infrastruktur werden gesichert und besser vernetzt.



Gemeinsame Schritte

Der :rak strebt ein ganzheitliches Denken und Planen zur Vernetzung und Nutzung des Landschaftsraums an. Dies schließt einen regelmäßigen Austausch zu den Themen Klima und Energie ein.

Die regionalen Landschaftskorridore werden planerisch gesichert und vernetzt. Grünzüge und Grünzäsuren werden insbesondere unter stadtklimatischen Gesichtspunkten betrachtet.

Der :rak verständigt sich regional über eine Balance zwischen Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Kulturräume bleiben erhalten und werden weiterentwickelt. Gleichzeitig wird der Naturraum als Naherholungsraum für die Menschen in der Region und als touristische Destination inwertgesetzt.

Für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler werden zeitgemäße und ressourcenschonende Tourismusformen weiterentwickelt. Der sanfte Tourismus mit Radtouren und Wanderwegen wird gestärkt und damit die attraktive Natur und Landschaft der Region besser erfahrbar gemacht. Angestrebt wird eine regionale Vernetzung der Angebote. Sie werden schwerpunktmäßig nach den Begabungen der Teilräume weiterentwickelt.



Zieldefinition – wir als :rak

Der Landschaftsraum wird durch neue und geeignete Tourismusformen erlebbar gemacht. Dabei wird insbesondere das Zusammenspiel von Landschaft und urbanen Räumen profiliert. Im Umgang mit der Natur werden neue, sowohl schützende als auch progressive Wege für die Nutzung und Erlebbarkeit getestet.



Herausforderung 4

Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft:

Wissenschaft, Forschung, regionale Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung, innovative Mobilität



Standortbestimmung – Chancen nutzen

Im Bereich der Wissensgesellschaft bietet die Region durch die große Zahl an hochqualitativen Bildungs- und Forschungseinrichtungen zahlreiche Anknüpfungspunkte. Viele neue Bildungsstandorte, Hochschulen und Universitäten haben sich in den letzten 20 Jahren in der Region etabliert. Die große Anzahl von Hochschulen und Forschungsinstituten in der Region ist bundesweit herausragend. Eine weitere Stärke ist die hohe Dichte und Qualität der Schullandschaft.

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ist Sitz zahlreicher Unternehmen, insbesondere aus den Zukunftsbranchen Telekommunikation und Logistik sowie weltweit tätiger Industriebetriebe und von bedeutsamen mittelständischen Unternehmen.

Die enge Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft hat zukunftsweisende Technologiefelder wie die Informations- und Kommunikationswirtschaft oder den Gesundheitssektor in der Region verankert.

Dennoch wird es für Unternehmen zunehmend schwieriger, qualifizierten Nachwuchs für ihre Betriebe anzuwerben, da die Region nicht attraktiv genug für junge Erwachsene erscheint. Wir wollen als Region dafür Sorge tragen, dass Unternehmen weiterhin qualifiziertes Personal finden und Nachwuchskräfte in der Region gehalten werden.



Zieldefinition – wir als :rak

Wir als :rak streben eine stärkere Teilhabe an den Synergien aus der Wissenschaftsregion an und möchten diese für unsere Region nutzen. Die Wissenschaftsregion soll weiter ausgebaut werden.

Gleichzeitig werden wir ein lebenslanges Lernen der Menschen in unserer Region fördern und die Mobilität in der Region sichern und weiterentwickeln, damit alle Teile der Region von diesen Entwicklungen profitieren.



Gemeinsame Schritte

Um die Region für Absolventen und qualifizierte Arbeitskräfte attraktiv zu gestalten und diese an die Region zu binden, müssen die Rahmenbedingungen für diese Zielgruppe attraktiver werden.

Die wirtschaftliche Bedeutung und Wahrnehmung der Region muss gestärkt werden. Gemeinsam bringen die Mitglieder des :rak ein neues Marketing für die Region auf den Weg. Bonn soll als Kongressstandort, als Wissenschaftsregion sowie als IT- und UN-Standort „wahrnehmbar und greifbar“ mit der Region verbunden werden.

Die Region akquiriert aktiv die Ansiedlung weiterer Forschungseinrichtungen. Der Fokus liegt auch künftig auf den strategisch wichtigen Themen Informations- und Kommunikationstechnologien, Gesundheit, Forschung und Entwicklung, Umwelt und Entwicklungszusammenarbeit. Neue Schwerpunkte für die Region sind u.a. Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Demenzforschung.

Die Hochschulstandorte sollen in ihrer Funktion und Bedeutung gestärkt werden. Neben Erweiterungsflächen für Hochschulen muss auch das studentische Leben gestärkt werden.

Junge Leute mit Hochschulabschluss sollen zu Innovationen und Start-ups motiviert werden, um die Ergebnisse einer guten Ausbildung für die Region zu erhalten. Zur Bindung an die Region sind Formate wie „Next Stop Job“ denkbar.

Die Region macht sich zudem für internationale Fachkräfte attraktiv. Dazu gehören zusätzliche Angebote wie internationale Schulen, bilingualer Unterricht und mehrsprachige Kulturangebote bis hin zur Mehrsprachigkeit auf Hinweisschildern im öffentlichen Raum.

Die Region will sich weiterhin als Bildungs- und Kulturstandort profilieren. Bonn bietet als Beethoven- und Bundesstadt zahlreiche Anknüpfungspunkte, um einen Bildungstourismus als Marke der Region zu etablieren.



Damit die gesamte Region vom Impulsgeber Bonn profitiert, ist ein leistungsfähiges Verkehrsnetz erforderlich. Die Stärkung der Mobilität in der Region ist damit eine zentrale Säule zum Ausgleich der zum Teil vorhandenen räumlichen Disparitäten.



Herausforderung 5

Unser besonderes Profil für Europa:

Die Internationalität unserer Region im Wettbewerb der Region



Standortbestimmung – Chancen nutzen

Die Region profiliert sich insbesondere durch den Bonner UN-Standort und die vielen damit verbundenen Institutionen und Angebote als Ort des internationalen Dialogs über Zukunftsthemen. Die fachlichen Ausrichtungen der UN am Standort Bonn sind vor allem die nachhaltige Entwicklung und internationale Beziehungen. Zusammen mit den Bundesministerien und Bundesbehörden, rund 150 Nichtregierungsorganisationen, Wissenschaftseinrichtungen, der Deutschen Welle und den ansässigen Global Playern der Wirtschaft (wie DAX-Unternehmen) wird ein hochrangiger internationaler Standort geprägt, der über den Flughafen Köln/Bonn und den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn Anschluss an das internationale Verkehrsnetz besitzt.

Die Region ist zudem ein bedeutender Kulturstandort: Als Geburtsstadt von Ludwig van Beethoven zieht sich das Thema Beethoven durch viele Veranstaltungen. Zudem gibt es zahlreiche Theater und Museen, die auf der Museumsmeile bis hin nach Rolandseck mit dem Arp-Museum in besonders hoher Dichte auftreten.

Die Region nutzt einige ihrer Potenziale jedoch derzeit noch nicht ausreichend. Beispielhaft seien der Bereich des Gesundheitstourismus oder eine nicht ausreichende Vermarktung und Profilierung im kulturellen Bereich genannt.



Zieldefinition – wir als :rak

Wir als :rak streben an, unser internationales Profil zu schärfen, indem wir unsere Standortvorteile und Alleinstellungsmerkmale von UN bis Beethoven weiter profilieren und international kommunizieren. Das Beethoven-Jahr 2020 bietet eine gute Chance dazu.

Die Region ist prägender Bestandteil der Metropolregion Rheinland. Der :rak erarbeitet eine gemeinsame Strategie für die Vermarktung der regionalen Standorte. Er bringt Belange der Region in die Metropolregion ein. Wir nutzen und unterstützen die Metropolregion Rheinland und bringen uns mit unserem internationalen Profil dort aktiv ein.

Wir wollen die Region als internationalen Wirtschaftsstandort sowie die einzelnen Wirtschaftsprofile und Kernbereiche stärken.

Touristische und verkehrliche Angebote werden mit der Bundestadt Bonn als Kongressstandort und dem Thema Beethoven im Rahmen der internationalen Wahrnehmung verbunden.



Gemeinsame Schritte

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler setzt sich dafür ein, dass das Berlin/Bonn-Gesetz eingehalten wird. Die in der Arbeitsteilung mit Berlin durch Bonn übernommene wichtige Funktion als Kompetenzzentrum für die Bereiche

- Bildung, Wissenschaft und Forschung
- internationale Zusammenarbeit und nachhaltige Entwicklung, Umwelt, Gesundheit, Landwirtschaft und Ernährung
- Telekommunikation, Cyber-Sicherheit und Datendienste
- Kultur

muss weiter ausgebaut werden. Dafür ist es unabdingbar, dass die politisch, fachlich und thematisch korrespondierenden Bundesministerien ihren ersten Dienstsitz in Bonn behalten.

Der UN-Standort wird sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert und ausgebaut. Der internationale Kongressstandort wird gestärkt und profiliert.



Die Region wird als Diskurs- und Lernort für globale Zukunftsfragen weiterentwickelt. Dazu ist eine strategische Weiterentwicklung der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) und

die Ansiedlung weiterer NGOs erforderlich, um die vorhandenen Kompetenzfelder zu arrondieren.





Wir handeln – unser Auftrag

Wohnen und Leben

- Wir bleiben Wachstumsregion
- Wir sind ein dynamischer Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität
- Wir stärken die Lebensqualität für alle Generationen durch Bildung, Kultur, soziale Infrastruktur, Freizeitangebote und differenzierte Wohnformen
- Wir planen integriert Siedlungsentwicklung und Verkehr

Wirtschaft und Mobilität

- Wir sichern die Standortgunst der Region und nutzen aktiv die unterschiedlichen Standortprofile der Region
- Wir entwickeln uns zur Region der wissensbasierten Innovationen
- Wir entwickeln eine hochmoderne und zukunftsfähige/-orientierte Verkehrsinfrastruktur
- Wir stärken die Region weiter als internationalen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort
- Wir schaffen die Voraussetzungen für Bestandsicherung und verbessern die Rahmenbedingungen für Unternehmensneuansiedlungen
- Wir machen die Region für internationale Konzerne/Global Player/DAX-Unternehmen attraktiv
- Wir schaffen optimale Bedingungen für Hidden Champions

Image

- Wir arbeiten an einem dynamischen Image
- Wir entwickeln eine eigene „Marke“
- Wir stärken die Identifikation mit der Region

Natur und Umwelt

- Wir inszenieren die Natur und verfolgen einen schonenden Umgang mit den Landschafts- und Naturräumen
- Wir machen Natur und Landschaft erlebbar
- Wir stellen uns den Herausforderungen des Klimawandels

Bildung, Forschung und Vernetzung

- Wir sind die herausragende Forschungs- und Wissenschaftsregion und sichern das hohe Niveau
- Wir streben eine optimale Vernetzung zwischen Arbeitsmarkt und Wirtschaft an
- Wir unterstützen die stärkere Teilhabe am Output der Wissenschaftsregion

Zusammenarbeit im :rak

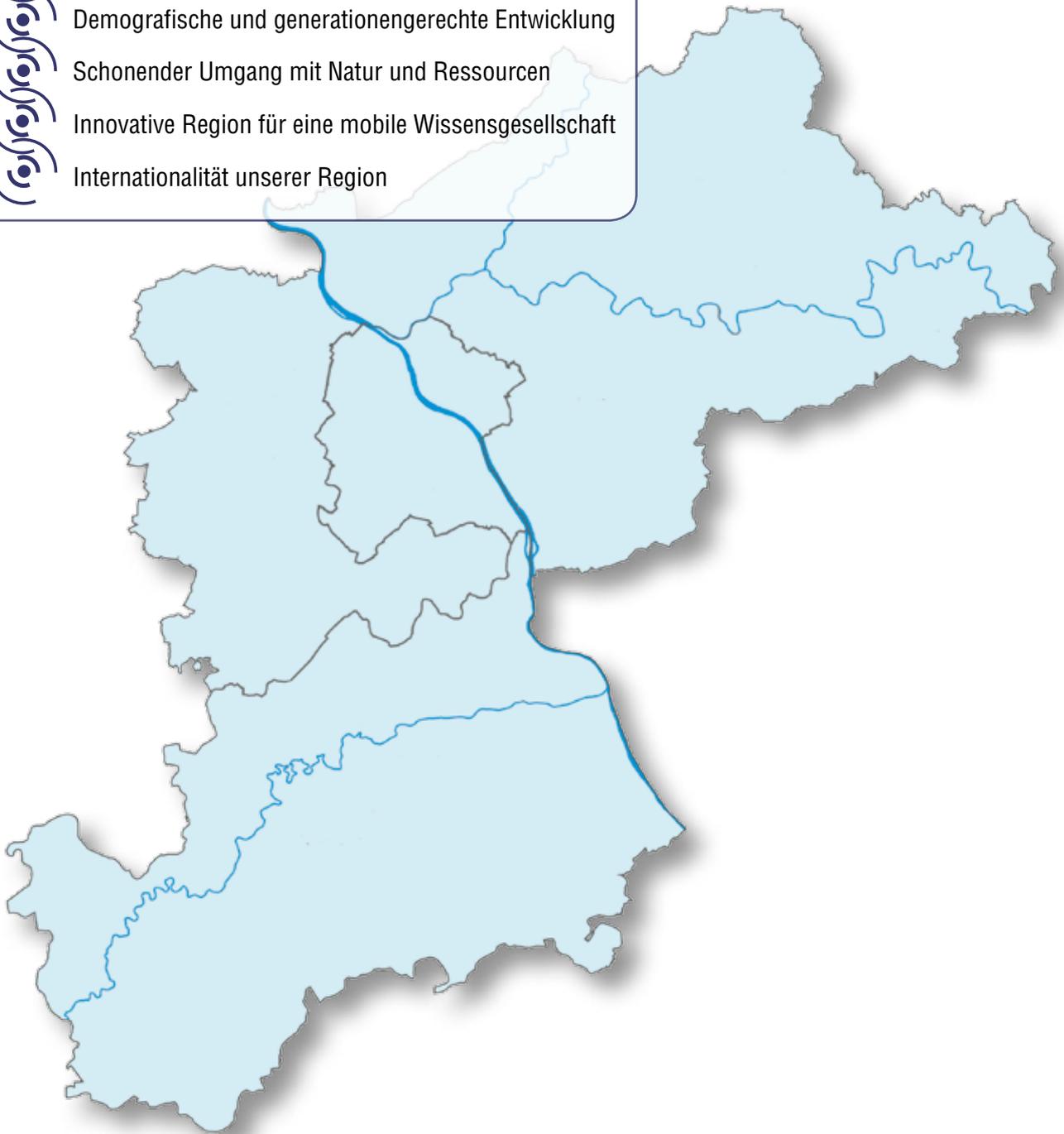
- Wir arbeiten vertrauensvoll, partnerschaftlich und zielorientiert zusammen
- Wir sind prägender Teil der Metropolregion Rheinland und bringen uns aktiv ein
- Wir erneuern unsere Dialogkultur und unsere Kommunikationsstrukturen
- Wir betrachten uns als gleichberechtigte Partner



Die Themen greifen ineinander



- Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung
- Demografische und generationengerechte Entwicklung
- Schonender Umgang mit Natur und Ressourcen
- Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft
- Internationalität unserer Region



| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
|--------------------------------|------------|

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 602/2017-9 |
|-------------|------------|

| | |
|-------|------------|
| Stand | 23.08.2017 |
|-------|------------|

Betreff Überlegungen zur Parkraumbewirtschaftung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung verweist die Überlegungen zur Parkraumbewirtschaftung zur weiteren Beratung in die Fraktionen.

Sachverhalt

Bereits im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2010 ist die Verwaltung zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung mit der Einführung der flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung beauftragt worden. Eine solche Parkraumbewirtschaftung setzt eine Vielzahl von Vorüberlegungen voraus und hat umfassende Auswirkungen z.B. auf den ruhenden Verkehr im Stadtgebiet.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung Überlegungen zum möglichen Einstieg in ein Parkraumbewirtschaftungskonzept angestellt, die sie dem Ausschuss mit der beigefügten Präsentation zur Beschlussfassung über das weitere Vorgehen vorlegt.

Zu den wesentlichen Auswirkungen einer Parkraumbewirtschaftung zählen erfahrungsgemäß die Verdrängungsprozesse, die sich einstellen, wenn Kraftfahrer/innen von den bewirtschafteten Parkplätzen angrenzende Straßen ohne Parkregelung ausweichen. Die denkbaren Verlagerungen des Parkverhaltens, die sich in der 1. Phase einstellen könnten, sind in der beigefügten Präsentation auf Folie 7 dargestellt. Da sich hierdurch, ähnlich einer Kettenreaktion, auch Auswirkungen auf noch weiter entfernte Straßenzüge ergeben können, wurden diese ebenfalls mit in die Betrachtung einbezogen (siehe Folie 8).

Sollten sich diese Verdrängungsprozesse tatsächlich einstellen, wären in den betroffenen Bereichen ebenfalls straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zur Regelung des Parkverhaltens (z.B. Parkscheibenregelung, Halteverbotszonen u.a.) zu treffen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Angelegenheit aufgrund der dargestellten Aspekte in den Fraktionen zu beraten.

Anlagen zum Sachverhalt

Präsentation Konzept zur Parkraumbewirtschaftung

Einführung eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes in Bornheim

Gliederung

1. Anlass und Ziele des Parkraumbewirtschaftungskonzepts
2. Grundkonzept der Bewirtschaftung
3. Finanzielle Auswirkungen
4. Weitere Schritte

Parkraumbewirtschaftungskonzept

1. Anlass und Ziele des Parkraumbewirtschaftungskonzepts

- Beschluss im Hauptausschusses vom 17.06.2010 (Vorlage-Nr. 226/2010-2)
- Beitrag zur Haushaltskonsolidierung, Kosten der Parkplatzunterhaltung, Refinanzierung der Investitionen sowie der Verzinsung des Grundbesitzes
- Verkehrspolitische Ziele

Parkraumbewirtschaftungskonzept

2. Grundkonzept der Bewirtschaftung

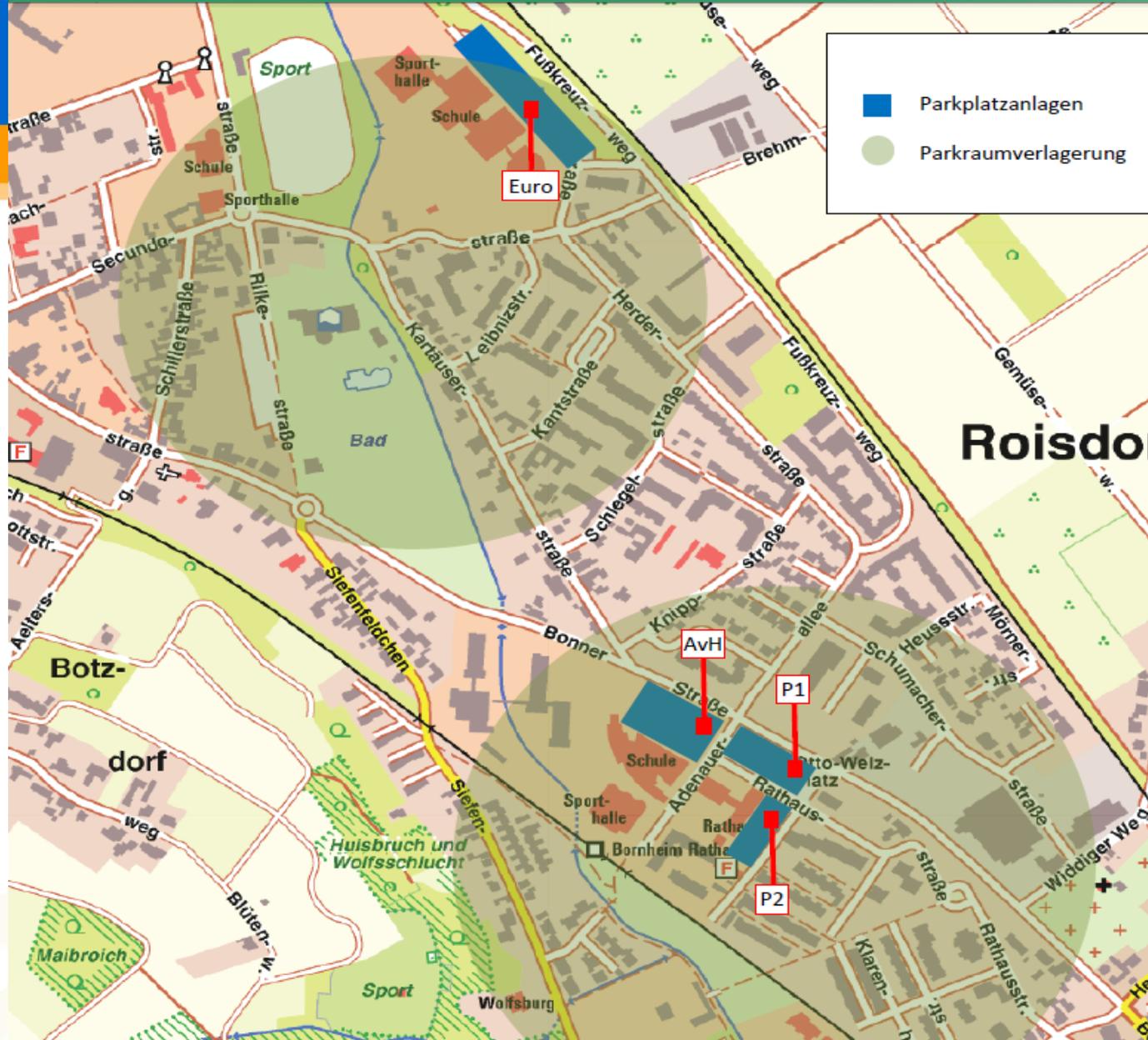
- Bewirtschaftung zunächst nur auf den Parkplatzanlagen des **Rathauses**, **AvH** und **Europaschule** (Parkraumverlagerung beachten)
- Bedienerfreundlich und effizienter Ressourceneinsatz
- Gebührenbefreiung für Kurzzeitparker (bis 2 std.) und außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen
- Gebühren für Tages- und Langzeitparker müssen moderat sein (degressive Gebührenstaffelung)

2.1 Auswirkungen der Parkraumbewirtschaftung

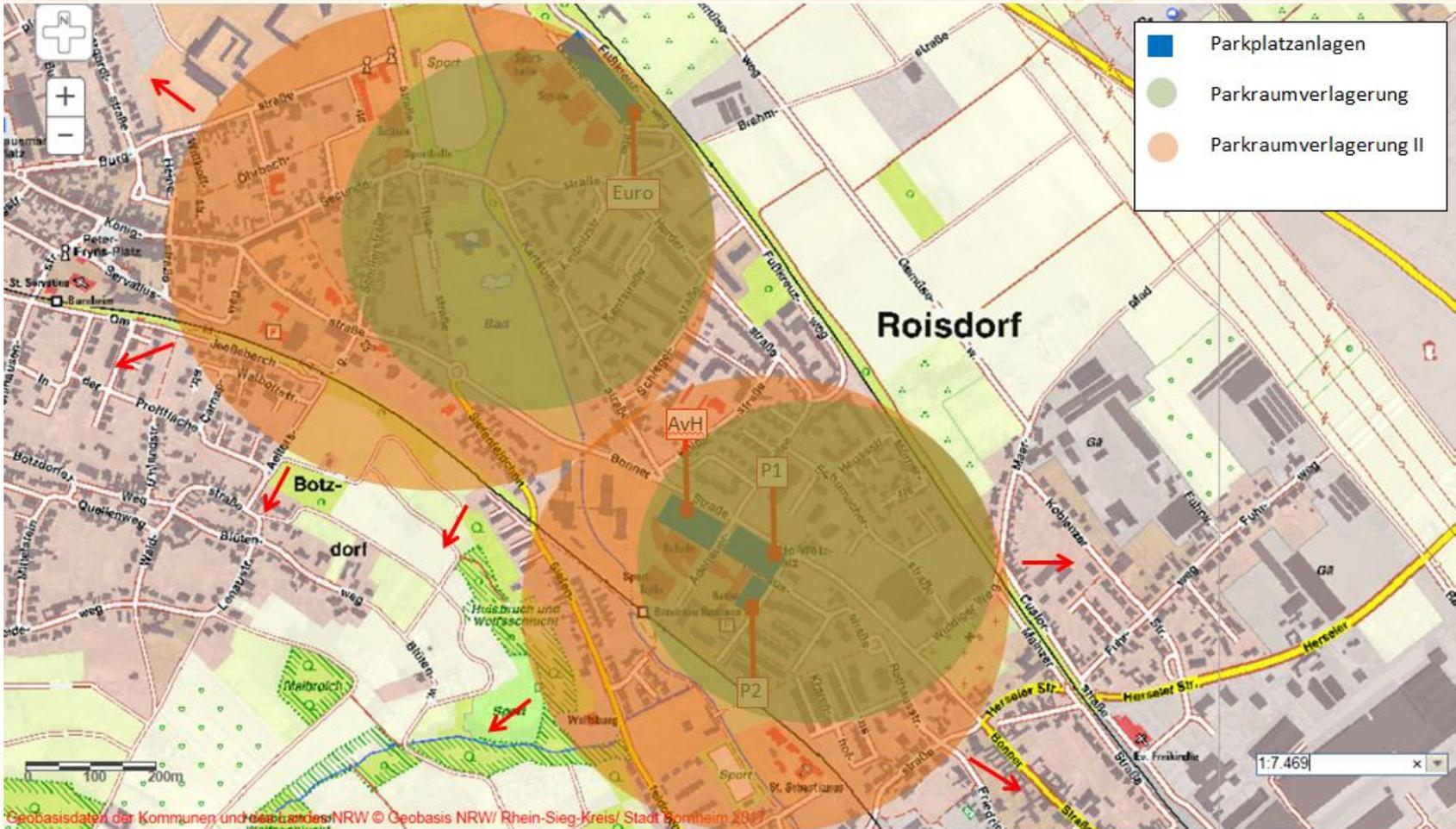
- Gebührenpflicht für Mitarbeiter, Lehrer und Pendler auf bisher kostenlos zur Verfügung gestellten Parkplätzen
- Verdrängungsprozesse in die Einzugsbereiche der bewirtschafteten Parkflächen

2.1 Auswirkungen der Parkraumbewirtschaftung

- Regelung des Parkverhaltens (z.B. Parkscheibenregelung) in bisher frei beparkbaren Straßen
- Einschränkung der Parkmöglichkeiten für Anlieger der bisher frei beparkbaren Straßen
- Je nach Ausmaß der Verdrängungsprozesse ggfs. zusätzliche Nachsteuerung in noch weiter entfernten Straßenzügen notwendig



Parkraumbewirtschaftungskonzept



3. Finanzielle Auswirkungen

- 300 Stellplätzen mit einer Jahresgebühr von 100 € je Stellplatz würde eine Einnahme im ersten Schritt von 30.000 € erbringen.
- Bei einem geschätzten Aufwand von 25.000 € zur Einführung, Unterhaltung und Kontrolle des Systems (einschließlich der Ausgabe von Parkberechtigungsausweisen) verblieben ca. 5.000 € als zusätzliche Einnahme pro Jahr.

Parkraumbewirtschaftungskonzept

4. Weitere Schritte

- Ratsentscheidung über eine weitere Verfolgung der Thematik
- wenn ja, dann:
 - Vertiefung und Ausarbeitung des Grundschemas
 - Einbeziehung Personalrat / Schulleitungen
 - Erlass einer neuen Satzung zur Parkraumbewirtschaftung
 - Einführung und Umsetzung der Bewirtschaftung
- wenn nein, dann:
 - Thematik bis auf weiteres zurückstellen

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
|--------------------------------|------------|

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 507/2017-6 |
|-------------|------------|

| | |
|-------|------------|
| Stand | 06.07.2017 |
|-------|------------|

Betreff Mitteilung betreffend den Tag des offenen Denkmals am 10.09.2017

Sachverhalt:

Am 10.09.2017 findet der diesjährige Tag des offenen Denkmals unter dem Motto „Macht und Pracht“ statt. Dem Motto entsprechend hat eine Auswahl an Denkmaleigentümern eine schriftliche Anregung zur Teilnahme erhalten.

Einige der Eigentümer haben eine Teilnahme abgelehnt. Die übrigen Denkmaleigentümer haben sich zur schriftlichen Anregung nicht geäußert.

Darüber hinaus wurde auch kein Interesse zur Teilnahme am Tag des offenen Denkmals bekundet. Eine Teilnahme am Tag des offenen Denkmals findet daher in diesem Jahr be-
dauerlicherweise nicht statt.

Inwieweit sich Eigentümer privat bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zur Teilnahme am Tag des offenen Denkmals angemeldet haben, ist nicht bekannt. Das Programm, mit einer Übersicht der Teilnehmer, wird erst im August veröffentlicht.

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 20.09.2017 |
|--------------------------------|------------|

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 571/2017-6 |
|-------------|------------|

| | |
|-------|------------|
| Stand | 07.08.2017 |
|-------|------------|

Betreff Mitteilung betr. positive Bescheidung einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tierfriedhofes

Sachverhalt

Grundstück: Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 83, Flurstück 284, Eichendorffstraße

Bauvorhaben: Errichtung eines Tierfriedhofes

Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es ist gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (sonstige Vorhaben im Außenbereich) zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschließung: ist gesichert.

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Tierfriedhofes zur Bestattung von Kleintieren wie Hunden, Katzen, Nagetieren, Reptilien und Vögeln. Zur Klärung der generellen Genehmigungsfähigkeit wurde vor dem Einreichen detaillierter Planunterlagen ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Als Standort ist ein Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bornheimer Friedhof vorgesehen. Der Bereich wird durch die Eichendorffstraße vom vorhandenen Friedhof abgegrenzt und soll durch eine Hainbuchenhecke eingefriedet werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen auf dem Gelände drei PKW-Stellplätze errichtet werden.

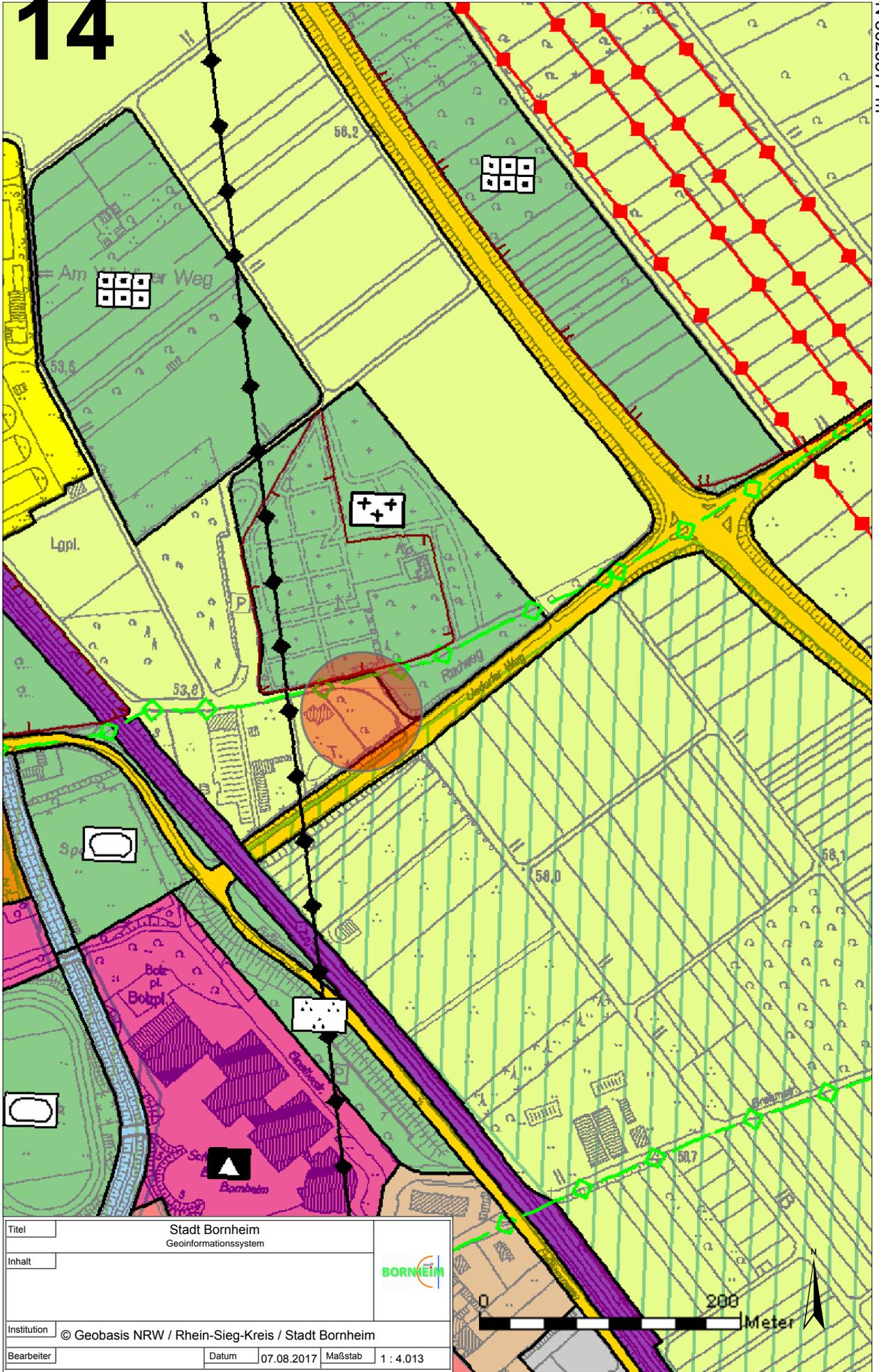
Antragsgegenständlich ist ausschließlich die Bereitstellung von Grabstellen, die verstorbenen Tierkörper sollen ohne vorhergehende Aufbahrung auf dem Gelände direkt in den vorbereiteten Grabstätten beigesetzt werden. Die Errichtung von Gebäuden ist nicht vorgesehen und wäre nach derzeitigem Planungsrecht auch dauerhaft ausgeschlossen.

Es wurde eine Beteiligung diverser Fachbehörden (Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde, Amt für Veterinär- und Lebensmittelüberwachung) durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht, die Untere Landschaftsbehörde hat bereits das Benehmen nach § 17 Bundesnaturschutzgesetz erteilt. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben, eine Zulassung kann – da die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche keine spezifische Nutzung oder einen Bauflächenausschuss darstellt - jedoch nach § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Die Verwaltung beabsichtigt dem Vorhaben zuzustimmen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan Tierfriedhof und Übersichtsplan Grundstück



| | | | | |
|-------------|--|------------|---------|-----------|
| Titel | Stadt Bornheim Geoinformationssystem | | | |
| Inhalt | | | | |
| Institution | © Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim | | | |
| Bearbeiter | Datum | 07.08.2017 | Maßstab | 1 : 4.013 |





Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

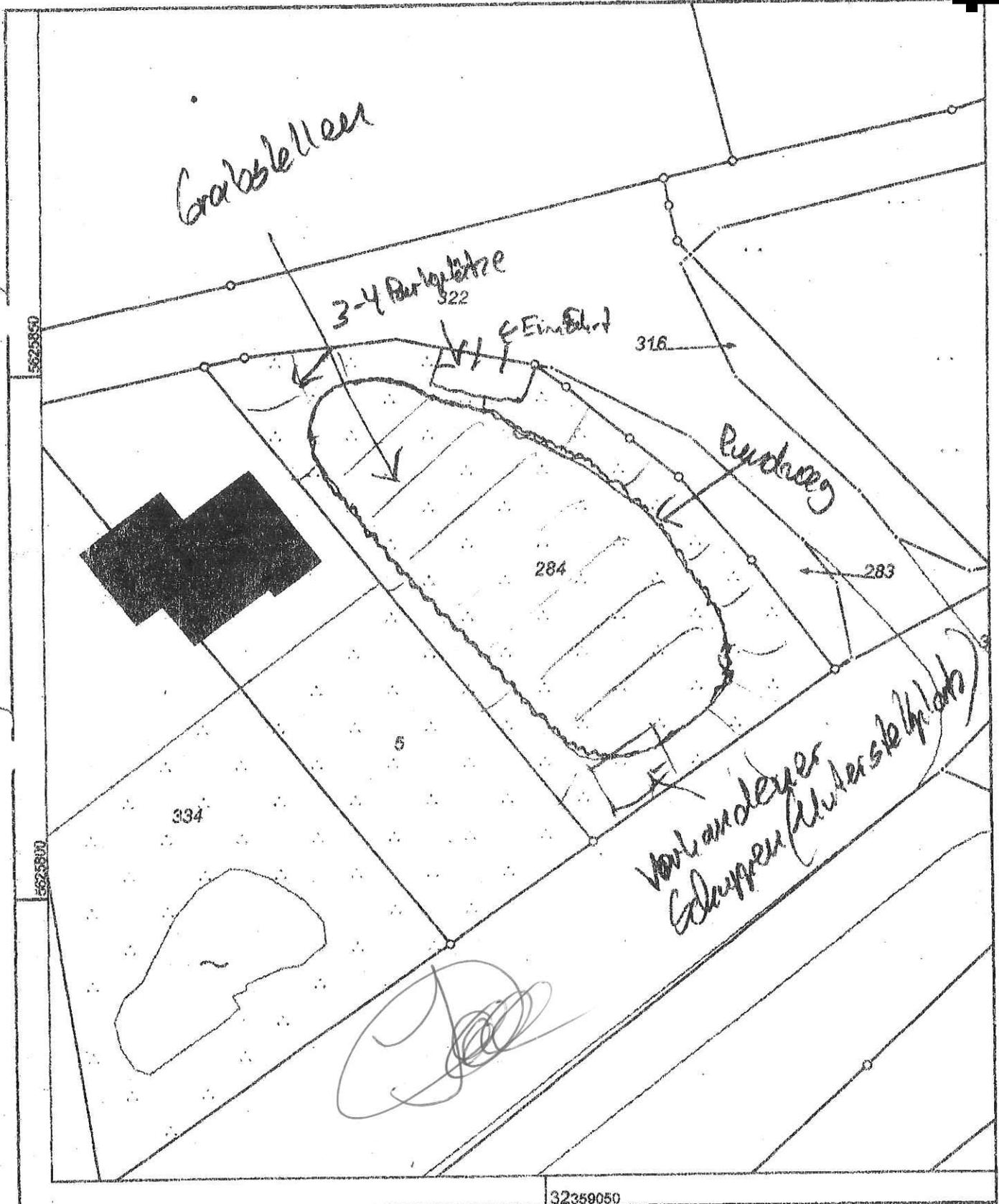
Flurkarte NRW 1:500

26. September 2016

4x
14

Flurstück: 284
Flur: 83
Gemarkung: Bornheim-Brenig
Eichendorffstraße, Bornheim

Erstellt: 08.06.2016
Zeichen: Bo 7.2 Be 131



183

32359050

