

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung

Antragsfrist: 21.02.2018

21.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Einladung Ausschüsse	3
Niederschrift ö. StEA 31.01.2018	5
Vorlagendokumente	14
TOP Ö 5 Städtebaulicher Entwurf zum Bereich Bo 05, Kallenberg	14
Vorlage 181/2018-7	14
TOP Ö 6 Vorstellung Sanierungsplanung Sandstraße	15
Vorlage 136/2018-9	15
Bilder Fahrbahnversackung 136/2018-9	17
Lageplan Sandstraße 136/2018-9	22
TOP Ö 9 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Offenlagebeschluss	27
Vorlage 177/2018-7	27
01 Übersichtsplan 177/2018-7	29
02 Luftbild 177/2018-7	30
03 Rechtsplanentwurf 177/2018-7	31
04 Textliche Festsetzungen 177/2018-7	32
05 Begründung 177/2018-7	35
06 Protokoll Artenschutzprüfung 177/2018-7	45
07 Stellungnahmen der Stadt Bornheim 177/2018-7	48
08 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange 177/2018-7	51
09 Stellungnahme Bürger 177/2018-7	61
TOP Ö 10 Neuaufstellung Regionalplan - Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen	62
Vorlage 096/2018-7	62
(nicht abdrucken) Präsentation Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen 096/2018-7	65
TOP Ö 11 Neuaufstellung Regionalplan - Gewerbeflächenbedarf	80
Vorlage 097/2018-7	80
1. (nicht abgedruckt) Siedlungsstruktur Gewerbe 097/2018-7	81
2. (nicht abgedruckt) Gewerbeflächenkonzept RSK 097/2018-7	86
TOP Ö 12 Straßenausbau Raiffeisenstraße in der Ortschaft Roisdorf, Beschluss des Städtebaulichen Vertrages	107
Vorlage 186/2018-7	107
Übersicht Raiffeisenstraße 186/2018-7	108
Städtebaulicher Vertrag Raiffeisenstraße Stand 21.02.2018 186/2018-7	109
Erläuterungsbericht 16.02.2018 Raiffeisenstraße 186/2018-7	116
Erläuterungsbericht-Kanal 16.02.2018 186/2018-7	123
Kostenberechnung Raiffeisenstraße 16-02-2108 186/2018-7	130
Kanalplanung Raiffeisenstraße LP 1 19-02-2018 186/2018-7	147
Kanalplanung Raiffeisenstraße LP 2 19-02-2018 186/2018-7	148
Lageplan 1 Raiffeisenstraße 16-02-2018 186/2018-7	149
Lageplan 2 Raiffeisenstraße 16-02-2018 186/2018-7	150
Mängelansprüchebürgschaft 186/2018-7	151
Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft 186/2018-7	152

Einladung



Sitzung Nr.	23/2018
StEA Nr.	3/2018

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

Bornheim, den 06.03.2018

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, 21.03.2018, 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 Niederschrift über die Sitzung Nr. 8/2018 vom 31.01.2018	
5	Städtebaulicher Entwurf zum Bereich Bo 05, Kallenberg	181/2018-7
6	Vorstellung der Sanierungsplanung zur Beseitigung der Fahrbahnversackung an der Sandstraße (Bereich Grundschule) in Bornheim-Waldorf	136/2018-9
7	Bebauungsplan Me 18 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss	196/2018-7
8	10. Änderung des Flächennutzungsplanes; Aufstellungsbeschluss	197/2018-7
9	3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Offenlagebeschluss	177/2018-7
10	Neuaufstellung Regionalplan - Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen	096/2018-7
11	Neuaufstellung Regionalplan - Gewerbeflächenbedarf	097/2018-7
12	Straßenausbau Raiffeisenstraße in der Ortschaft Roisdorf, Beschluss des Städtebaulichen Vertrages	186/2018-7
13	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	190/2018-1
14	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
15	Ankauf einer Fläche in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 32, Flurstück 178/66, Auf dem Kallenberg	180/2018-7
16	Verkauf von Teilflächen in der Gemarkung Roisdorf, Flur 22, Flurstücke 385, 298 und 144 und Gemarkung Hersel, Flur 18, Flurstück 345	184/2018-7

17	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	191/2018-1
18	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet:

Wolfgang Schwarz
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachwirt)

X	Öffentliche Sitzung
	Nicht-öffentliche Sitzung

Sitzung Nr.	8/2018
StEA Nr.	1/2018

Vorsitzender

<u>Bertram, Martin</u>	CDU-Fraktion
Breuer, Paul	fraktionslos
Engels, Hans-Günther	CDU-Fraktion
Feldenkirchen, Hans Gerd	UWG/Forum-Fraktion
Geuer, Theo	CDU-Fraktion
Kleinekathöfer, Ute	SPD-Fraktion
Knapstein, Günter	CDU-Fraktion
Paveh, Siyamak	SPD-Fraktion
Roitzheim, Frank	SPD-Fraktion
Schüller, Alexander	FDP-Fraktion
Schulz, Heinz-Peter	Fraktion-DIE LINKE
Stadler, Harald	SPD-Fraktion
Velten, Konrad	CDU-Fraktion
Wehrend, Lutz	CDU-Fraktion

Bauriedl, Friedhelm	CDU-Fraktion
Heller, Petra	CDU-Fraktion
Hochgartz, Markus	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Klein, Franz	CDU-Fraktion
Strauff, Bernhard	CDU-Fraktion
Weiler, Jürgen	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Züge, Rainer	SPD-Fraktion

Brief, Rolf	UWG/Forum-Fraktion
Gesell, Andrea	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Keils, Ewald	CDU-Fraktion
Krüger, Frank W.	SPD-Fraktion
Lamprichs, Holger	CDU-Fraktion
Liebeskind, Annette	Bündnis 90/Grüne-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. 66/2017 vom 18.10.2017, 71/2017 vom 15.11.2017 und 88/2017 vom 06.12.2017	
5	Vorentwurfsplanung Lückenschluss Fußweg Kolberger Straße in Sechtem	039/2018-9
6	Bericht über die Durchführung des Arbeitskreises Radverkehr in 2017	037/2018-7
7	Unterschutzstellung des Bodendenkmals "Römische Wasserleitung" in Brenig und Roisdorf	034/2018-6
8	Unterschutzstellung des Bodendenkmals "Römisches Übungslager" in Roisdorf	036/2018-6
9	Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 20.11.2017 betr. Beleuchtung Fuß- und Radweg Zweigrabenweg	863/2017-9
10	Mitteilung betr. Projekt RVK-E-Bike	056/2018-12
11	Mitteilung betr. Teilnahme am "Stadtradeln 2018"	080/2018-12
12	Mitteilung betr. Planungen und Baumaßnahmen der Mobilfunkbetreiber im Stadtgebiet	064/2018-12
13	Mitteilung betr. Bodenkontaminierung in Bornheim-Sechtem (Neubau P+R / B+R Anlage)	074/2018-1
14	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	067/2018-1
15	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.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 15.

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

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

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

Der neu gewählte sachkundige Bürger Herr Friedhelm Bauriedl wurde durch den AV Herrn Wilfried Hanft eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften

Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet, indem er durch Erheben von seinem Platz, während sich auch alle anderen Anwesenden von ihren Plätzen erheben, sein Einverständnis mit folgender Formel bekundet:

"Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde."

3	Einwohnerfragestunde	
----------	-----------------------------	--

Die gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beige-fügt.

Anlagen siehe Seiten 6-7

4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 66/2017 vom 18.10.2017, 71/2017 vom 15.11.2017 und 88/2017 vom 06.12.2017	
----------	---	--

Der Ausschuss für Stadtentwicklung erhebt gegen den Inhalt der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 66/2017 vom 18.10.2017, 71/2017 vom 15.11.2017 und Nr. 88/2017 vom 06.12.2017 keine Einwände mit der Maßgabe, dass bei der Niederschrift Nr. 88/2017 vom 06.12.2017 Herr Jörn Freynick in die Anwesenheitsliste aufzunehmen ist.

5	Vorentwurfsplanung Lückenschluss Fußweg Kolberger Straße in Sechtem	039/2018-9
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht und der Vorentwurfsplanung für den Fußwegausbau an der Kolberger Straße in Sechtem und
2. beauftragt die Verwaltung, die Grundstücksgeschäfte abzuschließen, die Planung entsprechend weiterzuentwickeln und den Fußweg auszubauen,
3. beauftragt die Verwaltung auf Antrag der SPD-Fraktion und der CDU-Fraktion, die Lückenschließung zwischen Ende des Plangebietes und des Bachbegleitweges in die Planung mit einzubeziehen.

- Einstimmig -

6	Bericht über die Durchführung des Arbeitskreises Radverkehr in 2017	037/2018-7
----------	--	-------------------

Herr Schier sagt auf Anregung der SPD-Fraktion zu, dass eine Liste der Maßnahmen, die bereits abgeschlossen sind, der Niederschrift beigegefügt wird.

Liste siehe Anlagen Seiten 8-9

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

1. beschließt die Arbeitsergebnisse des AK Rad zur Kenntnis zu nehmen,
2. stimmt der Umsetzung der Maßnahmen 2017/ 2018 zu,
3. beauftragt die Verwaltung, in den Haushaltberatungen für die Jahre 2019/ 2020 jeweils 100.000,- € jährlich für die Umsetzung des Radverkehrskonzeptes einzubringen.

- Einstimmig -

7	Unterschutzstellung des Bodendenkmals "Römische Wasserleitung" in Brenig und Roisdorf	034/2018-6
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, das Bodendenkmal SU 285 „Römische Wasserleitung“ Gemarkung Roisdorf, Flur 19, Flurstücke 28, 29, 40 und 184 sowie Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 46, Flurstücke 87, 88, 89 und 90 gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen - DSchG NRW – in die Denkmalliste der Stadt Bornheim einzutragen.

- Einstimmig -

8	Unterschutzstellung des Bodendenkmals "Römisches Übungslager" in Roisdorf	036/2018-6
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, das Bodendenkmal SU 286 „Römisches Übungslager“ Gemarkung Roisdorf, Flur 19, Flurstücke 85 – 89, 91 – 96, 99, 100, 175/68 und 183 gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen - DSchG NRW – in die Denkmalliste der Stadt Bornheim einzutragen.

- Einstimmig -

9	Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 20.11.2017 betr. Beleuchtung Fuß- und Radweg Zweigrabenweg	863/2017-9
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung vertagt den Tagesordnungspunkt und beauftragt die Verwaltung folgende Punkte zu prüfen

1. Leerrohre
2. Frage der Masten (was passiert mit den 4 vorhandenen Masten),
3. Technische Möglichkeiten (z.B. Bedarfsleuchten)

- Einstimmig -

10	Mitteilung betr. Projekt RVK-E-Bike	056/2018-12
-----------	--	--------------------

- Kenntnis genommen -

11	Mitteilung betr. Teilnahme am "Stadtradeln 2018"	080/2018-12
-----------	---	--------------------

- Kenntnis genommen -

12	Mitteilung betr. Planungen und Baumaßnahmen der Mobilfunkbetreiber im Stadtgebiet	064/2018-12
-----------	--	--------------------

- Kenntnis genommen -

Zusatzfrage AM Heller

Wie kommt man an die Anbieter, dass diese den Mobilfunk in den Höhenorten verbessern?

Antwort:

Die Mobilfunkunternehmen streben einen Ausbau dort an, wo er wirtschaftlich lohnend erscheint.

Es wird angeregt, sich direkt an die Unternehmen zu wenden. Die Verwaltung ist nur Genehmigungsbehörde als Baubehörde, wenn ein Antrag gestellt wird.

13	Mitteilung betr. Bodenkontaminierung in Bornheim-Sechtem (Neubau P+R / B+R Anlage)	074/2018-1
-----------	---	-------------------

- Kenntnis genommen -

14	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	067/2018-1
-----------	---	-------------------

Mündliche Mitteilungen

Keine.

Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen

Von der Vorlage Nr. 067/2018-1 Kenntnis genommen.

Zusatzfrage AM Hochgartz betr. Absenkung auf der Sandstraße in Waldorf

Ist die Verfahrensweise der Entziehung der Genehmigung Standard? Gab es Häufungen bei dem entsprechenden Betrieb?

Antwort:

Es hängt immer davon ab, wie sich die Unternehmen verhalten. Es gibt manche Unternehmen, die renitent negativ gegenüber solchen Dingen eingestellt sind, so dass diese dann härter angegangen werden. Andere Unternehmen sind einsichtiger.

15	Anfragen mündlich	
-----------	--------------------------	--

AM Kleinekathöfer betr. Herderstr., ab dem frühen Abend bis in den Morgen ist zu beobachten, dass in dem Bereich, der zur Adenauerallee geht, in der zweiten Reihe geparkt wird, so dass kein Rettungsfahrzeug mehr durchkommt.

Kann dies verstärkt von den Ordnungskräften nach 17.30 Uhr überprüft werden?

Antwort:

Wird aufgenommen und an die Ordnungskräfte weitergeleitet.

AM Roitzheim betr. Arbeiten HGK Walberberg, Linie 18,

Könnte die Verwaltung die HGK bitten, mit dem derzeit vorhandenen Material und Fahrzeugen, den P & R Parkplatz nochmals einzuebnen, damit die Seenplatten verschwinden?

Antwort:

Wird weitergegeben.

AM Dr. Will betr. zunehmende Bewaffnung

Können öffentliche Gebäude (vor allem Schulen) mit Metalldetektoren ausgerüstet werden?

Antwort:

Es wird angeregt, dass Thema im Haupt- und Finanzausschuss zu diskutieren, wenn z.B. die PP nochmals eingeladen wird.

AM Züge betr. Lüddigstr./Kaiserstr.,

Die Feuerwehr kann dort nicht mehr passieren.

Kann dies auch vom Ordnungsdienst überprüft werden?

Antwort:

Dies wird weitergeleitet. Es wird angeregt, sofort eine Mail an das Amt 3 zu senden, damit diese Dinge direkt überprüft werden können.

Ende der Sitzung: 19:15 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Anlage zu TOP 3

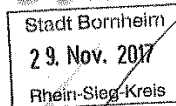
Dr. Peter Buch
Elvira Buch

Heussstraße 17
53332 Bornheim

Telefon 02222-934266
E-Mail buch@netcologne.de

Buch, Heussstr. 17, 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
Herrn Bürgermeister
Wolfgang Henseler



Den 28. November 2017

**Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung am 6.12.2017
und des Rates am 7.12.2017 – jeweils Einwohnerfragestunde**

**Fragen zu: Flächennutzungsplan in der Ortschaft Roisdorf (Vorlage 820/2017-7)
Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf (Vorlage 821/2017-7)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:

Haben Sie überprüft, ob Baumfällungen und Rodungen im Plangebiet mit Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Städtebaulichem Vertrag in Einklang stehen?

Wenn ja: 1.) Wann haben solche Prüfungen stattgefunden? 2.) Was war ihr Ergebnis?

Wenn nein: Warum nicht?

Wir verweisen im Zusammenhang mit dieser Frage auf unsere E-Mail vom 06.03.2016 an den Ersten Beigeordneten Herrn Schier.

Frage 2:

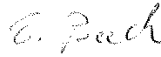
Haben Sie geprüft, ob es rechtliche Möglichkeiten gibt, auf die Bautätigkeit im Plangebiet aufschiebend einzuwirken, mit dem Ziel, eine dem neu aufzustellenden Bebauungsplan widersprechende Bebauung zu vermeiden?

Wenn ja: Welche rechtliche Möglichkeiten haben Sie geprüft, und mit welchem Ergebnis?

Wenn nein: Warum nicht? Gehen Sie davon aus, dass die erteilten Baugenehmigungen Bestand haben werden?

Mit den besten Grüßen


Dr. Peter Buch


Elvira Buch

Antwort:

Zur Frage 1:

Seit Beginn der Umsetzung des städtebaulichen Vertrags durch den Investor, haben regelmäßige Abstimmungen zu den Umsetzungen der Bebauungsplaninhalte stattgefunden. Im Zuge der Bauausführung hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Neupflanzungen von Straßenbäumen am vorgesehenen Standort nicht möglich waren. Vor diesem Hintergrund wurden einige Standorte innerhalb des Bebauungsplangebietes verschoben, weitere in den Bereichen Rathausstraße südlich des Kreisels und Bonner Straße

Höhe AvH-Gymnasium auf städtischem Grund als Ersatz gepflanzt. Sämtliche entfallende Bäume wurden auf Kosten des Investors ersetzt.
Die Umsetzung der noch ausstehenden Anpflanzungen wird auch weiterhin eng von der Stadt Bornheim begleitet.

Zur Frage 2:

Die erteilte Baugenehmigung hat nach Auffassung der Stadtverwaltung weiter rechtlichen Bestand.

Anlage zu TOP 6

Bearbeitungsstatus zur Öffnung der Einbahnstraßen für Radfahrer								
					Ergebn. Anhörverfahren Stand Jan. 2018		Bearbeitungsstatus	
Nr	Ortsteil	Straße	Abschnittsbeginn	Abschnittsende	öffnen	nicht öffnen	umgesetzt	Umsetzung folgt
1	Sechtem	An der Grauen Burg	An der Grauen Burg	An der Grauen Burg	x		x	
2	Rösberg	Von-Weich-Straße	Weberstraße	Steinstraße		x		
3	Rösberg	Rüttersweg	Metternicher Straße	Weberstraße	ist bereits geöffnet			
4	Bornheim	Aeltersgasse	Am Kliehof	In der Profffläche		x		
5	Bornheim	Heinestraße	Königstraße	Servatuisweg	x		x	
6	Bornheim	Kallenbergstraße	Königstraße	Donatusstraße	x		x	
7	Bornheim	Königstraße	Secundastraße	Pohlhausenstraße	ist bereits geöffnet			
8	Bornheim	Servatuisweg	Heinestraße	Parkplatzausfahrt		x	ausgewiesener gemeinsamer Rad- und Gehweg	
9	Roisdorf	Aachener Straße	Bonner Straße	Friedrichstraße		x		
10	Roisdorf	Neußer Straße	Bonner Straße	Friedrichstraße	x			Klärung wg. Aufstellfläche
11	Hersel	Gartenstraße	Mertensgasse	Vorgebirgsstraße	ist bereits geöffnet			
12	Hersel	Siegstraße	Rheinstraße	Weingarten	teilweise öffnen (zw. Fabriweg und Weingarten)			Klärung wg. Aufstellfläche
13	Hersel	Ursulinenstraße	Rheinstraße	Domhofstraße	x		x	
14	Hersel	Vorgebirgsstraße	Rheinstraße	Gartenstraße	x		x	
15	Hersel	Wöhlerstraße	Rheinstraße	Rheinstraße	x		x	
16	Uedorf	Parkstraße	Altmühlstraße	Windmühlenstraße		x		

Bearbeitungsstatus zur Umgestaltung der Umlaufsperrn								
					Vorschlag für Anhörverfahren Stand Jan. 2018		Bearbeitungsstatus	
Nr	Ortsteil	Straße 1	Straße 2	Baulast	Umbau / durch Pfosten ersetzen	kein Umbau	Anhörverfahren in Vorbereitung	Umsetzung erfolgt
1	Sechtem	L 190	Pickelsgasse	Landesbetrieb NRW		X		
2	Sechtem	K 60 a	Staffelsweg	Stadt Bornheim	Umbau *		X	
3	Sechtem	Schweppenburgstr.	Querung Mühlenbach	Bachverband	x **		X	
4	Sechtem	Krausbitzchen	Kronprinzenstraße	Stadt Bornheim	mit Pfosten ersetzen		X	
5	Roisdorf	Siegestraße	Bonner Straße	Stadt Bornheim	x		x	
6	Hersel	Bayerstraße	Donaustraße	Stadt Bornheim	mit Pfosten ersetzen		x	
7	Hersel	Leinpfad	Höhe Ursulinenschule	Stadt Bornheim	Umbau***		X	
* Umgestaltung der Kombination aus Schranken und Pfosten erforderlich!								
**Benehmen mit Bachverband, Dr. Paulus, hergestellt!								
*** Die vorhandene Schranke soll erhalten bleiben, allerdings daneben in Richtung Hang ein für Radfahrer ausreichend breiter Durchlass befestigt werden!								

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	181/2018-7
Stand	01.03.2018

Betreff Städtebaulicher Entwurf zum Bereich Bo 05, Kallenberg

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Entwurf zur Kenntnis und beschließt, auf dieser Grundlage die weitere Ausarbeitung vorzunehmen.

Sachverhalt

Der Flächenpool.NRW hat in Abstimmung mit der Verwaltung einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet. Neben den städtischen Vorgaben zu Erschließungssystem, Baudichte und baulicher Durchmischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt max. 180 Wohneinheiten wurde auf die bestehenden Restriktionen durch das vorhandene Bodendenkmal eingegangen. Eine erste Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist erfolgt.

Ein Vertreter des Flächenpool.NRW wird den Entwurf in der Sitzung vorstellen. In der nächsten Eigentümerversammlung, die für April 2018 avisiert ist, soll der Entwurf den Eigentümern vorgestellt werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Städtebaulicher Entwurf Bo 05, Stand 03/2018 (wird nachgereicht)

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	136/2018-9
Stand	27.02.2018

Betreff Vorstellung der Sanierungsplanung zur Beseitigung der Fahrbahnversackung an der Sandstraße (Bereich Grundschule) in Bornheim-Waldorf

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt Kenntnis von der Sanierungsplanung für die Fahrbahnversackung an der Sandstraße und beauftragt die Verwaltung, die Fahrbahnversackung gemäß der vorgestellten Planung zu sanieren.

Sachverhalt

An der Grundschule Waldorf (Sandstraße) wurden Fahrbahnversackungen im Bereich des Wendepunktes festgestellt. Die Fahrbahn liegt dort unmittelbar an der Böschungskante. Der Stadtbetrieb Bornheim hat die Gefahrenstelle gesichert. Es ist geplant die Versackungen durch technische Sanierungsmaßnahmen zu beheben. Die Straße weist an der Stelle typische Schäden an der Straßenoberfläche auf, die auf eine Hangbewegung hinweist. Es ist bereits zu oberflächlichen Abbrüchen im Bereich der Böschungsoberkante gekommen.

Das Geologie-Labor GBU GmbH aus Alfter wurde mit einem Böschungsgutachten beauftragt. Aus den Erkenntnissen des Gutachtens vom 08.08.2017 wurde ein Schadensbild hergeleitet. Darauf aufbauend ergeben sich dann die planerischen Erfordernisse für die bauliche Sanierung der Absackungsschäden. Der Gutachter gibt vor, die neue Fahrbahn mindestens 2,0 m von der Böschungsoberkante entfernt neu anzulegen. So kann die rechnerische Standsicherheit gewährleistet werden.

Die Sanierungsmaßnahme sieht im Wesentlichen genau diese Handlung vor. Entsprechend der Voraussetzung, dass der Fahrkomfort für die Busse an der Stelle erhalten bleibt, wurde die Fahrbahn um zwei Meter von der Böschungskante verlegt. Eine Durchfahrtsbreite von mind. 3,05 m wird für die Feuerwehr an allen Stellen erhalten bleiben. Die Anzahl der Parkmöglichkeiten vor der Grundschule bleibt unverändert.

Die Sanierungsmaßnahme beinhaltet folgende technische Arbeitsschritte:

- Kanalverlegungsarbeiten
- Anpassungsarbeiten an den Stellplätzen
- Einbau taktiler Elemente im Gehwegbereich
- neue Asphaltierung der Fahrbahn
- Stabilisierung der Böschung mit Absturzsicherung
- Anpassung der Beleuchtung
- Ggf. Anpassung der Pflanzbeete, Beschilderung und Markierung

Finanzielle Auswirkungen

Mit Beschluss des Doppel-Haushaltes 2017/2018 sind finanzielle Mittel für die Sanierungsmaßnahme verfügbar. Die Kosten der Sanierungsmaßnahme gliedern sich wie folgt auf:

Investitionsprojekt Sandstraße:	5.000439
Planungskosten	ca. 24.000,- €
Baukosten	ca. 162.000,- €
Böschungsgutachten	ca. 8.000,- €
<u>Gesamtkosten</u>	<u>ca. 194.000,- €</u>
Da die Verkehrsfläche (nach der Sanierungsmaßnahme) im Vergleich zum heutigen Bestand verringert wird, fallen keine zusätzlichen Folgekosten an.	

Anlagen zum Sachverhalt

Bilder Fahrbahnversackung
Lageplan Sandstraße



6

0

17/11/2015





17/11/2015







17/11/2015





17/11/2015





Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
Rat	22.03.2018

öffentlich

Vorlage Nr.	177/2018-7
Stand	20.02.2018

Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Offenlagebeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. zu den während der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB und den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 die vorliegenden Beschlüsse,
2. den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Das 268 qm große Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) liegt im Süden der bebauten Ortschaft Rösberg, unmittelbar südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße aus nach Nordosten führt und umfasst das Flurstück 620, Flur 15, Gemarkung Rösberg. Das Grundstück wird derzeit als Garten genutzt.

Ein privater Eigentümer beabsichtigt, nach der Teilung seines Flurstückes für das abgeteilte Flurstück Baurecht zu erlangen, sodass dort ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Am 15.03.2016 wurde im Bürgerausschuss und am 06.04.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung die Anregung nach § 24 GO betreffend eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes für das Flurstück an der Schwarzwaldstraße beraten (vgl. Vorlage 90/2016-7). In seiner Sitzung befürwortete der Ausschuss eine Bebauung des Flurstückes und beauftragte den Bürgermeister, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 13.07.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) beschlossen.
Es wird ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten und bei der Bekanntmachung des Auf-

stellungsbeschlusses darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von 4 Wochen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern kann. Die Unterrichtung fand in der Zeit vom 07.09.2017 bis 04.10.2017 statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt 6 Stellungnahmen eingegangen. Von Bürgern ging im Vorfeld der Unterrichtung, noch vor Aufstellungsbeschluss, lediglich eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und es wurde ein entsprechender Beschlussvorschlag der Stadt Bornheim erarbeitet.

Es wird empfohlen, den nun vorliegenden Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 in der Ortschaft Rösberg inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats offen zu legen.

Finanzielle Auswirkungen

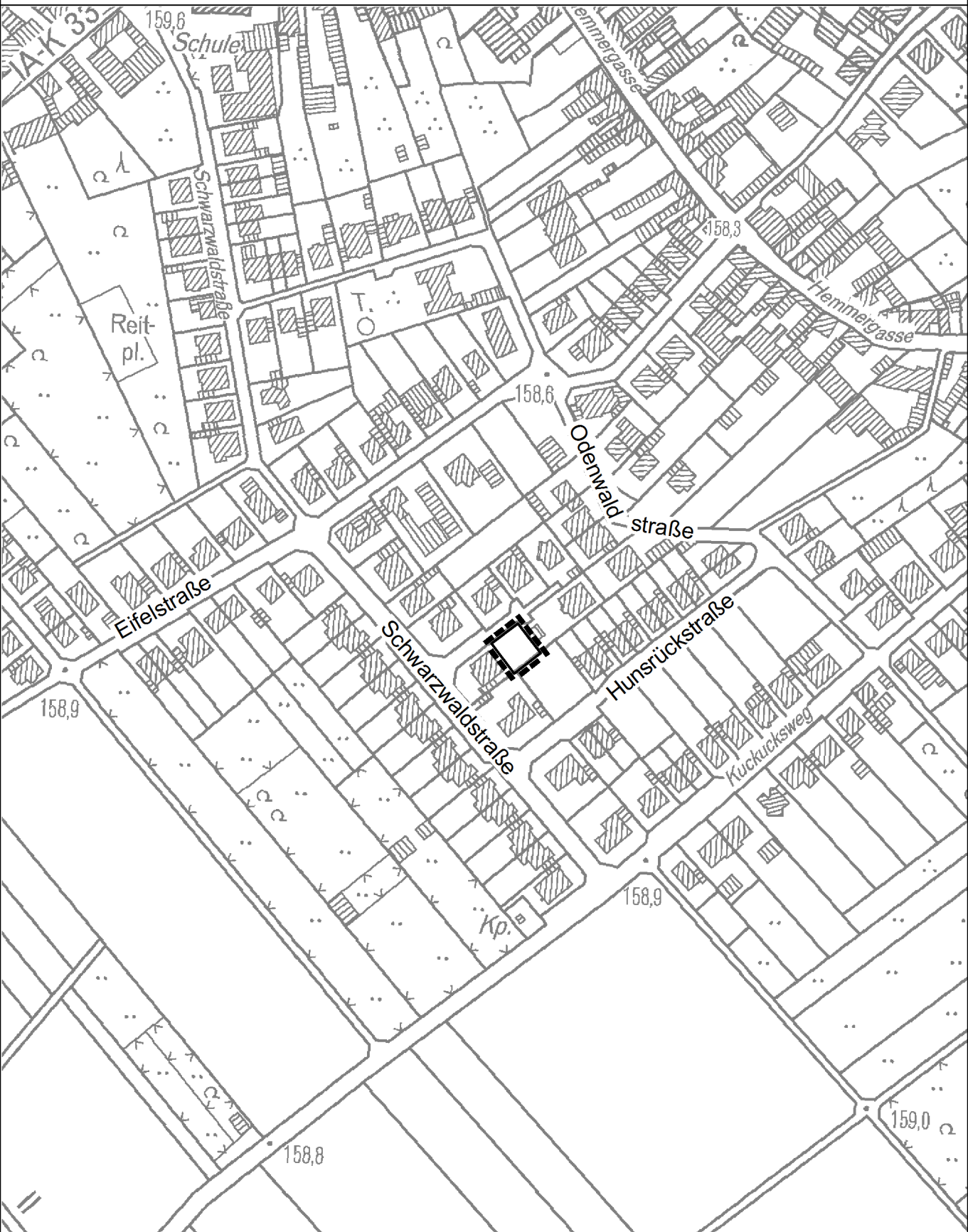
500,- € zur Vorbereitung und Durchführung der Offenlage sind bereits im städtischen Haushalt berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 01 Übersichtsplan
- 02 Luftbild
- 03 Rechtsplanentwurf
- 04 Textliche Festsetzungen
- 05 Begründung
- 06 Protokoll Artenschutzprüfung
- 07 Stellungnahmen der Stadt Bornheim
- 08 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- 09 Stellungnahme Bürger

Übersichtskarte zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7

in der Ortschaft Rösberg





E 352291 m

N 5625658 m



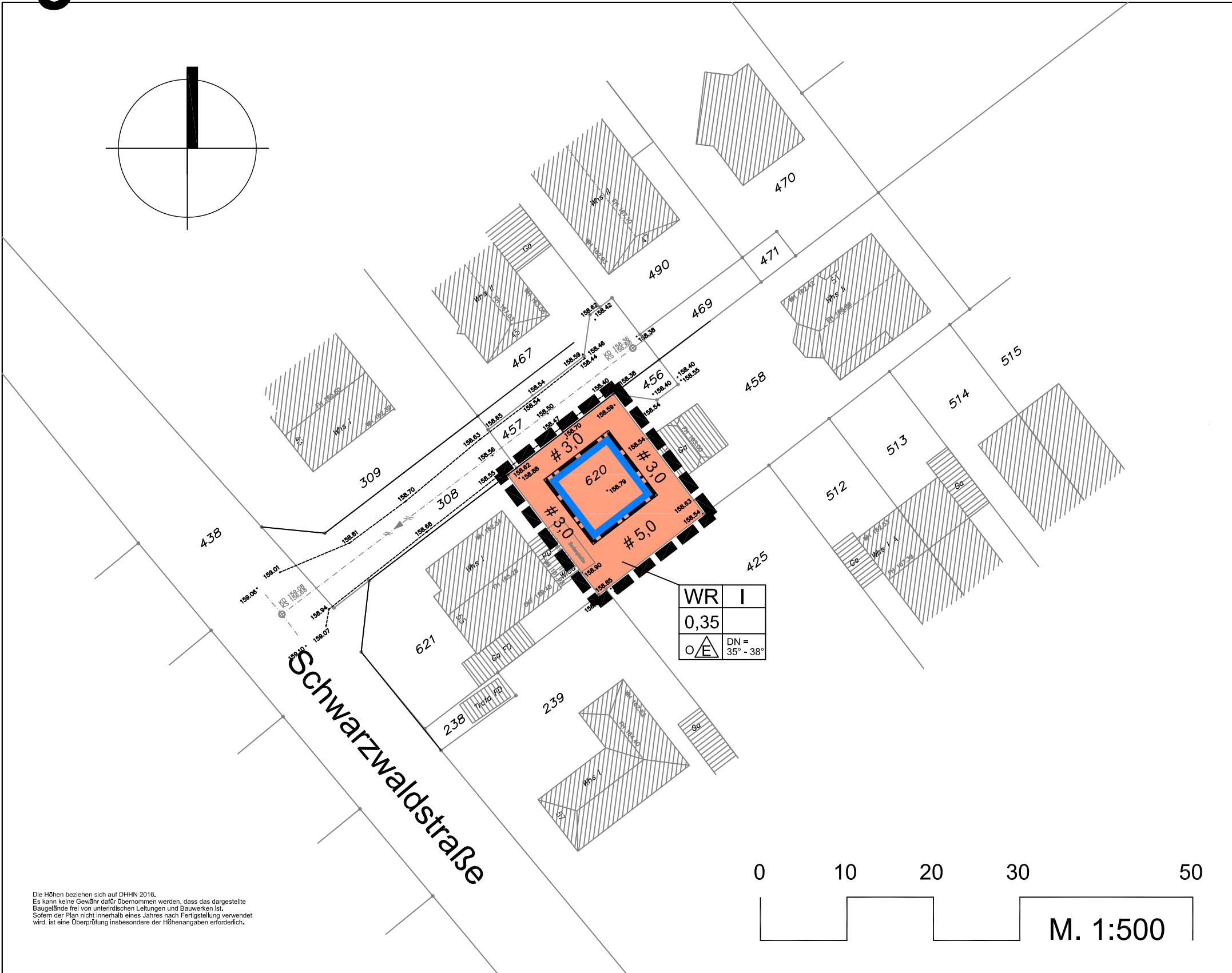
30

N 5625571 m

E 353165 m

Titel		Stadt Bornheim		
		Luftbild 2016 mit Geltungsbereich		
Inhalt				
Institution		© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim		
Bearbeiter		Datum	14.02.2018	Maßstab 1 : 500





PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

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

WR Reines Wohngebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
I Maximale Zahl der Vollgeschosse

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

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
DN Dachneigung 35° - 38°

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzellenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss 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

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
414
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
83,67
Höhenangabe in m über DHHN
Mischwasserkanal

Für die Richtigkeit der Darstellungen gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage Februar 2017) sowie der geometrisch eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

....., den
.....

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

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.
Bornheim, den
.....
Bürgermeister

Planverfasser:
Euskirchen, den
.....

Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@t-online.de

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

Bornheim, den
In Vertretung
.....
Erster Beigeordneter

HINWEIS:
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung.



Bebauungsplan Sechtem Nr. 7
(Ortsteil Rösberg)
3. Änderung
Entwurf



Stadt Bornheim

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)

3. Änderung

Textteil

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (1) BauGB)

Der Textteil zum Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 gilt mit der nachfolgenden Streichung, der Ergänzung und den Änderungen unverändert fort.

1. Streichung:

Im Unterpunkt **Ausnahmen** des Textteils wird der 3. Absatz:

"Für Garagen kann in begründeten Fällen eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bis 2,00 m gestattet werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen der Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist."

ersatzlos gestrichen.

2. Ergänzende textliche Festsetzung:

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

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

2.2 Höhenlage (Sockelhöhe) (§ 9 (3) BauGB)

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Rückstauenebene), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets (WR) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

3. Geänderte textliche Festsetzungen:

Die Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sechtem zu Kniestöcken und Dachaufbauten wird wie folgt geändert:

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

1. Drempel bzw. Kniestöcke

Die Drempelhöhe bzw. Kniestockhöhe beträgt maximal 1,0 m. Die Drempelhöhe bzw. Kniestockhöhe wird ab Oberkante Fertigfußboden senkrecht an der Außenwand des Gebäudes bis zur Oberkante des Schnittpunktes mit der Dachdeckung gemessen.

2. Dachaufbauten

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

C HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

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

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

2. Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

3. Erneuerbare Energien

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

4. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) treten Teile des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), betreffend den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) außer Kraft.

30. Januar 2018



Stadt Bornheim

**Bebauungsplan Sechtem Nr. 7
(Ortsteil Rösberg)**

3. Änderung

Begründung

INHALT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis**
- 3. Verfahrenswahl und -ablauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
- 6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze
 - 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.6 Höhenlage
 - 6.7 Baugestalterische Festsetzungen
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Altlasten**
- 9. Immissionen und Emissionen**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 270 m² große Plangebiet (Flurstück 620, Flur 15) liegt im Süden der bebauten Ortschaft Rösberg, unmittelbar südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße aus nach Nordosten führt.

Südwestlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke. Südöstlich angrenzend befindet sich direkt angrenzend ein noch unbebautes Grundstück.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

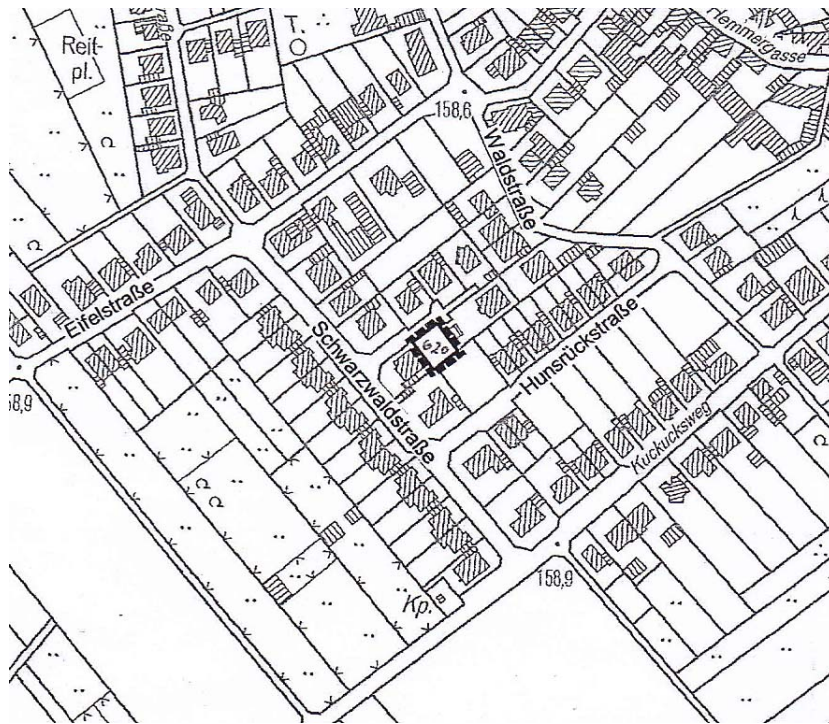


Abb. 1 Lage des Plangebietes

2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks 285, Flur 15 (Schwarzwaldstraße 55) hat die Teilung seines Grundstück vorgenommen. Für das abgeteilte Grundstück (Flurstück 620) ist der Eigentümer mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten den bestehenden Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für das neu geschaffene Flurstück 620 so zu ändern, dass dort ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes gewährleisten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) erforderlich.

Die angestrebte Bebauung im Plangebiet soll im Wesentlichen im Sinne des bestehenden Planungsrechts mit notwendigen Ergänzungen, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen, sichergestellt werden.

3. Verfahrenswahl und -ablauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 135 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind; dies beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem FNP

entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2, Bornheim.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum und ist aktuell eine unbebaute Gartenfläche mit Zierrasen. Das Gelände ist eine ebene Fläche.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Südwesten ist durch eingeschossige Wohngebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdächern in offener Bauweise geprägt. An der nordöstlichen Grenze befindet sich eine Doppelgarage unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Die mit einem freistehenden Einzelhaus bebauten Grundstücksgrößen im nahen Umfeld liegen zwischen 400 m² und 740 m².

Verkehrliche Situation / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann über den von der Schwarzwaldstraße nach Nordosten abgehenden öffentlichen Erschließungstich erfolgen.

Die Müllabfuhr kann weiter wie in bisheriger Form erfolgen.

Die Erschließung ist somit ebenso wie die vorhandene Ver- und Entsorgung gesichert.

Bestehendes Planungsrecht

Der seit dem 11.07.1969 rechtverbindliche Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) enthält für das Plangebiet derzeit nur die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, hier Reines Wohngebiet (WR), ohne weitere Festsetzung wie überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl u.a..

Grundlage des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) waren:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für diesen Bereich war seinerzeit, aufgrund der an die freie Landschaft angrenzenden Ortsrandlage, eine aufgelockerte Anordnung von Einfamilienhäusern.

Die wesentlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für den Änderungsbereich und die umgebenden Bereiche sind:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- maximal ein Vollgeschoss,
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4,
- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5,
- Satteldächer (oder ausnahmsweise auch Walmdächer), mit einer Dachneigung von 28 bis 30 Grad bzw. im nördlichen und östlichen anschließenden Bereich mit einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad,
- die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung).

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept nimmt die Umgebungsbebauung auf und führt diese im Plangebiet fort. Im Sinne des umgebenden Gebietscharakters und den Festsetzungen des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) wird auch für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Im Plangebiet ist ausschließlich ein freistehendes Einzelhaus vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit begrenzt. Dies resultiert aus der geringen Grundstücksgröße und der nicht vertretbaren Erhöhung des mit weiteren Wohneinheiten verbundenen Nachweises des ruhenden Verkehrs.

5.2 Erschließung

Die Anbindung des hinzukommenden Baugrundstücks erfolgt über den von der Schwarzwaldstraße aus abgehenden Erschließungsschich.

6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die bestehenden und nicht geänderten oder gestrichenen Festsetzungen des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) gelten weiterhin fort.

Geändert wurden folgende Festsetzungen:

- Dachneigung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Kniestöcke bzw. Drempe
- Dachaufbauten

Ergänzt wurden die Höhenlage, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden sowie eine Festsetzung zu Stellplätzen, Carports und Garagen.

Gestrichen wurde die im Textteil aufgeführte Ausnahme zur Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch Garagen.

Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) liegen zugrunde:

- Anstelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 7 gültig war, nunmehr für die Inhalte des Bebauungsplans und seiner textlichen Festsetzungen die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Anstelle des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.1960 (BGBl. I S. 341) nunmehr das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Die Art der baulichen Nutzung, hier Reines Wohngebiet (WR), bleibt im Änderungsgebiet unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) festgesetzt, bestehen.

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, hier maximal ein Vollgeschoss, bleibt im Änderungsgebiet unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) festgesetzt, bestehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird abweichend von der bisherigen Festsetzung im BP Sechtem Nr. 7 und unter Berücksichtigung der aktuellen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 neu festgesetzt.

Es erfolgt hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) jedoch keine Ausschöpfung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauGB, sondern die geringe Flächengröße des Grundstücks berücksichtigend wird die GRZ auf 0,35 begrenzt.

Eine Erhöhung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um max. 50 % wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine GRZ von maximal 0,525 erreicht werden kann.

Anmerkung:

Bei Anwendung der dem Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung von 26.11.1968 ergäbe sich auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, da hier bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen) unberücksichtigt blieben und somit gesondert hinzuzurechnen wären.

Eine erhöhte Ausnutzung findet somit trotz Änderung der GRZ auf 0,35 nicht statt. Rund 50% der Grundstücksflächen bleiben aber unversiegelt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, zumal für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (3) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend sind.

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

Die Festsetzung hinsichtlich der Bauweise "offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig" wird in Anbetracht der geringen Grundstücksgröße auf "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" geändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Sie ist so festgesetzt, dass ein hinterer, unbebauter Gartenbereich mit mindestens 5 m Tiefe verbleibt.

6.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Ermöglichung von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen seitlich neben dem Gebäude, wurde eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten. Dies ermöglicht einen zweiten Stellplatz vor der Garage und dient der Verkehrssicherheit.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt festgesetzt. Dies berücksichtigt die Größe des Baugrundstücks und soll in diesem Zusammenhang eine Verdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich verhindern und gleichzeitig eine damit verbundene, höhere Verkehrsbelastung zu vermeiden.

6.6 Höhenlage (Sockelhöhe) (§ 9 (3) BauGB)

Im Hinblick auf nicht auszuschließende Starkregenereignisse und den damit im Zusammenhang zu sehenden, vorbeugenden Überflutungsschutz wurden Festsetzungen zur Mindesthöhe von Sockeln (Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Höhenlage von bestimmten Gebäudeöffnungen getroffen.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) i.V.m. § 86 BauO NRW)

Zu den im Textteil zum Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 enthaltenden Festsetzungen zu Dachneigung, Dachaufbauten und Kniestöcken erfolgten hierzu neue Festsetzungen gemäß § 9 (4) i.V.m. § 86 BauO NRW als "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen".

Dies berücksichtigt u.a. die im nahen Umfeld des Plangebiets vorhandenen Drempe- bzw. Kniestockhöhen, Dachaufbauten und Dachneigungen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) sind weder negative städtebauliche Auswirkungen noch wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf Sicherheit, Gesundheit und Belichtung für die umliegenden Grundstücke ist nicht erkennbar, d.h. es entstehen durch dieses beabsichtigte Vorhaben keine städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die Belange der angrenzenden Nachbarschaft.

Die mit der zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich verbundene Einsichtnahme in benachbarte Grundstücke wird nicht verkannt. Durch die vorhandenen Bebauungen sind bereits heute Einsichtnahmen in Nachbargrundstücke möglich.

Der Rat der Stadt Bornheim hat einer Bebauung auf dem Grundstück zugestimmt, obwohl die Grundstücksgröße mit ca. 270 m² unterhalb des von der Stadt in ihren "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" genannten Wertes für die Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser liegt.

7.2 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) in der bebauten Ortschaft sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tier und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Gleichwohl werden aber die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.

Eine im März 2017 durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) kommt zum Ergebnis, dass auf Grund der vorhandenen Biotopausstattung Vorkommen der im Messtischblatt 5207 (Bornheim) aufgelisteten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Art-für-Art Untersuchung der Stufe II entfällt daher.

Mensch

Den Menschen betrifft eine Planung indirekt, indem die Planung die anderen für den Menschen wichtigen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser modifiziert oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen geringfügige Veränderungen ergeben.

Unmittelbare Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, den die Planung von einer Wohneinheit induziert, sind nicht zu erwarten. Auf eine Untersuchung des Verkehrsaufkommens wird daher verzichtet.

Boden

Das Plangebiet ist eine unbebaute Gartenfläche. Durch die beabsichtigte Bebauung kommt es zu einer Teilversiegelung des Bodens, die aber – das gesamte Wohngebiet im Bereich der Schwarzwaldstraße betrachtend – zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Klima und Luft

Mit Realisierung des Vorhabens sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Landschaft

Da die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft liegen und eine am Bestand angepasste Höhe baulicher Anlagen geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. nicht bekannt.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar.

8. Altlasten

Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden auch hier nicht vermutet.

9. Immissionen und Emissionen

Immissionskonflikte in Folge der Planänderung sind nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

11. Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden durch den Grundstückseigentümer übernommen.

30. Januar 2018



A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) - 3. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Bornheim Antragstellung (Datum): März 2017

siehe beiliegende Seite

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

keine Angaben erforderlich

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

keine Angaben erforderlich

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

keine Angaben erforderlich

Beiblatt zum Protokoll einer Artenschutzprüfung

A) Allgemeine Angaben:

In der Ortschaft Rösberg in der Stadt Bornheim ist an einem Stichweg der Schwarzwaldstraße die Bebauung eines heute noch freien Grundstücks geplant (Gemarkung Bornheim, Flur 15, Flurstücke 620). Hierzu ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) notwendig.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht die Verpflichtung den Artenschutz zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass in Folge der Umsetzung der Planung Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Nach der Ortsbegehung am 15. März 2017 liegen augenscheinlich keine Hinweise auf eine Besiedlung des Geländes durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten vor.

Zur Vermeidung unabsichtlicher Tötungen oder Verletzungen auch von verbreiteten und ungefährdeten Tierarten ist die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht vorliegt, da Tötungen oder Störungen relevanter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit unter Beachtung der Brutzeiten der Vögel ausgeschlossen werden können.

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 – 3. Änderung

in der Ortschaft Rösberg

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 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) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

A. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB

Im Zeitraum vom 07.09.2017 bis 04.10.2017 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen vorgetragen.

Vor der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 13.07.2017 (Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit) ging die nachfolgende Stellungnahme ein:

1. Einwender 1, Stellungnahme vom 07.07.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Der Inhalt der Stellungnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Während der Bauphase des Grundstücks ist nicht mit wesentlichen Einschränkungen zu rechnen. Durch den Bauherrn ist sicherzustellen, dass Müllabfuhr, Feuerwehr und Notfallfahrzeuge durch eine künftige Baumaßnahme nicht behindert werden, d. h. gegenüber der jetzigen Situation ist nicht von einer Verschlechterung auszugehen. Mobilität und Sicherheit der Anwohner in der Stichstraße der Schwarzwaldstraße bleiben grundsätzlich gewährleistet.

Es besteht kein Anspruch auf Parken an einer bestimmten Stelle im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Endausbau der Stichstraße steht in keinem Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 – 3. Änderung.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2017.

Von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen während der Offenlage zu diesem Bebauungsplan 6 Stellungnahmen ein. Die entsprechenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu lauten wie folgt:

**1. RSAG AöR, 53719 Siegburg
Schreiben vom 04.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2. StadtBetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
Schreiben vom 14.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Zur Wasserversorgung wurden keine Bedenken vorgetragen.

Zur Abwasserbeseitigung wurden keine Bedenken vorgetragen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden keine Bedenken vorgetragen.

Zur Überflutungsbetrachtung wurde auf die Beachtung eines ausreichenden baulichen Überflutungsschutz hingewiesen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Überflutungsschutz wird eine Festsetzung zur Höhenlage in den Textteil zum Bebauungsplan, wie folgt, aufgenommen:

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,2 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Rückstauenebene), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.

**3. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
Schreiben vom 15.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**4. Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim-Brenig
Schreiben vom 19.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. **Rhein–Sieg–Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg
Schreiben vom 27.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. **e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen
Schreiben vom 28.09.2017**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Bornheim
Stadtplanung
Postfach 1140
53308 Bornheim

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

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

4. September 2017

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) / 3. Änderung

Sehr geehrter Frau Kaden,

danke für Ihre Mitteilung vom 25. August 2017.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass sich durch die Nachverdichtung, der Verlauf der Abfallentsorgung nicht verändert.

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

2



Stadt Betrieb Bornheim

Anstalt öffentlichen Rechts

StadtBetrieb Bornheim · Donnerbachweg 15 · 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
7.1 Stadtplanung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
612601-7 vom 25.08.2017

Mein Zeichen/Meine Nachricht vom
AW-Pü

Datum
14.09.2017

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 Ortsteil Rösberg 3. Änderung
hier: **Stellungnahme zur Wasserver- u. Abwasserentsorgung**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kaden,

zum o.g. Bebauungsplangebiet bitten wir um Berücksichtigung der Stellungnahme zur Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Wasserversorgung

Seitens des Wasserwerkes der Stadt Bornheim betriebsgeführt durch den Stadtbetrieb Bornheim bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplangebietes solange der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet ist. Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

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 VGW 125-B1 (März 2016) Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle.

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Der Teilbereich der 3. Änderung zum o.g. Bebauungsplangebiet ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt.

2. Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schwarzwaldstraße erfolgen.

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 Pülzer

ZIMMER

3

DURCHWAHL

02227 / 9320 42

E-MAIL

markus.puelzer@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: GENODE33BRS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg

ELEKTRONISCHE RECHNUNGEN

rechnungen@sbbonline.de

HANDELSREGISTER-Nr.

A 7942 Amtsgericht Bonn

UNSATZSTEUER ID (USt-IdNr.)

DE - 257 867 821

Unsere Leistungen für unsere Stadt!

3. Entwässerung „gewerbliches Abwasser“

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt nicht an.

4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW)

a. Zentrale öffentliche Versickerung

Eine zentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich.

Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes

Derzeit ist keine dezentrale Versickerung vorgesehen.

c. d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist

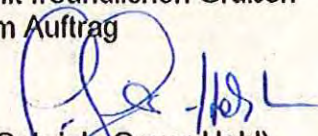
Nach der Generalentwässerungsplanung soll die Entwässerung des Niederschlagswassers im Mischsystem erfolgen. Die Summe des mittleren Befestigungsgrades der privat befestigten u. der öffentlichen Flächen beträgt max. 45 %.

5. Überflutungsbetrachtung

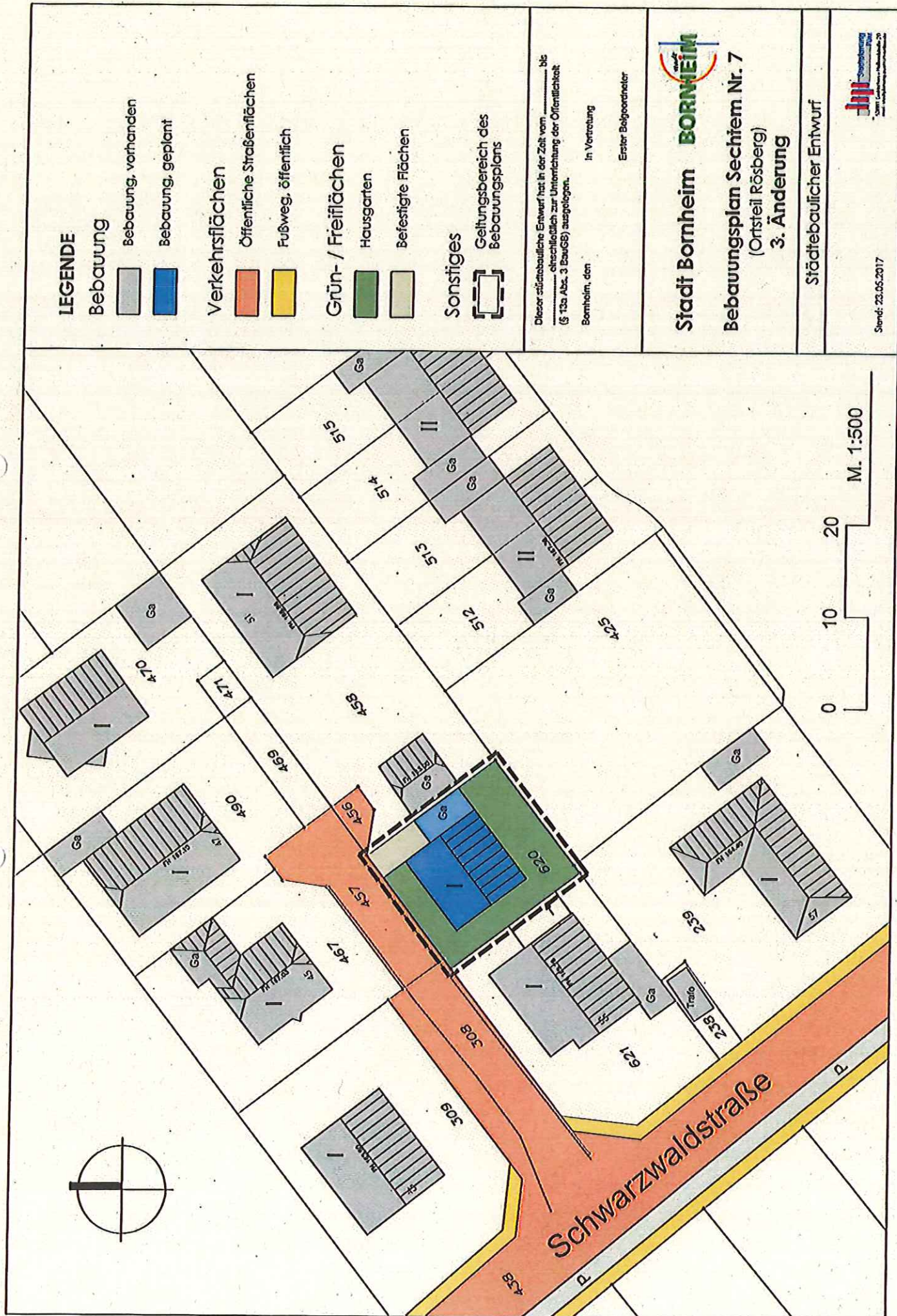
Der Entwässerungskomfort des Bebauungsplangebietes hängt, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, von der Überflutungsbetrachtung ab. Es ist auf ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Bei Überstau aus der öffentlichen Kanalisation sind besonders Tiefgaragen, Kellerschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren und Räume gefährdet, die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauenebene) liegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Gabriela Geyer-Hehl)
TL Abwasserwerk


(Markus Pützer)
Abwasserwerk



3



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 15.09.2017

Seite 1 von 1

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-553/17/
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 Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)

Ihr Schreiben vom 25.08.2017, Az.: 61 26 01-7

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 Baugrundeingriffe](#).

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

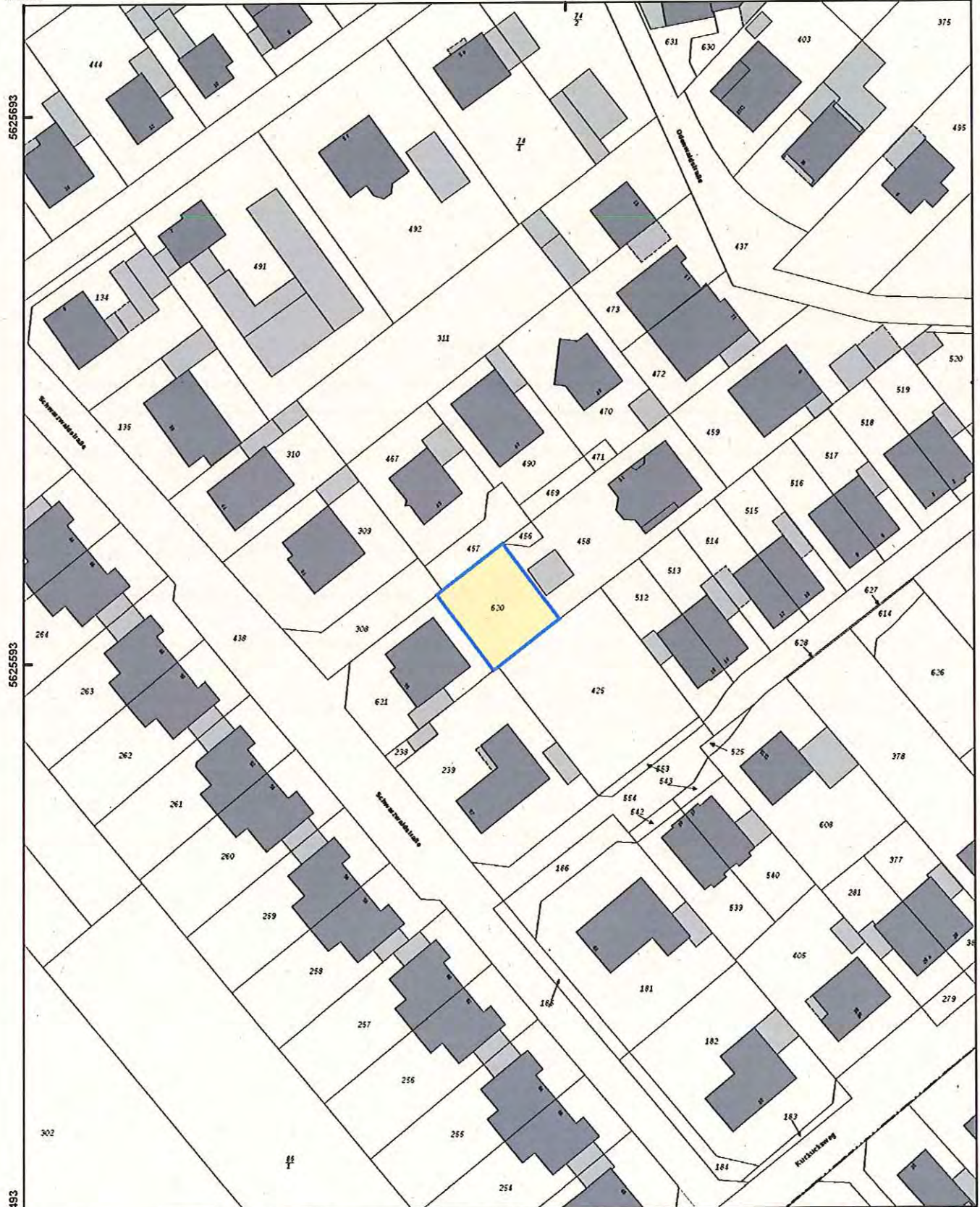
Im Auftrag

(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:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5382012-553/17

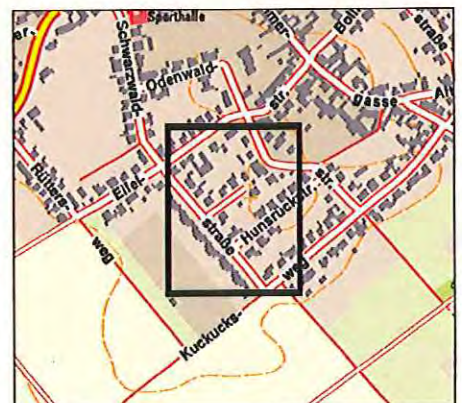
Maßstab : 1:1.000

Datum : 15.09.2017

Legende

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

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



4



LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim-Brenig

Bornheim, 19.09.2017

Stadt Bornheim
7.1-Stadtplanung
Herrn Manfred Schier
Rathaus
53332 Bornheim

Weitere Informationen zu unseren Aktivitäten finden Sie unter www.lsv-vorgebirge.de

Zeichen 61 26 01-7 - Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)

Ihr Schreiben vom 25.08.2017: Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend finden Sie unsere Stellungnahme zu der oben angeführten städtebaulichen Planung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Pacyna)

Stellungnahme:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) zur Ermöglichung der Errichtung eines an die vorhandene Bebauung angepassten freistehenden Einfamilienhauses auf einem Grundstück von knapp 270 qm im Innenbereich entspricht der im Regionalplan und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

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 : GENODE3333
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

festgelegten Nutzung als Wohnbaufläche. Die Änderung tangiert somit auch nicht den Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim.

Der LSV begrüßt ausdrücklich, dass hier einer Innenverdichtung der Vorrang vor einer Bebauung des Freiraumes am Ortsrand eingeräumt wird.

Da die Artenschutzprüfung vom März 2017 zum Ergebnis kam, dass auf dem neuen Baufeld keine planungsrelevanten Arten vorkommen, und nach Auffassung des LSV auch andere Schutzgüter kaum beeinträchtigt werden, sehen wir das von der Stadtverwaltung vorgeschlagene und vom Stadtrat am 13.07.2017 beschlossene beschleunigten Verfahren ohne weitere Umweltprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplans als gerechtfertigt an.

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 1551 • 53705 Siegburg

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

**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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

-

Mein Zeichen

01.3 Tro

Datum

27.09.2017

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)

3. Änderung

hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

59

Sehr geehrte Frau Kaden,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

P. Trompertz

Petra Trompertz



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79

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



Kaden, Kerstin

Von: Grünefeld Rolf <Rolf.Gruenefeld@e-regio.de>
Gesendet: Donnerstag, 28. September 2017 09:38
An: Kaden, Kerstin; Bürgerdialog Stadt Bornheim
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bornheim, 3. Änderung Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)
Signiert von: rolf.gruenefeld@e-regio.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kaden,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 25.08.2017, Az.: 61 26 01 – 7 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 kann die beabsichtigte Bebauung an die bestehende Erdgas-Versorgungsleitung im Stichweg der Schwarzwaldstraße angeschlossen werden.

Freundliche Grüße
Rolf Ingo Grünefeld

Leiter Projekt-Management Netze



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

e-regio GmbH & Co. KG, Telefon: 0 22 51 / 708-0, Fax: 0 22 51 / 708-163, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Uwe Friedl, Amtsgericht Bonn HRA 5884, Persönlich haftende Gesellschafterin: e-regio Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Christian Metze, Amtsgericht Bonn HRB 12691

Bornheim, 07. Juli 2017

Stadt Bornheim
Stadtplanungsamt
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

[REDACTED]

Stellungnahme zum Bauvorhaben auf dem Flurstück 620, Flur 15, Gemarkung Rösberg für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung (12.07.) und des Rats (13.07.), Tagesordnungspunkt 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben von dem o.g. Bauvorhaben Kenntnis erlangt und möchten dazu wie folgt Stellung nehmen.

Belästigungen durch Lärm- und Staubentwicklung sind während der Bauphase üblich und unvermeidbar. Zu beachten ist jedoch, dass die zum Bauplatz führende Stichstraße die einzige Zufahrt zu den Häusern Schwarzwaldstraße 45, 47, 49 und 51 bietet, die durch die Lagerung von Baumaterial oder den Betrieb von Baumaschinen erheblich verengt oder gar versperrt werden könnte.

Es können während der Bauphase keine wesentlichen Einschränkungen hingenommen werden, was die Fahrten zur Arbeit und für andere Erledigungen des täglichen Bedarfs angeht. Zudem muss die Müllabfuhr in den Wendehammer einfahren können und für Notfälle die Stichstraße jederzeit von der Feuerwehr oder Krankenwagen befahren werden können. Bereits unter den jetzigen Gegebenheiten können die Häuser erfahrungsgemäß in diesen Fällen nur rückwärts angefahren werden.

Wir empfehlen daher einen Ortstermin, um zu prüfen, wie während der Bauphase die Mobilität und Sicherheit der Anwohner in der Stichstraße gewährleistet werden kann.

Wie der Beschlussentwurf außerdem feststellt, ist die zum Bauvorhaben führende Stichstraße als Baustraße hergestellt und der Endausbau noch erforderlich. Die mittlerweile über 25 Jahre alte Baustraße befindet sich in einem beklagenswerten Zustand, der sich durch die geplante Baumaßnahme nicht verbessern dürfte. Die Anwohner nutzen die rechte Seite der Stichstraße seit jeher als Parkfläche. Diese Möglichkeit entfällt durch den Neubau zukünftig weitgehend. Bei dem vorgeschlagenen Ortstermin sollte daher die besondere Dringlichkeit des Endausbaus festgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

9 [REDACTED]

[REDACTED]

10

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	096/2018-7
Stand	19.01.2018

Betreff Neuaufstellung Regionalplan - Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der Gespräche mit der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des Regionalplanes, eine Baudichte von 25 Wohneinheiten je ha für die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfs zugrunde zu legen.

Sachverhalt

Stellungnahme zu Baudichte und Flächenbedarf Wohnen

Der Landesentwicklungsplan NRW errechnet den Wohnbauflächenbedarf anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten:

Siedlungsdichte unter 1000 Einwohner/km ²	20-35 WE/ha
Siedlungsdichte 1000-2000 Einwohner/km ²	30-45/ha
Siedlungsdichte über 2000 Einwohner/km ²	40-60 WE/ha

Da Bornheim eine Siedlungs- und Verkehrsdichte von 2420 Einwohner/km² aufweist, soll gemäß der aus dem Landesentwicklungsplan vorgegebenen Siedlungsstruktur die Stadt Bornheim zukünftig 40 Wohneinheiten je ha für Wohnbaufläche (Bruttobaufläche) nachweisen. Diese Forderung besteht obwohl die Siedlungs- und Verkehrsdichte von 2420 einen wesentlich geringeren Wert im Bestand aufweist.

Auf Grund der vorliegenden Daten zur Flächennutzung (nach Liegenschaftskataster) im Stadtgebiet Bornheim wurde von der Verwaltung eine eigene Berechnung zur Abschätzung der tatsächlichen Baudichte durchgeführt. Als Grundlage dienten die Zahlen von IT NRW von 2015 sowie die Daten aus dem Liegenschaftskataster für die Stadt Bornheim. Legt man hier die tatsächliche Grundstücksnutzung und die vorhandenen Erschließungsstraßen zugrunde, dann kommt man im Ergebnis für das Siedlungsgebiet in Bornheim auf einen Wert von 24 Wohneinheiten (Haushalte)/ha.

Auch aktuellen Plangebieten der Stadt Bornheim (s. Tabelle) werden Bruttodichten in dieser Größenordnung erreicht. Die Planungen der Stadt Bornheim gehen i.d.R. von einer gemischten Baustruktur von Einzel-/Doppel-/Reihen und Mehrfamilienhäusern aus. Die Baustruktur entspricht der gesamtstädtischen Stadtstruktur Bornheims und auch der Nachfrage.

Beispiele für Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Name B-Plan	Bruttobaufläche ha	Wohneinheiten / Haushalte	Wohneinheiten pro ha Bruttofläche
He 31	5,4	150 - 162	27 - 30
Bo 24	13,7	200	15 (Ausreißer)
Se 21	9,6	200	21
Me 16	6,4	150	23
Ka 03	4	100	25
Gesamtstadt (eigene Berechnung)	950 (mit Straßen innerorts und Grünanteil)	23.098	24

Die geringeren Dichten ergeben sich z.B. durch einen erforderlichen Anteil an Erschließungs- und Ausgleichsflächen im Plangebiet. Die erforderlichen Freihalteflächen sind z.B. hervorgerufen durch den Artenschutz, Abstandsflächen zu stark befahrenen Straßen, Flächen mit Altablagerungen im Boden oder Bodendenkmäler.

Um Siedlungsdichten von 40 WE pro ha zu erreichen, dürften zukünftig fast ausschließlich nur Reihenhäuser mit sehr kleinen Grundstücken und große Mehrfamilienhäuser gebaut werden, deren Höhe über die für Bornheim stadttypischen 2 Vollgeschosse hinausgeht. Dies wäre mit den städtebaulichen Leitlinien Bornheims nicht vereinbar. Damit würde man die vorhandene städtebauliche Struktur in Bornheim nicht fortsetzen sondern großstädtisch überformen.

Bei einer Siedlungsdichte von brutto 40 Wohneinheiten pro ha wird der Stadt Bornheim von der Bezirksregierung Köln ein Bedarf von insgesamt 57 ha Bauland prognostiziert und berechnet. Mit einer Baudichte von 25 WE/ ha wäre der Bedarf an neuem Bauland sehr viel höher anzusetzen.

Gleichzeitig sollen nach Auffassung der Bezirksregierung Köln im Flächennutzungsplan 2011 noch 149 ha Flächenreserven vorhanden sein. Damit hätte Bornheim mehr als 90 ha zu viel an Baulandreserven im Flächennutzungsplan. Mit diesen Werten ist nicht auszuschließen, dass auch eine Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan erfolgen muss.

Im Jahr 2006 wurde für eine Wohnbauflächenbedarfsprognose zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Planquadrat Dortmund) ein Bruttobaulandbedarf von 183 ha bis 2020 errechnet. Insgesamt 102 ha Wohnbauflächen wurden daraufhin im Flächennutzungsplan 2011 neu dargestellt. Da aus unterschiedlichen Gründen sich viele Planungen verzögert haben, bestehen nach Feststellung durch die Stadt Bornheim derzeit noch ca. 126 ha Reserveflächen im Flächennutzungsplan. Sie werden zur Umsetzung des tatsächlichen Bedarfs unter Einbeziehung einer örtlich angepassten Bauweise weiterhin benötigt.

Legt man eine Baudichte von 25 Wohneinheiten/ ha anstatt 40 WE/ha zugrunde, dann läge der Bedarf der Stadt Bornheim bei mind. 91 ha Wohnbauland. Mit einem Planungszuschlag von 20% hätte die Stadt Bornheim dann einen Gesamtbedarf von rd. 109 ha als Wohnbaufläche.

Für zukünftige Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen besteht möglicherweise noch Bedarf an weiteren ASB-Darstellungen im Regionalplan (ASB = Allgemeine Siedlungsbereiche). Insbesondere dann, wenn im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes sog. Überschwappeneffekte aus dem Stadtgebiet Bonn ins Umland verteilt werden sollen, wird man auch in Bornheim über die Festlegung weiterer ASB-Flächen diskutieren.

Fazit:

Die Frage der möglichen Siedlungsdichte wird eine der wesentlichen Stellschrauben sein für die Berechnung der erforderlichen Neubauflächen. In der Diskussion mit der Bezirksregierung Köln muss daher - mit Verweis auf den LEP - auf ein Maß für die Region hingearbeitet werden, der einer tatsächlichen und städtebaulich verträglichen Siedlungsdichte entspricht. Diese dürfte für Bornheim bei etwa. 25 Wohneinheiten je ha und nicht bei den vorgelegten 40 WE / ha liegen. Für die Stadt Bornheim liegt hier eine begründete Abweichung von den Richtwerten des LEP vor.

Landesentwicklungsplan Seite 31:

Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.

Anlagen zum Sachverhalt

(nicht abgedruckt) Präsentation Siedlungsdichte und Bedarf Wohnen

Regionalplan Neuaufstellung

**Siedlungsstrukturtypische Dichte
und Bedarf am Beispiel der Stadt Bornheim**

Januar 2018

Siedlungsstruktur Wohnen

Stadt Bornheim

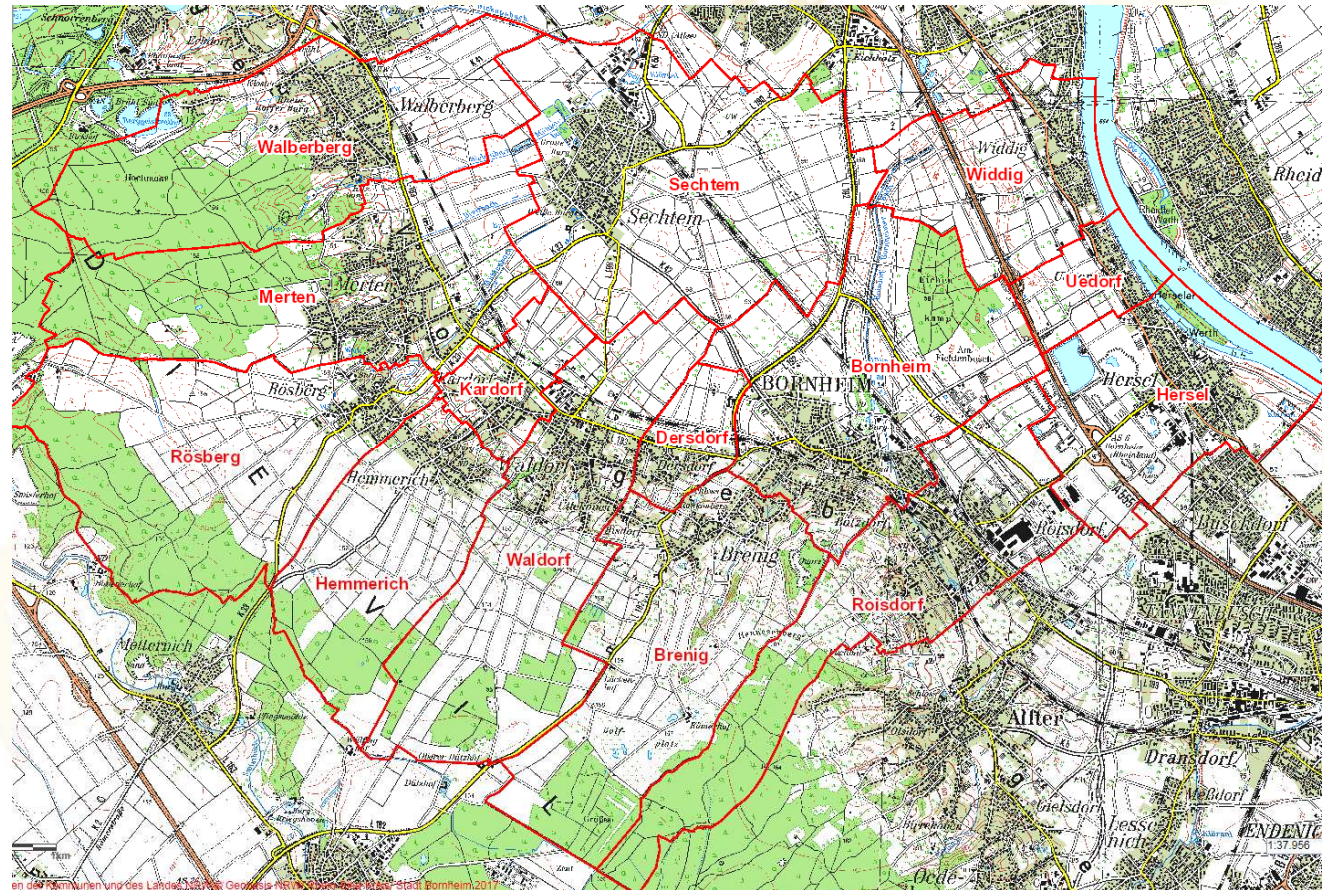
Fläche insgesamt:
8271 ha = 82,7 km²

Siedungs- und
Verkehrsfläche:
1968 ha = 19,7 km²

Bevölkerung:
47636

Bevölkerungsdichte:
567,1 Einwohner/km²

Quelle: IT NRW
Stand: 31.12.2015

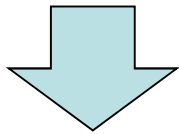


Siedlungsstruktur Wohnen

Stadt Bornheim

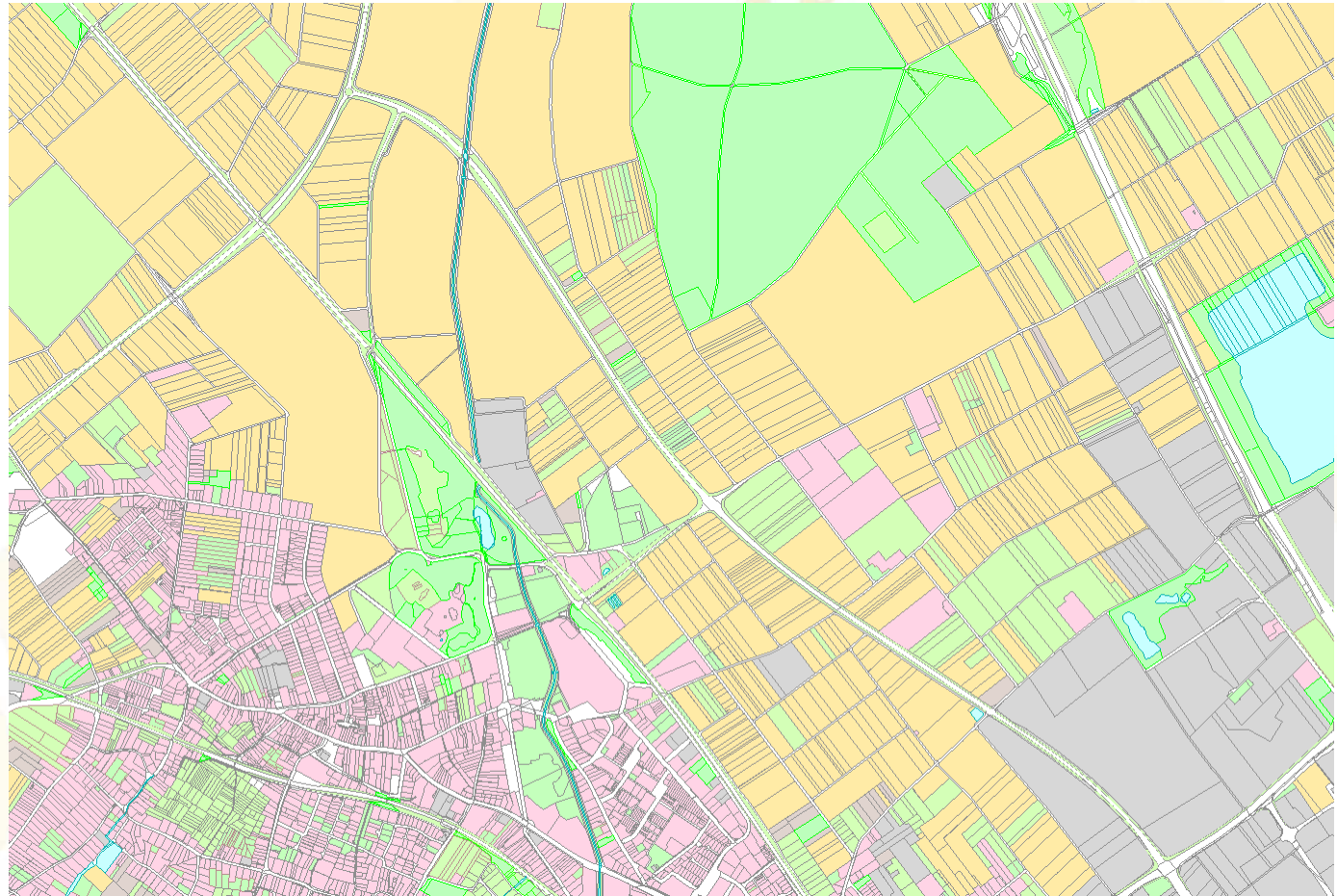
Bevölkerungsdichte:
567,1 Einwohner/km²

Siedlungs- und
Verkehrsdichte:
2420,3 Einwohner/km²
= 24,3 Einwohner/ha



Bevölkerungsdichte
bezogen auf die
besiedelte Fläche

Quelle: IT NRW
Stand: 31.12.2015



Siedlungsstruktur Wohnen

Stadt Bornheim

IST - Zustand der Siedlungsdichte:

Die 24,3 Einwohner/ha in Bornheim entsprechen **11,9 Haushalten/ha** Siedlungsdichte. Bei einer Belegungsdichte von 2,03 Personen je Haushalt (Durchschnitt NRW 2015)

SOLL - Zustand nach Landesentwicklungsplan:

Der LEP errechnet den Flächenbedarf anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten:

Siedlungsdichte unter 1000 Einwohner/km²

20-35 WE/ ha

Siedlungsdichte 1000-2000 Einwohner/km²

30- 45 WE/ ha

Siedlungsdichte über 2000 Einwohner/km²

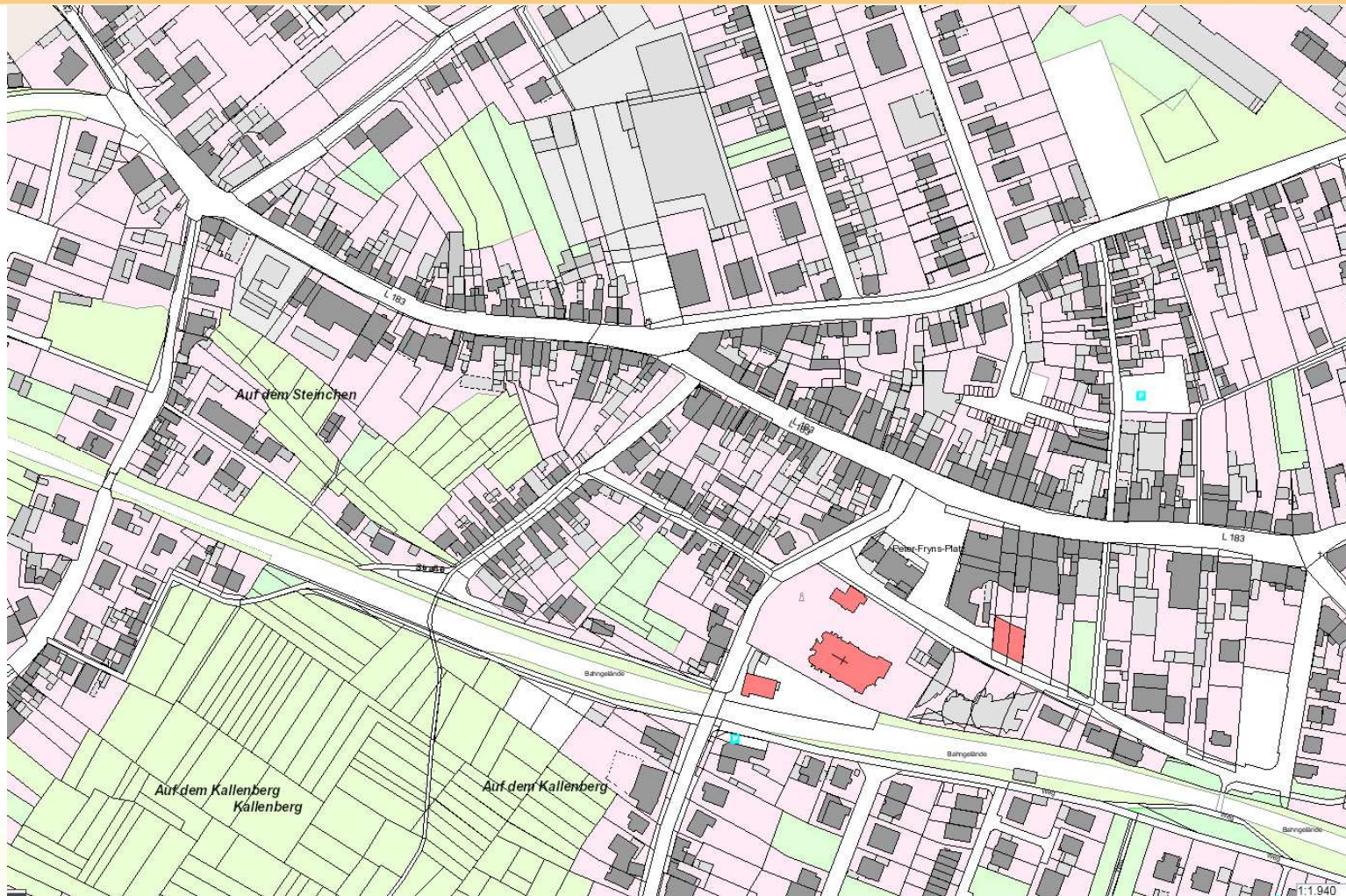
40-60 WE/ ha

Quelle: IT NRW

Stand: 31.12.2015

Siedlungsstruktur Wohnen

Siedlungsfläche: Tatsächliche Flächennutzung nach ALKIS



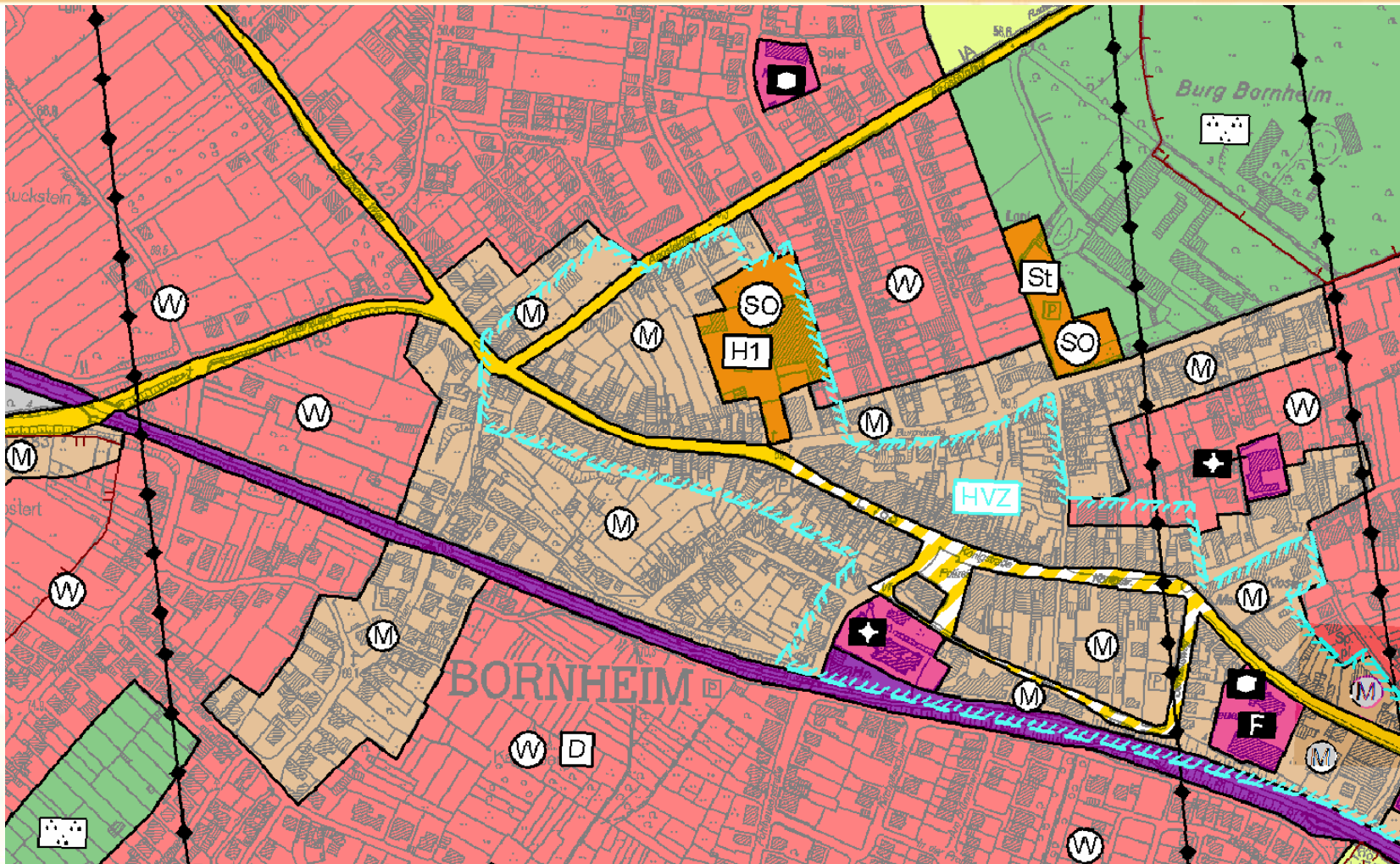
Siedlungsstruktur Wohnen

Siedlungsfläche: Tatsächliche Flächennutzung nach ALKIS

Flächenberechnung			
Siedlungsflächen nach ALKIS	Stadt Bornheim		01.03.2017
NUTZUNG	Anzahl Flächen in der Berechnung	Fläche m²	Fläche ha
Bahnverkehr	514	483265	48
Fläche Besonderer Funktionaler Prägung	1419	554583	55
Fläche gemischter Nutzung	1841	1787598	179
Fliessgewässer	260	1084388	108
Friedhof	56	132763	13
Gehölz	891	1142011	114
Halde	9	13121	1
Industrie und Gewerbefläche	963	2262378	226
Landwirtschaft	10658	42993659	4299
Platz	183	109023	11
Sport, Freizeit und Erholungsfläche	2004	2585549	259
Stehendes Gewässer	121	330883	33
Strassenverkehr	6283	2712682	271
Tagebau, Grube, Steinbruch	146	1040541	104
Unland, vegetationslose Fläche	163	280337	28
Wald	3137	16338514	1634
Weg	4033	2533993	253
Wohnbaufläche	14765	6695952	670
Gesamt		83081241	8308
Fläche Stadtgrenze		82682230	8268
Flächenberechnung auf Basis der Nutzungsart in ALKIS - Stand 1.2.2017			

Siedlungsstruktur Wohnen

Flächennutzungsplan



Siedlungsstruktur Wohnen

Bewertete Flächenberechnung

Bewertete Flächenberechnung			
Bauflächen incl. Straßenverkehrsflächen innerorts und anteilige Grünflächen			
Flächennutzung	Faktor	FNP-Darstellung	Flächen in ha
Wohnbaufläche		W	670
Fläche gemischter Nutzung	50% von 179 ha gemischte Nutzung	M	89
Anteil Straßen innerorts	ohne klassifizierte Straßen	W oder M	157
Anteil Grünflächen	5% von 670 ha Wohnbauflächen	W oder M	34
Anteil Grünflächen	5% von 89 ha gemischte Nutzung	W oder M	4
Siedlungsfläche Wohnungsbau gesamt		W und 50% M	950
Haushalte = Wohneinheiten in Bornheim	nach Daten Civitec Stand 31.12.16		23098
Bauflächen für Wohnungsbau in ha	eigene Berechnung s.o.		950
Wohneinheiten je ha Baufläche			24

Siedlungsstruktur Wohnen

Beispiele für Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Bebauungsplan Ka 03

Bruttobaufläche: 4 ha

Wohneinheiten: 100

We/ha: 25



Siedlungsstruktur Wohnen

Beispiele für Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Bebauungsplan Bo 24

Bruttobaufläche: 13,7 ha

Wohneinheiten: 200

We/ha: 15



Siedlungsstruktur Wohnen

Beispiele für Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Bebauungsplan Me 16

Bruttobaufläche: 6,4 ha

Wohneinheiten: 150

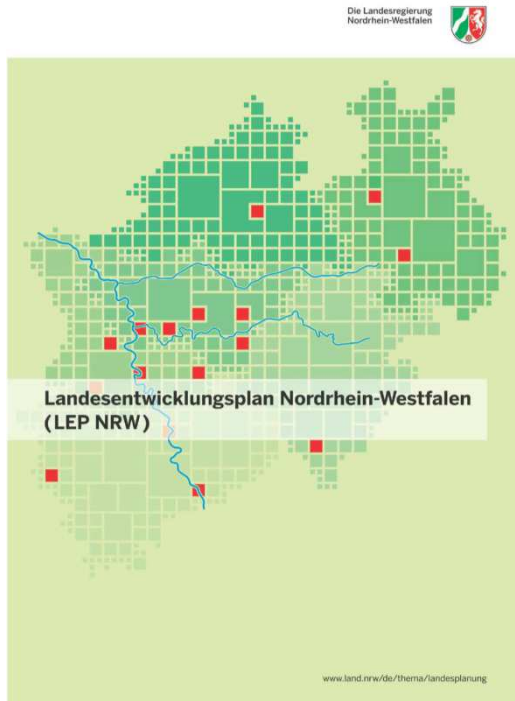
We/ ha: 23



Siedlungsstruktur Wohnen

Siedlungsdichte in aktuellen Baugebieten in Bornheim:

Name B-Plan	Bruttobaufläche ha	Wohneinheiten / Haushalte	Wohneinheiten pro ha Bruttofläche
He 31	5,4	150 - 162	27 - 30
Bo 24	13,7	200	15 (Ausreißer)
Se 21	9,6	200	21
Me 16	6,4	150	23
Ka 03	4	100	25
Gesamtstadt (eigene Berechnung)	950 (mit Straßen innerorts und Grünanteil)	23.098	24



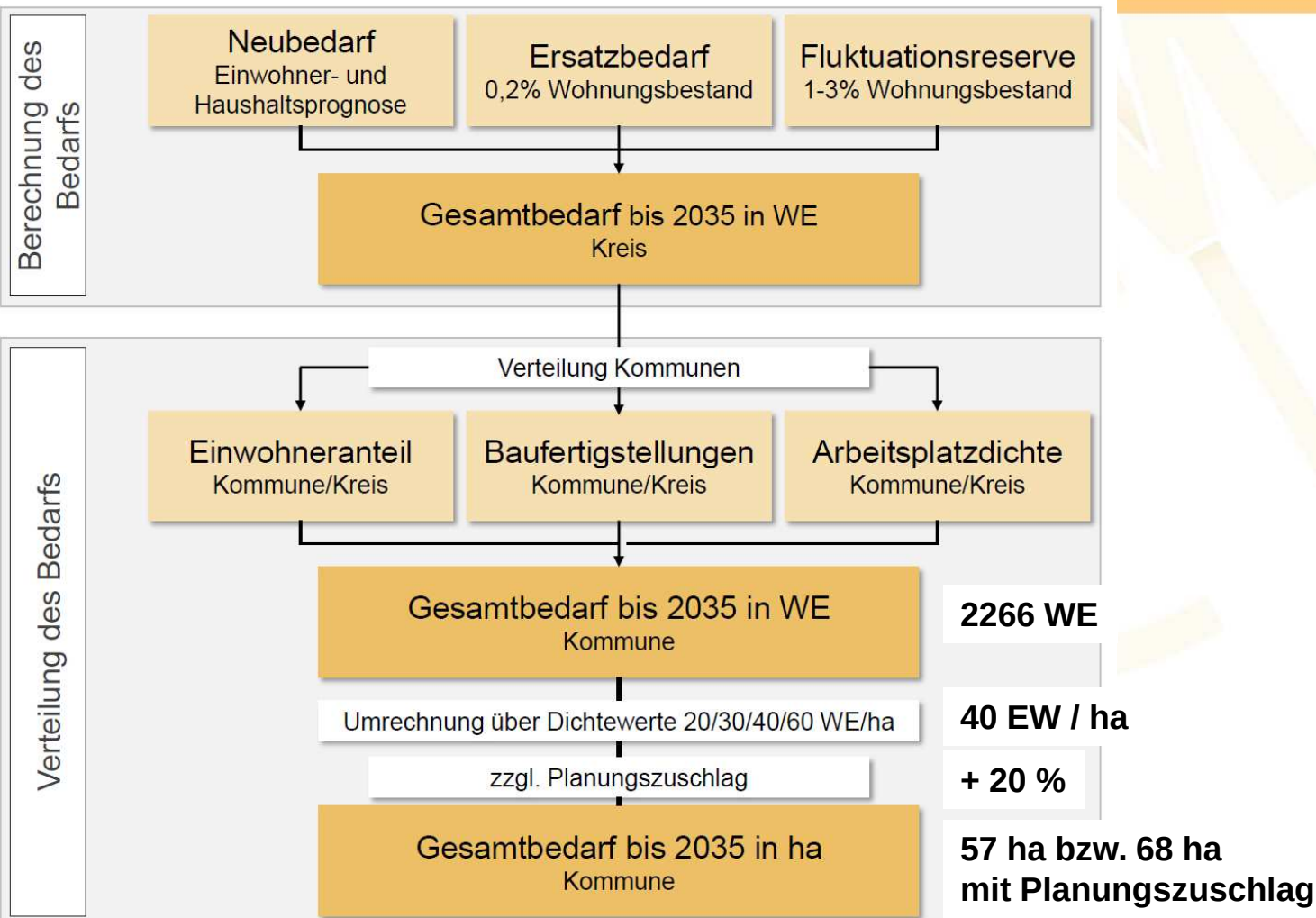
Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Seite 37

Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten (brutto einschließlich Erschließung 20 - 35 / 30 - 45 / 40 - 60 WE/ha bei Siedlungsdichten unter 1000 / 1000 – 2000 oder Städte ab 100.000 Einw. mit einer Dichte unter 1000 / über 2000 Einw. je km²) in Flächen umgerechnet.

Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, z. B. auf der Grundlage empirischer Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.

Landesentwicklungsplan

Wohnflächenbedarfe



Siedlungsbezogene Kennzahlen

	Bornheim	Rhein-Sieg-Kreis	RegBez Köln
Siedlungsstruktur WE/ha	40 25	34	-
Arbeitsplatzdichte Erwerbstätige je 1000 Einwohner	594	600	714

Quelle: IT.NRW

Bornheim – Bedarfe und Reserven		
	Gewerbe	Wohnen
Bedarfe	22 ha	57 ha → ?
FNP-Reserven ohne Betriebsgebundene Flächen, Stand 2016	48 ha	149 ha
Betriebsgebundene Flächen	4 ha	-

Quelle: BezReg Köln

25 We + 20 %

91 ha / 109 ha

126 ha

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	097/2018-7
Stand	19.01.2018

Betreff Neuaufstellung Regionalplan - Gewerbeflächenbedarf

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Gewerbeflächenbedarfs-ermittlung für den Regionalplan zur Kenntnis.

Sachverhalt

Derzeit wird der Regionalplan durch die Bezirksregierung Köln neu aufgestellt und für die Darstellung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) der Gewerbeflächenbedarf für das Jahr 2035 ermittelt.

Nach einer Aufstellung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Bornheim wurden in der Zeit von 2001 bis 2016 in Bornheim ca. 2,7 ha Gewerbeflächen jährlich entwickelt. Dies ergibt hochgerechnet einen Flächenbedarf von 51 ha in 19 Jahren. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 19.08.2015 beschlossen, einen Gewerbeflächenbedarf von 40 ha bis 2035 zu vertreten (s. Vorlage 419/2015-7).

Die Bezirksregierung Köln hat einen Gewerbeflächenbedarf für Bornheim von 22 ha und FNP-Reserven von 48 ha ermittelt. Die Stadt hat nach eigener Berechnung derzeit jedoch 33 ha Reserveflächen (ohne betriebsgebundene Flächen). Das bedeutet, dass sie gemäß der Berechnung der Bezirksregierung Köln die Stadt Bornheim einen Flächenüberschuss von 26 ha und laut eigener Berechnung einen Neubedarf von 7 ha hat.

Auf der gleichen Rechengrundlage wie die Bezirksregierung Köln hat das Büro Dr. Jansen als Gutachter für den Rhein-Sieg-Kreis seine Bedarfszahlen ermittelt. Das Gutachten kommt daher zu dem gleichen Ergebnis wie die Bezirksregierung Köln. Auch der vom Büro Dr. Jansen errechnete Bedarf von 25 ha könnte aus den Reserven gedeckt werden.

Auch die Grundlagendaten der Berechnung können nicht überzeugen. Der Gutachter hat 2016 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 9445 angenommen. Die Stadt hatte 2016 jedoch bereits schon 10.133 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Die Berechnungsmethode der Bezirksregierung Köln bzw. des Rhein-Sieg-Kreises wird für nicht geeignet gehalten. So sollen viele Rhein-Sieg-Kreis-Kommunen weniger Gewerbeflächen bekommen als sie Bedarf haben. Eine verträgliche Verteilung des gesamten Bedarfs des Kreises zusammen mit dem „Überschwapp-Effekt“ aus Bonn wird bisher nicht in Erwägung gezogen.

Anlagen zum Sachverhalt

(nicht abgedruckt) Präsentation Siedlungsstruktur Gewerbe

(nicht abgedruckt) Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis

Regionalplan Neuaufstellung

Siedlungsstruktur Gewerbe der Stadt Bornheim

Januar 2018

Siedlungsstruktur Gewerbe

Eigene Berechnungen Flächenbedarf und Verbrauch

Jahr	Abgang Gewerbefläche
2001-2006	152.013
2007	17.019
2008	4.153
2009	35.126
2010	9.977
2011	62.433
2012	15.400
2013	26.903
2014	51.758
2015	26.143
2016	39.483
2007-2016	288.395
2001-2016	440.408

→ Jährlicher Flächenverbrauch: ca. 2,7 ha

→ Bedarf in 19 Jahren: ca. 51 ha

→ Ratsbeschluss: Mindestbedarf: 40 ha

Siedlungsstruktur Gewerbe

Vergleich Flächenbedarf Stadt : Bezirksregierung Köln

- Errechneter Bedarf Bezirksregierung Köln: 22 ha

	Gewerbe
Bedarfe	22 ha
FNP-Reserven ohne Betriebsgebundene Flächen, Stand 2016	48 ha
Betriebsgebundene Flächen	4 ha

Quelle: BezReg Köln

- Reservefläche Berechnung Stadt: 33 ha (ohne betriebsgebundene Flächen)

→ Laut Bezirksregierung Köln: 26 ha Flächenüberschuss

→ Laut Stadt Bornheim 7 ha Neubedarf !!!

Siedlungsstruktur Gewerbe

Vergleich Flächenbedarf Stadt : Gutachter Rhein-Sieg-Kreis

- Errechneter Bedarf Rhein-Sieg-Kreis: 25 ha (19 Jahre)
welcher auch aus den Reserven gedeckt werden könnte.

Flächenkennziffer:		250 qm	
Quoten pro Jahr	Neuansiedlungsbedarf	0,3%	
	Verlagerungsbedarf	0,7%	
	Reaktivierungsquote	25%	
Zeithorizont:		FNP 15 Jahre	Regionalplan 19 Jahre
Neuansiedlungsbedarf in ha		6 ha	8 ha
Verlagerungsbedarf in ha		14 ha	18 ha
Reaktivierung		-4 ha	-4 ha
Grundbedarf in ha		17 ha	21 ha
Planungszuschlag in ha	20%	-	-
Grundbedarf in ha		17 ha	21 ha
Planungszuschlag Regionalplan	20%	-	4 ha
Regionalplanerischer Bedarf in ha			25 ha

Quelle:



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Siedlungsstruktur Gewerbe

Beschäftigte

- Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vom Rhein-Sieg-Kreis mit 9.445 (2016) angenommen.
- Zahl der Erwerbstätigen jedoch 2016: 10.133

Produzierendes Gewerbe/ Bau	100%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	25%
Übrige Dienstleistungen	25%

Bornheim	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte gem. IT.NRW
Insgesamt	9445
Produzierendes Gewerbe	1870
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	3006
Übrige Dienstleistungen	4569

Arbeitslosenzahlen absolut	1078
----------------------------	------

→ Flächenkennzahl zu niedrig!



Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises

TEIL A – Textteil



Erstellt von:

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Froelich&Sporbeck Umweltplanung und Beratung

M. Sc. Elke Geratz

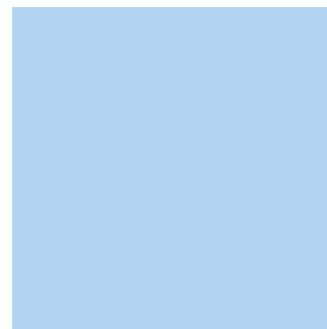
Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Verena Heinz M. Sc.

Dipl.-Ökol. M. Stolzenburg

Auftraggeber: Rhein-Sieg-Kreis

Köln, Juni 2017



Geschäftsführende
Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Das Resümee vorweg	2
2	Regionale Einbindung	3
2.1	Makroregion	3
2.2	Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis	4
3	Flächenreserven	5
3.1	Flächen differenziert betrachten	5
3.2	Reserveflächen	5
3.3	Flächenreserven in den drei Teilräumen	7
4	Flächenbedarfe	8
4.1	Flächenbedarfe nach GIFPRO	8
4.2	Ergebnis der Bilanzierung	9
4.3	Zusatzbedarfe	11
4.4	Quantifizierung der Zusatzbedarfe	12
4.5	Kurzes Fazit	13
5	Flächenrecherche	14
5.1	Vorgehensweise	14
5.2	Suchräume im Verfahren	14
5.3	Gesamtbilanz	14
6	Fazit	17

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Das Resümee vorweg

Der Rhein-Sieg-Kreis ist eine wirtschaftlich prosperierende Region. Nicht zuletzt der breit aufgestellte gewerbliche und industrielle Sektor ist Basis und zugleich Motor für die positive wirtschaftliche Dynamik. Ein hoher Anteil der Unternehmen im Kreis ist mittelständisch und inhabergeführt, und die mittlere Betriebsgröße liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts in Nordrhein-Westfalen. Für den Wirtschaftsstandort hat dies den bedeutenden Vorteil, dass insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Instabilität, wie der zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrise, eine wenig krisenanfällige Unternehmensstruktur vorliegt.

Zentrale Frage im Rahmen des Fachgutachtens zu den Gewerbe- und Industrieflächen im Rhein-Sieg-Kreis ist, welche Flächenbedarfe für die Wirtschaft in Zukunft bestehen und ob die vorhandenen Flächenreserven geeignet sind, die Bedarfe zu decken. Dabei wird die reine Flächenzahl, d. h. die absolute Größenordnung der Flächenreserven, genauso betrachtet wie die Flächenqualität, also das Standortprofil.

Unterschieden wird nach

- Gewerbe, d. h. kleineren Flächen, die in der Regel mit empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich sind und
- Industrie, d. h. größeren zusammenhängenden Flächen, deren Nutzungen in der Regel Immissionskonflikte auslösen.

Im Ergebnis des Fachgutachtens hat sich in aller Deutlichkeit gezeigt, dass insbesondere für die industrielle Nutzung nicht ausreichend Reserveflächen im Kreisgebiet vorhanden sind. Dies betrifft vorwiegend das mittlere sowie das östliche Kreisgebiet. Linksrheinisch, im Westen des Kreises gibt es dagegen ausreichend Flächenreserven – allerdings auch ein sehr hohes Maß an regionaler Nachfrage, d. h. Flächennachfragen aus den benachbarten Metropolen sowie Nachfragen aufgrund der günstigen regionalen und überregionalen Standortfaktoren. In der Konsequenz werden im Rahmen des Fachgutachtens neue Flächen in Form von Suchräumen in die planerische Diskussion gebracht und regional mit allen Städten und Gemeinden sowie mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

2 Regionale Einbindung

2.1 Makroregion

Auf europäischer Ebene liegt der Rhein-Sieg-Kreis im wirtschaftlichen Verflechtungsbereich zwischen den Regionen Rhein-Ruhr, Aachen-Lüttich-Maastricht, Vlaamse Ruit (Belgien) sowie der niederländischen Randstad. Diese Verdichtungsräume bilden den Kernraum der „Euro-Rhein-Region“. Hier bestehen die stärksten messbaren Güter-, Passagier- und Informationsströme Zentraleuropas. Die Bevölkerungsdichte beträgt das 3,6-fache des EU-Durchschnitts. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teils auf dem Kreisgebiet, der Flughafen Frankfurt ist vom ICE-Halt in Siegburg in 39 Minuten, der Flughafen Düsseldorf in 50 Minuten erreichbar. Auch bestehen mit der rechtsrheinischen Bundesautobahn A 3 sowie dem ICE-Halt in Siegburg enge Verflechtungsbeziehungen in Richtung der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit der Bundesautobahn A 61 besteht linksrheinisch eine direkte Verbindung von den Niederlanden und Belgien zum süddeutschen Autobahnnetz. Die A 61 ist mittlerweile die wichtigste Durchgangsrouten aus den Niederlanden in den süddeutschen Raum.

Darüber hinaus sind die eigene Hochschullandschaft im Kreis sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu den Oberzentren Bonn und Köln weitere maßgebliche Standortfaktoren.

Es ist mehr als evident, dass diese Lagefaktoren sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen niederschlagen. In allen Maßgaben zur Flächendisposition wird dringend empfohlen, diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und sich wirtschaftlich zunutze zu machen.

Abbildung 1: Lage des Rhein-Sieg-Kreises im überregionalen Verflechtungsraum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

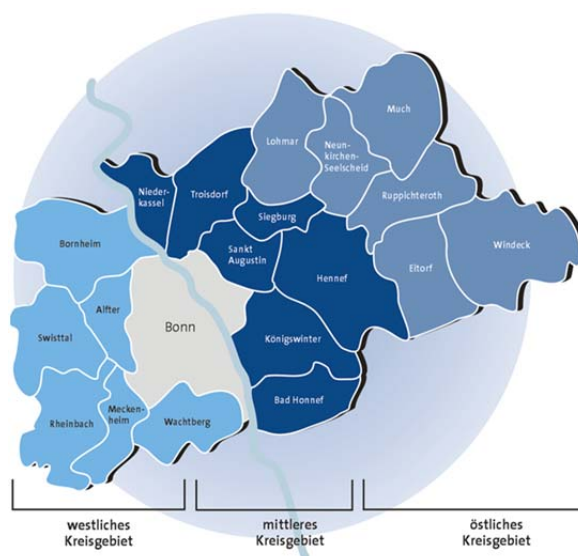
2.2 Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis

Der Rhein-Sieg-Kreis ist in seiner heutigen Abgrenzung das Ergebnis einer im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 zusammengeführten Verwaltungseinheit. Mit den unterschiedlichen Wurzeln der damaligen Verwaltungsneugliederung ergeben sich auch für das wirtschaftliche Profil sehr unterschiedliche Ausrichtungen in einzelnen Teilräumen:

- Linksrheinisch im westlichen Kreisgebiet sind die Kommunen vorwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt. In Meckenheim und Rheinbach sowie teilweise in Bornheim sind relevante gewerblich-industrielle, aber auch dienstleistungsorientierte Strukturen mit regionaler und überregionaler Strahlkraft mit zunehmender Tendenz unverkennbar. Mit Ausnahme der Stadt Meckenheim ist die Arbeitsmarktzentralität (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) vergleichsweise gering.
- Der rechtsrheinische Teil (mittleres Kreisgebiet) entlang des Rheins ist in sich sehr dispers strukturiert: Während die Kommunen Bad Honnef, Hennes, Siegburg und Sankt Augustin verwaltungs-, handels- und dienstleistungsorientiert sind – mit vereinzelt industriellen Ansiedlungen, dominiert in Königswinter der Tourismus und in Troisdorf deutlich eine industriell-gewerbliche Ausrichtung. Niederkassel ist (abgesehen vom Evonik-Werk in Lüssdorf) eher landwirtschaftlich geprägt bzw. verfügt – in direkter Nachbarschaft zum Stadtgebiet Kölns – über eine hohe Wohnortzentralität. Die Arbeitsmarktzentralität im mittleren Kreisgebiet ist vergleichsweise hoch, wobei die Städte Siegburg und Troisdorf hier besonders dominieren.
- Der Osten des Kreises ist geprägt durch Land- und Forstwirtschaft, durchsetzt von einzelnen größeren Industrie- und Gewerbestrukturen. Diese haben sich wirtschaftshistorisch ab Anfang des 19. Jahrhunderts in den Tallagen der Sieg und Agger angesiedelt und in der Folge etabliert und weiterentwickelt. Insbesondere in Eitorf sind diese Strukturen deutlich nachweisbar.

Aufgrund der wenig einheitlichen Struktur im Rhein-Sieg-Kreis werden im Rahmen des Fachgutachtens drei Teilräume separat betrachtet und behandelt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Entfernungen im Rhein-Sieg-Kreis vergleichsweise groß sind: In Ost-West-Richtung ca. 55 km, zudem getrennt durch das Stadtgebiet Bonns und den Rhein, in Nord-Süd-Richtung ca. 32 km.

Abbildung 2: Drei Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3 Flächenreserven

3.1 Flächen differenziert betrachten

Gerade in dem teilweise industriell geprägten östlichen Kreisgebiet, in dem viele Industriebetriebe in den engen Tallagen der Sieg und Agger ansässig sind, hat die Betriebsverlagerung bzw. Auslagerung von Betriebsteilen eine besondere Brisanz. Aus den Standortbedingungen heraus in Verbindung mit einer industriellen Prägung entstehen regelmäßig Flächenbedarfe an großen zusammenhängenden Flächen. Wenn sich die planerischen Flächenpotenziale allerdings aus einer Vielzahl an Kleinflächen zusammensetzen, mag zwar das gesamte Mengengerüst an Flächen theoretisch ausreichend sein, den Betrieben wird es jedoch nicht helfen. Das bedeutet, dass die Gesamtbilanz einer Bedarfsberechnung mit der Summe der zur Verfügung stehenden Flächen zwar übereinstimmen kann, gleichwohl ein Ausgleich zwischen Bedarf und Reserve nicht stattfindet.

Fläche ist nicht gleich Fläche – entsprechend soll ein den individuellen betrieblichen Anforderungen diversifiziertes Angebot vorgehalten werden. Aus diesem Grund werden sowohl Flächenreserven als auch Flächenbedarfe differenziert nach Gewerbe und Industrie betrachtet.

3.2 Reserveflächen

Flächenreserven sind Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) oder als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE/GI) dargestellt und nicht genutzt sind. Flächen, die im Regionalplan dargestellt, aber (noch) nicht in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, sind demnach keine Flächenreserven in diesem Sinne. Gleichwohl können sie im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz in den Flächennutzungsplan übernommen werden, soweit der entsprechende Bedarfsnachweis erbracht werden kann. Die relevante Datengrundlage für die Flächenreserven liegt mit dem Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln vor.

Das gewerbliche Reserveflächenpotenzial setzt sich aus den im Siedlungsflächen-Monitoring verwendeten Kategorien „Reserve Gewerbe“, „Betriebsgebundene Reserve“ und „Reserve gemischt“ (hier jedoch nur der gewerbliche Anteil) zusammen.

Die im Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln erfassten gewerblich nutzbaren Reserven wurden hinsichtlich des faktisch aktivierbaren Reserveflächenpotenzials geprüft und nach potenzieller industrieller und gewerblicher Nutzung differenziert.

Werden die Reserven dieser Kategorien aufsummiert, ergibt sich für den Rhein-Sieg-Kreis ein Flächenpotenzial von insgesamt 302 ha. Das größte Flächenpotenzial liegt im westlichen Kreisgebiet, das geringste im östlichen Kreisgebiet.

Die im Folgenden dargestellten Reserveflächen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Datenabfrage aus dem Siedlungsflächen-Monitoring zum Stand Oktober 2016 mit einer Aktualisierung zum März 2017. Hinsichtlich der Datenlage zu den Reserveflächen ist zudem zu beachten, dass derzeit Kommunalgespräche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans stattfinden. In diesen zwischen der Bezirksregierung Köln und den Kommunen stattfindenden Gesprächen wird u.a. auch diese Datenlage aktualisiert und muss somit zum jetzigen Zeitpunkt als vorläufig angesehen werden.



Tabelle 1: Faktisch aktivierbare Reserveflächen
differenziert nach Gewerbe und Industrie

	Reserveflächen Gewerbe in ha	Reserveflächen Industrie in ha	Insgesamt in ha	
Westliches Kreisgebiet	141	34	175	
Alfter	38	0	38	
Bornheim	20	17	37	
Meckenheim	32	0	32	*1
Rheinbach	32	17	49	*6
Swisttal	10	0	10	*2
Wachtberg	9	0	9	*3
Mittleres Kreisgebiet	73	5	78	
Bad Honnef	8	0	8	
Hennef	1	0	1	*4
Königswinter	20	0	20	
Niederkassel	0	0	0	
Sankt Augustin	28	0	28	
Siegburg	0	0	0	*5
Troisdorf	16	5	21	
Östliches Kreisgebiet	48	1	49	
Eitorf	1	1	2	
Lohmar	0	0	0	
Much	0	0	0	
Neunkirchen-Seelscheid	19	0	19	
Ruppichterath	16	0	16	
Windeck	12	0	12	
Gesamtkreis	262	40	302	

*1 die Bauleitplanverfahren FNP und BPlan für ein 32 ha großes Gewerbegebiet befinden sich derzeit im Stand Offenlage

*2 für die 1,08 ha Reserve in Heimerzheim wird zurzeit an einem Bebauungsplan gearbeitet, der teilweise Sondergebiet für Einzelhandel und teilweise Wohnen vorsieht

*3 nicht berücksichtigt sind 2,87 ha betriebsgebundene Reserven (Frauenhofer Institut/SO-Ausweisung)

*4 nicht berücksichtigt ist die Gewerbefläche Kleinfeldchen, für die derzeit Bauleitplanverfahren durchgeführt werden

*5 nicht berücksichtigt sind 5 ha im Gewerbegebiet Zange II (Entwicklung frühestens 2019, nach Umsetzung Konzept Wasserahmenrichtlinie)

*6 für 37 ha Reservefläche wird zzt. der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 59 "Wolbersacker" erarbeitet, davon ca. 17 ha GI-Fläche (Brutto-Flächen)

Quelle: Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises (Stand März/Mai 2017),

Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Hinweis: Faktisch aktivierbare Reserveflächen sind diejenigen Flächen, die eine realistische Entwicklungsoption haben.

3.3 Flächenreserven in den drei Teilräumen

Westliches Kreisgebiet

Zusammenfassend ist erkennbar, dass vordergründig im westlichen Kreisgebiet ausreichend Flächen vorhanden sind. In der näheren Betrachtung ist allerdings darauf zu verweisen, dass von den Reservflächen der weitaus größte Teil in den Stadtgebieten von Rheinbach, Bornheim und Alfter (im Schwerpunkt Gewerbepark Bornheim-Süd/Alfter-Nord) liegt. In Alfter gibt es die (nicht untypische) Situation, dass diese Flächen auf eine Vielzahl Einzel-eigentümer (ca. 160) verteilt sind, sodass eine Realisierung, auch über einen längeren Zeitraum hinweg, mit Problemen behaftet sein wird. Vergleichbares gilt für die Gemeinde Wachtberg. Hier kommt noch erschwerend hinzu, dass annähernd die Hälfte der Reserven betriebsgebunden ist. Weiterhin liegt eine Vielzahl an gewerblichen Reserven innerhalb von Gemengelagen (Mischgebieten), und maßgebliche Konflikte zur Wohnnutzung werden zu erwarten sein. Die Stadt Bornheim verfügt über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft kurzfristig über 4 bis 6 ha gewerbliche Bauflächen auf mehreren kleineren Grundstücken. Die große Mehrzahl der weiteren Flächen ist noch nicht bebaubar, z. B. auf Grund von Gründungsproblemen (ca. 14 ha GE auf ehemaligen Abgrabungsflächen sind in Planung), betriebsgebundenen Flächen (ca. 4 ha), erhöhten Preisvorstellungen (ca. 2 ha) oder mangelnder Veräußerungsbereitschaft (ca. 9 ha).

Damit ist erkennbar, dass trotz eines vermeintlich auskömmlichen Gesamtmengengerüsts Ungleichgewichte vorherrschen und darüber hinaus nur schwer überwindbare Entwicklungshemmnisse auf den Flächen liegen.

Mittleres Kreisgebiet

Im mittleren Kreisgebiet summieren sich die „freien“ Flächen aus einer Vielzahl Klein(st)flächen. Es verbleiben fast keine größeren zusammenhängenden Flächen, oder die Flächen sind nicht aktivierbar:

- Sämtliche Flächen am Standort Dachsberg in Bad Honnef sind inzwischen betriebsgebunden (5,5 ha).
- Bei knapp 26 ha zusammenhängender Fläche in Niederkassel fehlt die Veräußerungsbereit-

schaft der Eigentümerin (Reserven gem. Siedlungsflächen-Monitoring).

- 10 ha in Troisdorf an der Mülheimer Straße sind betriebsgebunden und können nicht durch die Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.
- 5 ha in Siegburg liegen im Überschwemmungsgebiet (Zange II) (Reserven gem. Siedlungsflächen-Monitoring).
- 4,3 ha in Sankt Augustin können nur in einer langfristigen Perspektive gehalten werden, da die Flächen lediglich über eine sehr aufwendige Erschließung entwickelt werden können.

Alle weiteren Flächen sind maximal bis 1,1 ha groß und kommen damit für größere Firmenansiedlungen nicht in Frage. In Anbetracht des auch im mittleren Kreisgebiet vorhandenen industriellen Profils wird es zunehmend Engpässe an größeren zusammenhängenden Flächen geben.

Insbesondere die Stadt Troisdorf wird davon betroffen sein, da hier eine große Diskrepanz zwischen erforderlichen industriellen Flächen und verfügbaren großen Arealen erkennbar ist.

Östliches Kreisgebiet

Insbesondere im östlichen Rhein-Sieg-Kreis liegen viele Industrieunternehmen wenig optimal in enger Tallage entlang der Gewässerläufe. In ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind diese Betriebe deutlich eingeschränkt. Unter der Prämisse einer weiteren wirtschaftlichen Prosperität sind Betriebsverlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen in höherem Maße zu erwarten als die Berechnungsergebnisse widerspiegeln.

Die größten zusammenhängenden Flächenpotenziale über 4 ha liegen in Much (interkommunales Gewerbegebiet mit Neunkirchen-Seelscheid), in Ruppichteroth und in Windeck (Gewerbegebiet Leuscheid). Alle weiteren Flächen im östlichen Kreisgebiet sind kleiner als 4 ha. Ein Problem ist vor allem in der Gemeinde Eitorf erkennbar, die mit ihrem ausnehmend industriellen Profil keine adäquaten Flächenreserven mehr hat.



4 Flächenbedarfe

4.1 Flächenbedarfe nach GIFPRO

Im Oktober 2016 wurden mit Bezug auf die einzelnen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis die Bedarfe mittels GIFPRO-ILS, differenziert nach Gewerbe und Industrie, ermittelt.

Folgende Bedarfszahlen ergeben sich aus der Berechnung:

Tabelle 2: Flächenbedarfsberechnungen endogener Bedarfe zum Stand Okt. 2016 differenziert nach Gewerbe und Industrie in ha (einschl. 20 % Planungszuschlag)

	Bedarf an Gewerbeflächen in ha	Bedarf an Industrieflächen in ha	Endogener Gesamtbedarf in ha
Westliches Kreisgebiet	49	39	88
Alfter	5	4	9
Bornheim	14	11	25
Meckenheim	13	10	23
Rheinbach	9	7	16
Swisttal	4	3	7
Wachtberg	4	4	8
Mittleres Kreisgebiet	139	129	268
Bad Honnef	10	9	19
Hennef	19	17	36
Königswinter	13	12	25
Niederkassel	10	10	20
Sankt Augustin	17	16	33
Siegburg	23	21	44
Troisdorf	47	44	91
Östliches Kreisgebiet	33	42	75
Eitorf	7	9	16
Lohmar	10	13	23
Much	5	6	11
Neunkirchen-Seelscheid	6	7	13
Ruppichteroth	2	3	5
Windeck	3	4	7
Gesamtkreis	221	210	431

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



4.2 Ergebnis der Bilanzierung

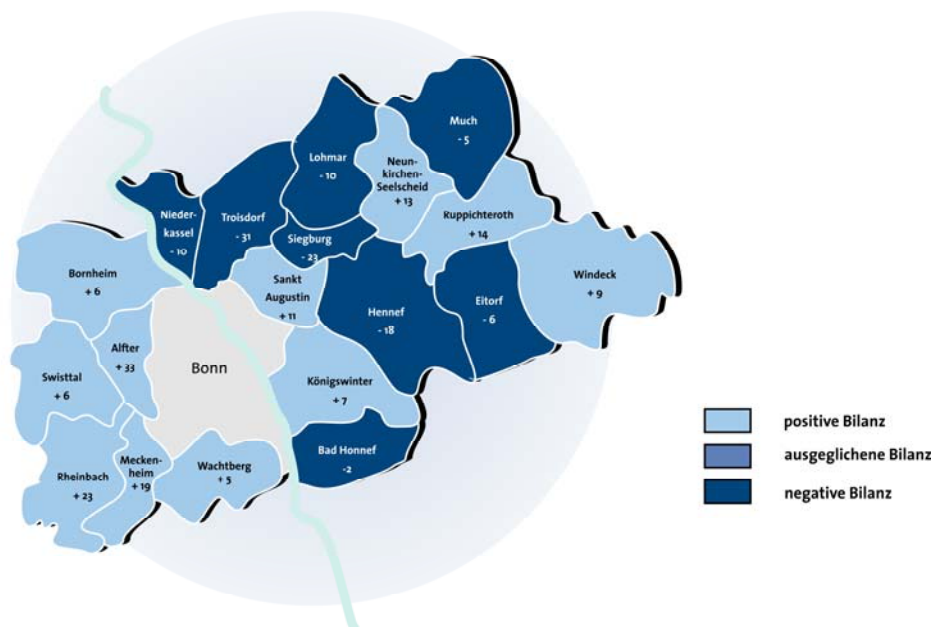
In der Bilanzierung zwischen Reserven und endogenen Bedarfen nach GIFPRO, differenziert nach Gewerbe und Industrie, zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 3: Bilanzierung endogener Flächenbedarfe und faktisch aktivierbare Reserveflächen

	Endogener Bedarf an Gewerbe- flächen in ha	Reserveflächen Gewerbe in ha	Delta in ha	Endogener Bedarf an Industrie- flächen in ha	Reserveflächen Industrie in ha	Delta in ha
Westliches Kreisgebiet	49	141	92	39	34	-5
Alfter	5	38	33	4	0	-4
Bornheim	14	20	6	11	17	6
Meckenheim	13	32	19	10	0	-10
Rheinbach	9	32	23	7	17	10
Swisttal	4	10	6	3	0	-3
Wachtberg	4	9	5	4	0	-4
Mittleres Kreisgebiet	139	73	-66	129	5	-124
Bad Honnef	10	8	-2	9	0	-9
Hennef	19	1	-18	17	0	-17
Königswinter	13	20	7	12	0	-12
Niederkassel	10	0	-10	10	0	-10
Sankt Augustin	17	28	11	16	0	-16
Siegburg	23	0	-23	21	0	-21
Troisdorf	47	16	-31	44	5	-39
Östliches Kreisgebiet	33	48	15	42	1	-41
Eitorf	7	1	-6	9	1	-8
Lohmar	10	0	-10	13	0	-13
Much	5	0	-5	6	0	-6
Neunkirchen-Seelscheid	6	19	13	7	0	-7
Ruppichterath	2	16	14	3	0	-3
Windeck	3	12	9	4	0	-4
Gesamtkreis	221	262	41	210	40	-170

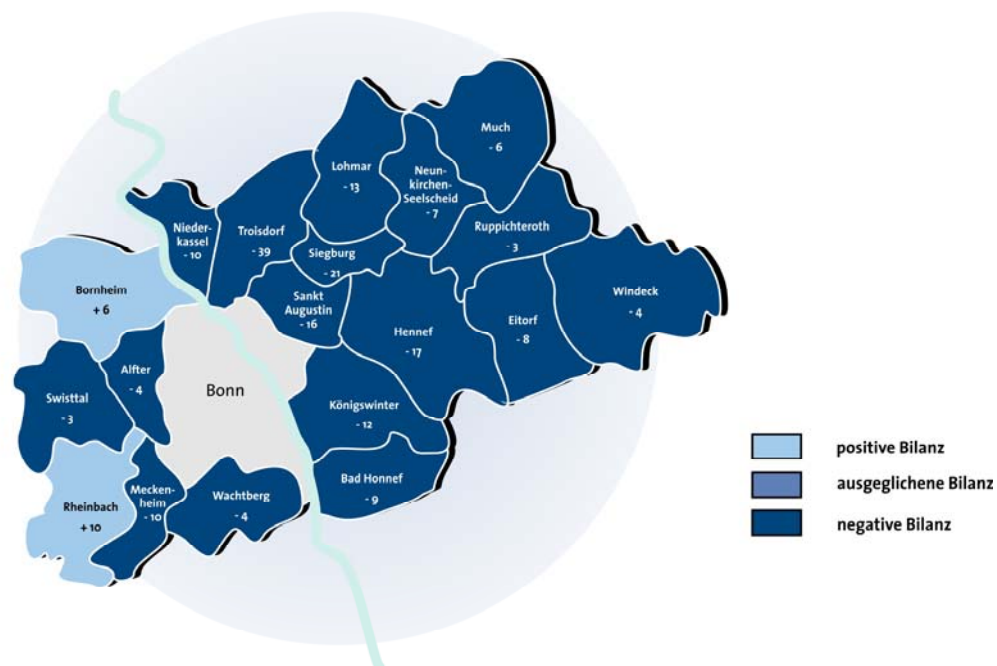
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 3: Flächenbilanz Gewerbe



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 4: Flächenbilanz Industrie



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass die Bilanz für den Rhein-Sieg-Kreis gerade für industriell nutzbare Flächen deutlich negativ ist. Es fehlen definitiv die größeren zusammenhängenden und industriell nutzbaren Flächen.

4.3 Zusatzbedarfe

Die Aussagekraft der Bedarfsberechnung nach GIF-PRO und damit auch die dargestellte Bilanzierung kann aus verschiedenen Gründen nur als Näherungswert verstanden werden. Es ist davon auszugehen, dass die dargestellten Berechnungsergebnisse noch deutlich unterhalb der realen Bedarfslage liegen. Dies hat folgende Gründe:

- Fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit
- Zu erwartende große Verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen aufgrund suboptimaler Standortfaktoren
- Regionale Bedarfe

Fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit

Je weniger Flächenreserven den Kommunen zu Verfügung stehen, desto schwerer wiegt auch die Problematik der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Die diesbezügliche Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Kommunen hier Handlungsspielraum benötigen, um flexibel agieren zu können und letztendlich als Gewerbestandort attraktiv zu sein.

Die Kommunen oder kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften sind nur sehr eingeschränkt im Eigentum der Flächen, d. h. sie sind zur Entwicklung auf die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Wenn die zugestandenen Flächen nicht verfügbar sind, ist eine berechnete Bedarfslage nur bedingt aussagekräftig.

Von den dargestellten 302 ha an noch faktisch aktivierbaren Reserveflächen liegt weniger als die Hälfte im kommunalen Eigentum bzw. im Eigentum einer kommunalen Gesellschaft. Z. B. verteilen sich in Alfter-Nord ca. 40 ha an regionalplanerisch dargestellten Reserveflächen auf 160 Einzeleigentümer. Insoweit bietet die Gegenüberstellung von Bedarf und Reserveflächen kein umsetzungsorientiertes Bild.

Zwar ist für die Regionalplanung mit den Eigentumsverhältnissen kein direkter Handlungsbedarf verbunden, denn Flächen im Fremdeigentum sind keine regionalplanerisch relevante Kategorie, dennoch wird mit der Tatsache, dass mehr als die Hälfte der dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen eigentumsrechtlich nicht verfügbar sind, ein zentrales Dilemma zwischen Regional-/Landesplanung und kommunaler Realität deutlich:

- Regional- und Landesplanung legen geeignete Flächen auf, die „im Grundsatz“ entwicklungsfähig sind.
- Die kommunale Ebene braucht dagegen verfügbare und restriktionsarme Flächen.

Die Schnittmenge zwischen beiden Anforderungen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Rhein-Sieg-Kreis so gering, dass eine aktive Wirtschaftsförderung über eine angebotsorientierte Flächenpolitik nur noch sehr eingeschränkt funktioniert. Dieses Dilemma kann nur aufgelöst werden, wenn auf Ebene des Regionalplans den Kommunen mehr Fläche zur Auswahl und zur Verhandlung mit den Eigentümern zugestanden wird.

Zu erwartende große Verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen aufgrund suboptimaler Standortfaktoren

Gerade im östlichen Kreisgebiet liegt die besondere Situation vor, dass seit vielen Jahren die in den engen Tallagen wirtschaftenden Betriebe immer weiter die Betriebsabläufe auf engem Raum optimiert und konzentriert haben, um eine bestmögliche Grundstücksausnutzung zu erreichen. Steigende Beschäftigtenzahlen bei vergleichsweise nur wenig neu entwickelten Industrieflächen der Vergangenheit belegen diese Aussage. Mit der weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung werden die Industriebetriebe zunehmend an ihre Grenzen stoßen und neue Standorte anstreben. Wenn diese Industriebetriebe allerdings neue Standorte suchen, werden Flächengrößen von 3 bis 5 ha aufgerufen, die im östlichen Kreisgebiet nur vereinzelt existieren.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Drucks aus den Bestandslagen ohne Reaktivierungsmöglichkeit der frei werdenden Flächen muss für das östliche Kreisgebiet im Grundsatz von einem höheren Bedarf ausgegangen werden, als er sich in der oben zusammengefassten Berechnungsmethoden widerspiegelt.

Regionale Zusatzbedarfe (exogene Bedarfe)

Exogene Entwicklungen, wie z. B. regionale Bedarfe, die durch die Bundesstadt Bonn, die Stadt Köln bzw. die makroregionalen Standortfaktoren ausgelöst werden, finden für den Rhein-Sieg-Kreis in der GIFPRO-Berechnung keine ausreichende Berücksichtigung.

In den Bedarfsberechnungen nach GIFPRO ist trotz vordefinierter Ansiedlungsquoten nicht ausreichend berücksichtigt, dass es aufgrund der herausragenden Lagefaktoren große regionale Bedarfe gibt. Dies liegt zunächst an den beschriebenen, überregional sehr positiv zu wertenden Standortfaktoren. Hinzu kommt, dass die Stadt Bonn nicht mehr in der Lage ist, alle eigenen und flächenintensiven Bedarfe im gewerblich-industriellen Bereich auf dem eigenen Stadtgebiet zu decken. Entsprechendes gilt für die Stadt Köln: auch von hier aus sind Betriebsverlagerungen in den Rhein-Sieg-Kreis erkennbar und weiterhin zu erwarten.

Primäres Ziel ist es, die Fachkräfte zu halten und zu binden, und insoweit bewegen sich die Unternehmen bei Betriebsverlagerungen oder bei Auslagerungen von Betriebsteilen i. d. R. in einem Radius von ca. 20 km. Das bedeutet, dass Unternehmen, die in den Metropolen keine adäquaten Flächen finden, unweigerlich in den Nachbarraum ausweichen. Nachdem es in der Kreismitte und im östlichen Rhein-Sieg-Kreis kaum noch gelingt, die eigenen Flächenbedarfe zu decken, wird hier der westliche Rhein-Sieg-Kreis eine maßgebliche Funktion in der regionalen Bedarfsdeckung erfüllen. Wenn dies nicht gelingt, wandern die Unternehmen über die Landesgrenzen Nordrhein-Westfalens ab. Die Gemeinde Grafschaft in Rheinland-Pfalz liegt mit ihrem Innovationspark Rheinland zur Bundesstadt Bonn innerhalb des genannten 20 km Radius und akquiriert relevante Unternehmen aus der Region über niedrige lokale Steuersätze und äußerst günstige Grundstückskonditionen. Allein um zu vermeiden, dass weiterhin Unternehmen dieses Angebot in Anspruch nehmen ist es erforderlich, dass dem westlichen Rhein-Sieg-Kreis nicht allein endogene Flächenbedarfe, vielmehr auch ein hohes Maß an exogenen Bedarfen zuerkannt wird. Über die dargestellte Bedarfslage hinausgehend sind in der Konsequenz im westlichen Rhein-Sieg-Kreis deutlich mehr Gewerbe- und Industrieflächen regionalplanerisch

zu disponieren. Dies sind Flächen, die dann in regionaler Zusammenarbeit zwischen links- und rechtsrheinischen Kommunen sowie der Stadt Bonn bzw. der Stadt Köln z. B. im Sinne eines Flächenpools entwickelt werden können.

In den Kommunen ergibt sich demnach eine Zweiteilung der Flächendisposition: Flächen, die für die exogenen Bedarfe (regionale Bedarfe) regionalplanerisch dargestellt werden und Flächen, die ausschließlich für die endogenen Bedarfe, also im Schwerpunkt die ansässigen Betriebe, ausgerichtet sind.

Abbildung 5: Exogene und endogene Bedarfe, interkommunale Zusammenarbeit



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.4 Quantifizierung der Zusatzbedarfe

Im Hinblick auf die drei genannten Faktoren Eigentumsrechtliche Bindungen, Verlagerungstendenzen und regionale Bedarfe ist die alleinige Bedarfsberechnung nach GIFPRO in Frage zu stellen. Zielführend ist es, reale Bedarfe auf Basis der tatsächlichen Entwicklungen vor Ort einzugrenzen. In der Konsequenz baut die Berechnungsmethode des neuen Landesentwicklungsplans auch auf das Siedlungsflächen-Monitoring auf. Nach dieser Maßgabe werden Neubedarfe unter der Prämisse berechnet, dass sich aus der tatsächlichen Flächennachfrage bzw. der tatsächlichen Flächenbelegung in der Vergangen-

heit auch die tatsächlichen Bedarfe für die Zukunft ableiten lassen.

Eine valide Berechnung der Bedarfe auf Basis des Siedlungsflächen-Monitorings nach Landesentwicklungsplan wird allerdings erst erfolgen können, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Um eine verlässliche Fortschreibung der Flächenbelegungen vornehmen zu können sind die Daten zweier Monitoringperioden à drei Jahre erforderlich. Nachdem diese Daten erst seit dem Jahr 2015 vollständig vorliegen, ist mit Bedarfsberechnungen gemäß den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans erst ab dem Jahr 2021 zu rechnen.

Flächenveräußerungen der Vergangenheit

Um dennoch eine Annäherung an die durch die Landesplanung vorgegebene Methode vornehmen zu können, wurden im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts für den Rhein-Sieg-Kreis die Flächenbelegungen durch Gewerbe und Industrie (ohne Einzelhandel) bzw. die Flächenveräußerungen der Vergangenheit in den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises abgefragt. Damit kann in Anlehnung an die im Landesentwicklungsplan verankerte Berechnungsmethode über das Siedlungsflächen-Monitoring zumindest eine Annäherung an reale Bedarfe erfolgen.

In dieser Abfrage wurde deutlich, dass die Mehrzahl der Flächenbelegungen im westlichen Rhein-Sieg-Kreis stattgefunden hat. Hier waren noch ausreichend Flächen disponiert, die räumlichen Restriktionen sind deutlich geringer und die verkehrliche Erreichbarkeit ist positiver zu werten als in den rechtsrheinischen Kommunen.

Allein in den linksrheinischen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises wurden zwischen den Jahren 2006 und 2016 insgesamt 96 ha an Flächen veräußert und belegt. Auf das Jahr 2035 hochgerechnet würde sich daraus abgeleitet ein Flächenbedarf von 180 ha ergeben (im Gegensatz zu einem GIFPRO-Bedarf von 88 ha). Wird der Planungszuschlag von 20 % addiert, zeigt sich ein Bedarf von 217 ha allein für die linksrheinischen Kommunen. Damit wird sehr deutlich, dass hier die genannten regionalen Bedarfe zum Tragen kommen, die sich nicht über die standardisierten Berechnungsmethoden nach GIFPRO abbilden lassen. Für die rechtsrheinischen

Kommunen liegen aktuell nicht ausreichend Daten zu den Flächenveräußerungen vor.

Fortschreibung der Katasterflächen aus der Landesdatenbank

Mit den Daten der Flächenveräußerungen sind nur diejenigen Flächen abgebildet, die von der Kommune bzw. der kommunalen Wirtschaftsförderung veräußert wurden. Private Grundstücksveräußerungen bzw. -belegungen sind nicht nachgehalten. Insoweit kann in einem weiteren Schritt auf die Katasterflächenfortschreibung der Landesdatenbank Rückgriff genommen werden.

Die in der Landesdatenbank dokumentierten Katasterflächen sind rückwärtig bis zum Jahr 1994 verfügbar. Basis für eine Fortschreibung sind die Flächenangaben zu Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie sowie die Betriebsflächen abzüglich des Abbaulands. Damit lässt sich annäherungsweise die Flächenbelegung durch Gewerbe und Industrie im gesamten Rhein-Sieg-Kreis belegen.

Im genannten Zeitraum wurden im Mittel pro Jahr ca. 22 ha an Flächen belegt. Im Ergebnis würde sich damit ein gesamter Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 von 418 ha ergeben. Wird hier der noch zwingend erforderliche Planungszuschlag von 20 % addiert, liegt der Bedarf bei ca. 500 ha für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis (im Gegensatz zu 431 ha nach GIFPRO).

4.5 Kurzes Fazit

Es zeigt sich, dass die Fehlbedarfe an industriell nutzbaren Flächen in der Kreismitte sowie im östlichen Rhein-Sieg-Kreis besonders eklatant sind. Insoweit ist es dringend erforderlich, gerade rechtsrheinisch neue, möglichst industriell nutzbare Flächen in die planerische Perspektive zu bringen.

Im westlichen Rhein-Sieg-Kreis werden nicht nur endogene, vielmehr auch exogene Bedarfe bedient. Entsprechend sind hier jenseits der errechneten Bedarfszahlen zusätzlich Flächen in die regionalplanerische Diskussion zu bringen. Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollen Eingang in den Regionalplan finden.

5 Flächenrecherche

5.1 Vorgehensweise

Zur Ermittlung geeigneter Gewerbe- und Industriebereiche, wurden in einem iterativen Prozess mit den Kommunen, dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung unter Einbindung eines Fachgutachters für Umweltbelange Suchräume identifiziert, die eine regionalplanerische Perspektive als Siedlungsraum für Gewerbe und Industrie erhalten können.

Die als „Suchräume“ definierten Flächen stehen bis dato noch in keiner planungsrechtlichen Perspektive, d. h. für diese Areale gibt es weder Bauleitplanung noch Regionalplandarstellung. Infolgedessen handelt es sich regelmäßig um Flächen, die im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, Bereiche für zweckgebundene Nutzungen und Bereiche zur Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze oder im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt sind.

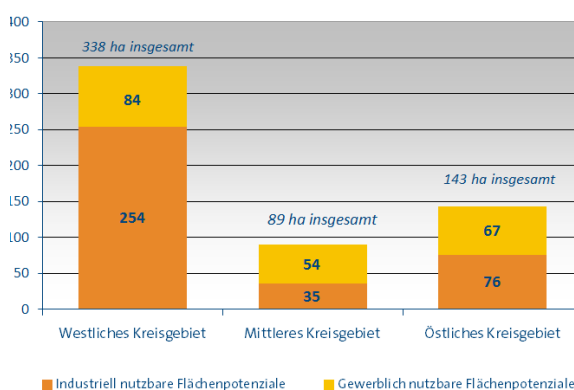
5.2 Suchräume im Verfahren

Nach mehreren umweltrelevanten und standortfaktorbezogenen Prüfschritten verbleiben knapp 570 ha an Suchräumen in der regionalplanerischen Diskussion. Zum Vergleich: im Gewerbeflächengut-

achten aus dem Jahr 1992 waren 918 ha an möglichen Entwicklungsflächen benannt worden.

365 ha der knapp 570 ha eignen sich nach der ersten Einschätzung für eine industrielle Nutzung, das entspricht ca. 65 % der insgesamt identifizierten Suchräume. Im westlichen Kreisgebiet überwiegt sehr deutlich der Anteil an industriell nutzbaren Flächen.

Abbildung 6: Suchräume GE/GI-Tauglichkeit nach Teilregionen in ha

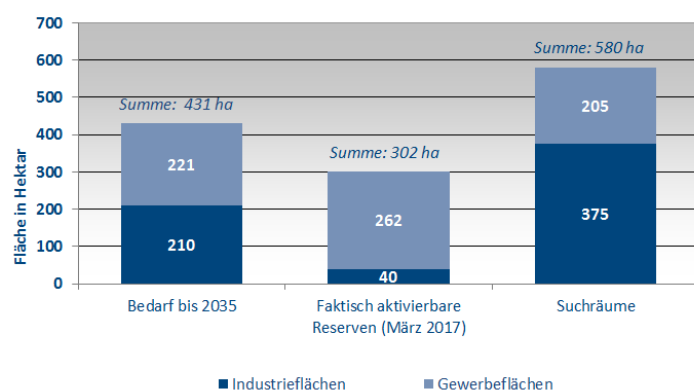


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.3 Gesamtbilanz

In einer Gesamtgegenüberstellung des Bedarfs (ohne Zusatzbedarfe), den aktivierbaren Reserven sowie den Suchräumen zeigt sich das folgende Bild.

Abbildung 7: Gegenüberstellung endogener Bedarf, Suchräume, Reserveflächen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anhand dieser Daten wird erkennbar, dass in der gesamtsummarischen Betrachtung über die Suchraumaktivierung die endogenen Bedarfe ausgeglichen und Zusatzbedarfe gedeckt werden können.

In der weiteren Differenzierung nach den drei Teilräumen ergeben sich die folgenden Bilanzen:

Abbildung 8: Gegenüberstellung Bedarf, Reserveflächen und Suchräume in den drei Teilräumen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Im Ergebnis der Suchraumrecherche und -analyse lässt sich zusammenfassend für die drei Teilräume folgendes festhalten:

- Für den westlichen Rhein-Sieg-Kreis würde die Aktivierung der Suchräume bedeuten, dass sowohl die eigenen (endogenen) wie auch regionale (exogene) Zusatzbedarfe im gewerblichen und im industriellen Sektor gedeckt werden können.
- Im mittleren Rhein-Sieg-Kreis würde bei Aktivierung aller Suchräume knapp ein bedarfsgerechtes Angebot im gewerblichen Sektor erreicht werden können. Für den industriellen Sektor ist selbst bei Inanspruchnahme aller Suchräume ein Fehlbedarf von rund 90 ha festzuhalten. D. h. der mittlere Rhein-Sieg-Kreis wird auf „lange Frist“ nicht mehr in der Lage sein, die eigenen industriellen Flächenbedarfe – noch weniger die Zusatzbedarfe – zu decken. Allein die enge räumliche Situation zwischen Rhein und Bergischem Land bedingt die Begrenzung der Flächendisposition. Bedarfsauslagerungen in den linksrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises werden unumgänglich sein.
- Für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis ist im industriellen Sektor und auch unter Ausblendung der erforderlichen Zusatzbedarfe eine maßgebliche Unterdeckung festzuhalten. Dargestellte Suchräume sollten entsprechend aktiviert werden. Allerdings ist für diese Räume im östlichen Rhein-Sieg-Kreis festzuhalten, dass sie aufgrund der topografischen Verhältnisse und umweltrelevanter Bindungen nur äußerst schwer in Einklang mit den regional- und landesplanerischen Normen zu bringen sein werden. Umso wichtiger ist es, mit Nachdruck den industriellen Fehlbedarf zu postulieren und die Konsequenzen zu benennen: Wegzug wichtiger Unternehmen und in der Folge der Verlust lokaler und regionaler Prosperität bis hin zu weiteren Wanderungsverlusten. Gerade für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis gilt, dass vor allem das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen geeignet ist, die weitere Abwanderung von Menschen zu verhindern und neue Einwohner zu gewinnen. Die bedarfsgerechte industrielle Flächendisposition spielt hierbei eine maßgebliche Rolle. Aufgrund der

großen Flächenrestriktionen ist es gerade für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis notwendig, die vorhandenen Reserveflächen „Gewerbe“ beizubehalten und darüber hinaus Suchräume auszuweisen.

6 Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es erforderlich ist, zusätzliche Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) im Regionalplan darzustellen. Insbesondere zusätzliche restriktionsarme Flächen, die als Industriegebiete ausgewiesen werden können, sollen Eingang in den Regionalplan finden. In aller Deutlichkeit sei darauf verwiesen, dass es nicht darum geht, mehr Flächen als erforderlich zu entwickeln, vielmehr darum, Flächen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Mit einer erhöhten Flächenzahl können die Kommunen variabler agieren, und (meist langwierige) Änderungsverfahren des Regionalplans würden einer kurzfristig erforderlichen Flächendisposition nicht entgegenstehen. Die Planungshoheit der Städte und Gemeinden wird

gestärkt. Dabei ist die Einbeziehung der erforderlichen Zusatzbedarfe aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit, der zu erwartenden Verlagerungstendenzen und aufgrund der regionalen Nachfrage (exogene Bedarfe) unerlässlich. Gerade die regionalen exogenen Bedarfe sind Spiegel und Motor der bisherigen positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region.

Mit dem vorgelegten Konzept wurden zwischen allen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis in interkommunaler Abstimmung die faktisch aktivierbaren Flächenreserven sowie geeignete Suchräume jeweils differenziert nach Gewerbe und Industrie ermittelt. Die vorliegenden Ergebnisse werden insoweit von allen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis mitgetragen.



Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Rhein-Sieg-Kreises im überregionalen Verflechtungsraum	3
Abbildung 2: Drei Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis	4
Abbildung 3: Flächenbilanz Gewerbe	10
Abbildung 4: Flächenbilanz Industrie	10
Abbildung 5: Exogene und endogene Bedarfe, interkommunale Zusammenarbeit	12
Abbildung 6: Suchräume GE/GI-Tauglichkeit nach Teilregionen in ha	14
Abbildung 7: Gegenüberstellung endogener Bedarf, Suchräume, Reserveflächen	14
Abbildung 8: Gegenüberstellung Bedarf, Reserveflächen und Suchräume in den drei Teilräumen	15



Tabellen

Tabelle 1: Faktisch aktivierbare Reserveflächen differenziert nach Gewerbe und Industrie	6
Tabelle 2: Flächenbedarfsberechnungen Okt. 2016 differenziert nach Gewerbe und Industrie in ha (einschl. 20 % Planungszuschlag)	8
Tabelle 3: Bilanzierung endogener Flächenbedarfe und faktisch aktivierbare Reserveflächen	9

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.03.2018
Rat	22.03.2018

öffentlich

Vorlage Nr.	186/2018-7
Stand	22.02.2018

Betreff Straßenausbau Raiffeisenstraße in der Ortschaft Roisdorf, Beschluss des Städtebaulichen Vertrages

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 Ausbau der Raiffeisenstraße auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen,
2. den Städtebaulichen Vertrag zum Straßenausbau Raiffeisenstraße in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden Anlagen mit der Firma Landgard, Straelen-Herongen abzuschließen.

Sachverhalt

Im beschlossenen Straßenbauprogramm der Stadt Bornheim ist der Ausbau der Raiffeisenstraße enthalten. Derzeit ist der Zustand teilweise so schlecht, dass der südöstliche Teil der Raiffeisenstraße komplett gesperrt ist.

Der Hauptanlieger der Straße, die Firma Landgard, ist bereit, die Raiffeisenstraße auszubauen. Um die Umsetzung des Vorhabens nach städtischen Gesichtspunkten sicherzustellen, soll dazu der beiliegende Städtebauliche Vertrag abgeschlossen werden. Im Innenverhältnis verhandelt die Firma Landgard mit dem zweiten Anlieger an der Raiffeisenstraße über dessen Kostenbeteiligung am Straßenausbau.

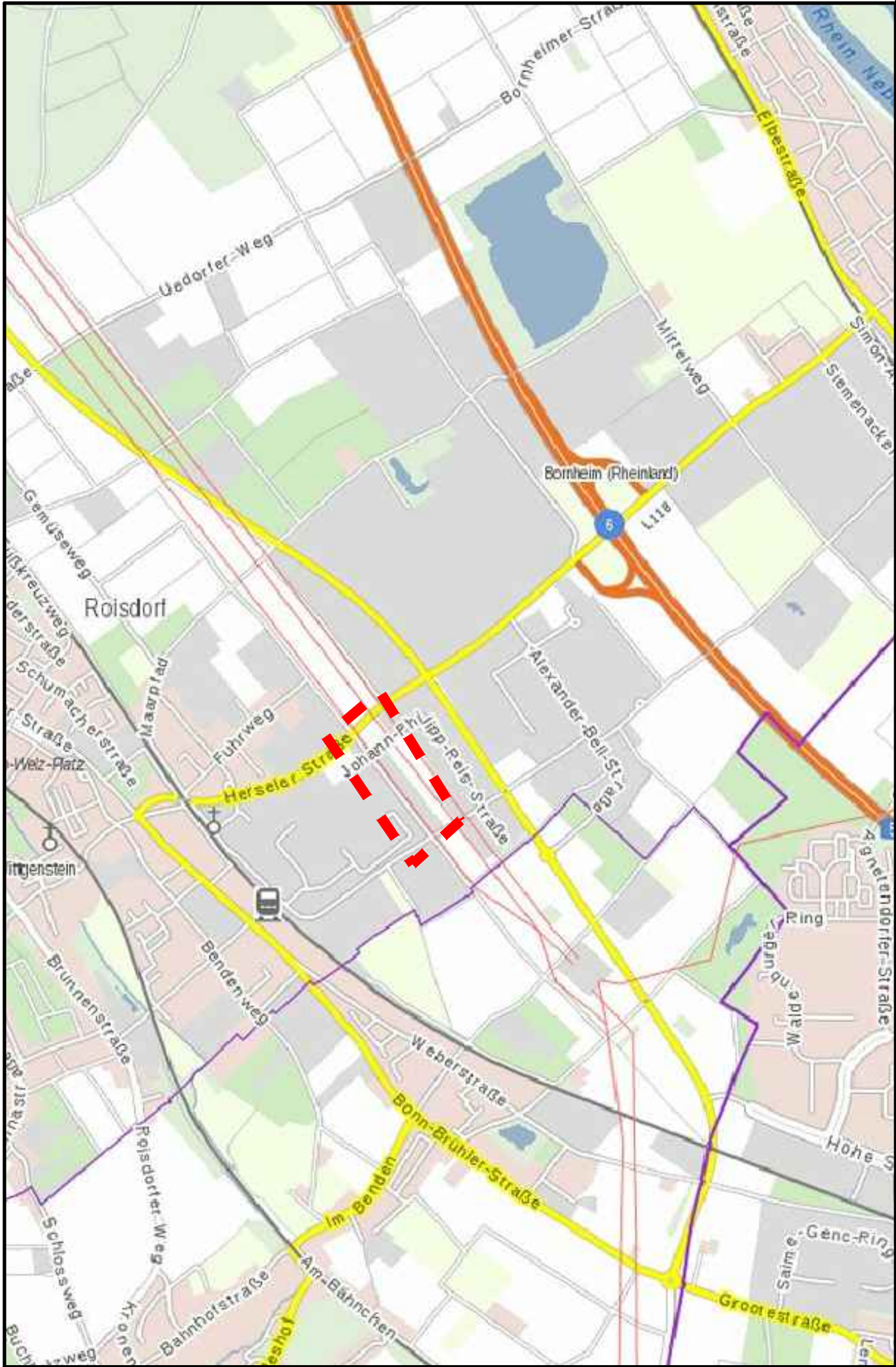
Ziel des Vertrages ist die Herstellung der Raiffeisenstraße zwischen Landstraße L 118 und dem Rosental. Ebenfalls werden der Kanal und die Straßenbeleuchtung hergestellt. Weitere Einzelheiten hierzu siehe im beiliegenden Städtebaulichen Vertrag mit seinen Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Investor trägt alle Kosten für den Ausbau. Nach Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt entstehen Unterhaltungskosten von jährlich ca. 16.500 € an Folgekosten. Der StadtBetrieb hat die zusätzlichen Kosten für den Kanalstauraum von derzeit geschätzten 67.000 € zu tragen.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Städtebaulicher Vertrag (inklusive Anlagen, Beleuchtungsplan ist in Straßenplanung enthalten, gemeinsame Kostenberechnung für Straße und Kanal)



Stadt Bornheim
Ortsteil Roisdorf
Raiffeisenstraße
Straßenbau



ENTWURFSPLANUNG

Bauherr:  Landgard eG
Veilingstraße A1
47638 Straelen Herongen
Tel.: 02839 59-00
Fax: 02839 59-1999
info@landgard.de www.landgard.de

Planung:  Ingenieurbüro Leiendecker
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker

Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstraße 15a - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

Datum: 16/02/2018

art des planes Übersichtslageplan				blatt nr. 01
bearbeiter Leiendecker Bystrzycki	maßstab o.M	datum Februar 2018	blatt gr. 420x297	projekt nr. 220-sk

M:\IBL\220-sk\Planung\EP\220-sk-01-ÜLP.dwg

Ö 12 Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten und
dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
vertreten durch den Verwaltungsvorstand

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

Landgard Obst & Gemüse GmbH & Co KG vertreten durch die Landgard Obst & Gemüse Verwal-
tungsGmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer Armin Rehberg, Thomas Schlich und Labi-
not Elshani, Veilingstraße A 1, 47638 Straelen-Herongen

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

Präambel

Am 29.03.2017 wurde das Straßenbauprogramm der Stadt Bornheim beschlossen. Darin enthalten ist auch der Ausbau der Raiffeisenstraße zwischen der Landstraße und dem Rosental in der Ort-
schaft Roisdorf. Der Ausbau ist im Haushalt der Stadt Bornheim für die Jahre 2017 bis 2019 ver-
anschlagt.

Die derzeit provisorische Straße soll mit einem Regelquerschnitt von ca. 10 m Breite als Gewer-
bestraße erstmalig hergestellt werden. Der Querschnitt teilt sich in einen ca. 3 m breiten kombinier-
ten Geh- und Radweg, eine 6,50 m breite Fahrbahn und einem ca. 0,50 m breiten Schrammbord
auf.

Durch den derzeitigen schlechten verkehrsunsicheren Zustand ist der südöstliche Teil der Raiffei-
senstraße komplett gesperrt. Der Hauptanlieger der Raiffeisenstraße, die Firma Landgard, ist be-
reit, die Straße selber auszubauen und den Straßenausbau vorzuziehen. Dazu soll der folgende
Vertrag geschlossen werden. Im Innenverhältnis verhandelt die Firma Landgard mit dem zweiten
Anlieger, der Firma Vendel, über deren Beteiligung an den Kosten.

Ziel des Vertrages ist die Erstellung der Raiffeisenstraße zwischen der Landstraße L 118 und dem
Rosental durch die Firma Landgard. Der Ausbau erfolgt auf den Flurstücken Gemarkung Roisdorf
Flur 22 Flurstücknummer 184 (tw.) und 344 (tw.) sowie den Parzellen Gemarkung Roisdorf Flur 24
Flurstücknummer 89 (tw.), 519, 520 und 521, die im Eigentum der Stadt Bornheim stehen. Weiter-
hin wird der Kanal in der hydraulisch erforderlichen Dimension mit einem Kanalarückhalteraum für
diesen Bereich mit erstellt. Die Kosten, für die über das notwendige Maß zur Ableitung der Stra-
ßenentwässerung hinausgehende Dimension, werden seitens des Stadtbetriebs Bornheim (Ab-
wasserwerk) nach vertragsgemäßer Abwicklung der Maßnahme einschließlich Kanal übernom-
men. Es besteht die Möglichkeit einer Kostenverrechnung mit den Kosten für die Bauüberwa-
chung/Bauherrenvertretung nach § 5 Abs. 6.

§ 1

Herstellungsverpflichtung

- (1) Der **Investor** verpflichtet sich, die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungsmaßnahmen bis zum **31.12.2018** (spätestens 29.03.2019 für Restarbeiten, die wetterbedingt im Winter 2018 nicht fertiggestellt werden konnten) fertig zu stellen.
- (2) Nach Abnahme der mängelfrei endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsanlage, geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Bornheim über.
- (3) Die Betriebsführung für das Wasserwerk der Stadt Bornheim ist dem Stadtbetrieb Bornheim (SBB), Donnerbach 15, 53332 Bornheim, übertragen worden. Die Belange der Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Bornheim obliegen dem Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim (SBB). Soweit dieser Vertrag Regelungen hinsichtlich der Verlegung des Abwasserkanals trifft, ist an Stelle der **Stadt** sinngemäß der Stadtbetrieb zu beteiligen (z.B. Genehmigung der Planung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Zustimmung zur Vergabe, Bauüberwachung, Durchführung von Funktionsprüfungen, Vermessung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Durchführung der Kanalabnahmebefahrung, Abnahme, Gewährleistung).
- (4) Die Stadt wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn und soweit von dritter Seite Rechtsmittel gegen den Straßenausbau oder eine auf seiner Grundlage erteilten Genehmigung eingelegt werden und der Investor die Durchführung der Maßnahmen aufgrund des anhängigen Rechtsmittelverfahrens hinausschiebt.
- (5) Die bisher zu Gunsten von EuroPoolSystem International, Raiffeisenstraße 10, 53332 Bornheim auf den Grundstücken der Firma Landgard eingetragenen Baulasten werden mit der mangelfreien Übernahme der fertiggestellten Raiffeisenstraße gelöscht.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßenfläche Raiffeisenstraße zwischen Landstraße und Rosental, einschließlich der Fahrbahn, des Gehweges, der Anpassungen an die vorhandenen Straßen/Wege und Angrenzer, die Straßenbeleuchtung in LED-Technik mit entsprechender Fachplanung, die Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen und notwendiger Markierungen
- die für den Straßenraum notwendigen Entwässerungseinrichtungen (die über das notwendige Maß hinausgehende Kanaldimensionierung wird mitgebaut, allerdings werden die zusätzlich notwendigen Kosten vom Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim nach vertragsgemäßer Abwicklung der Maßnahme übernommen)
- die notwendige Breitbandversorgung in Absprache mit den entsprechenden Anbietern
- Verlegung eines durchgängigen Leerrohrs DN 100 mit jeweils einem Anfangs- und Endschacht im Geh-/Radweg

jeweils nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung. Die für die Prüfung der Erschließungsplanung entstehenden Kosten sind vom Investor auf Verlangen der Stadt zu erstatten (s. § 5 Abs. 5).

§ 3

Erschließung

Der **Investor** verpflichtet sich, die in § 2 genannten Erschließungsanlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus den von der **Stadt** zu genehmigenden Ausführungsplanungen auf Grundlage

der Vorentwurfsplanungen (Anlagen 1 bis 3) ergibt. Im Rahmen der mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung wird die Vorentwurfsplanung im Detail weiterentwickelt. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsanlage wird zwischen dem Investor und der Stadt abgestimmt. Nach Herstellung der Erschließungsanlage wird diese kosten-, lasten- und gebührenfrei an die Stadt übergeben.

§ 4

Regelungen zur Umsetzung

- (1) Eventuell erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen sind vom **Investor** vor Baubeginn einzuholen und der **Stadt** vorzulegen. Die Raiffeisenstraße befindet sich in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es neuzeitlichen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden.
- (3) Die Durchführung der Erschließung darf nur in Abstimmung mit der **Stadt** erfolgen. Alle der Bauausführung dienenden Planunterlagen müssen den Genehmigungsvermerk der Stadt tragen, bzw. von der Stadt zur Ausführung freigegeben sein.
- (4) Erfüllt der **Investor** seine ihm nach Abs. 1 obliegenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die **Stadt** berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen; erfüllt der **Investor** bis zum Ablauf dieser Frist die ihm aufgetragenen Verpflichtungen nicht, so ist die **Stadt** berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des **Investors** aus der gemäß § 10 dieses Vertrages zu hinterlegenden Bürgschaft ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Stadt ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn der Investor mit der Erschließungsmaßnahme aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht bis zum 01.10.2018 begonnen hat.

§ 5

Ausschreibung / Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der Investor das mit der **Stadt** abgestimmte Ingenieurbüro Leiendecker, Bornheim beauftragt.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der **Stadt** zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe - die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Eine Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Ausschreibungsunterlagen müssen zunächst von der Stadt freigegeben werden. Diese sind mindestens 4 Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.
- (3) Sofern der Investor die vorgenannte Frist nicht einhält und auch nach Mahnung die Ausschreibungsunterlagen nicht vorlegt, wird eine Vertragsstrafe von 3 % der Bausumme fällig.
- (4) Eventuell erforderliche Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vom Investor mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
Das Baugrundgutachten und die Vermessungstechnische Bestandsaufnahme sind von der Stadt beauftragt. Die Ergebnisse sind dem Ingenieurbüro Leiendecker als Planungsgrundlage zur Verfügung gestellt worden. Gleiches gilt für die Luftbildauswertung/Kampfmitteluntersuchung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.
- (5) Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an den Erschließungsanlagen zu überwachen und die unverzügliche Beseiti-

gung festgestellter Abweichungen und Mängel zu verlangen. Die **Stadt** beauftragt einen Dritten mit der Bauüberwachung/Bauherrenvertretung. Die hierfür entstehenden Kosten, welche auf Basis der derzeit vorliegenden Kostenberechnung mit 10.000 € brutto ermittelt wurden, sind vom **Investor** zu tragen. Änderungen ab 10 % Mehr- oder Minderkosten hinsichtlich der anrechenbaren Kosten, schlagen sich entsprechend linear auf das aktuell ermittelte Honorar nieder. Die Honorarabrechnung erfolgt direkt mit dem von der Stadt beauftragten Ingenieurbüro nach Freigabe durch die Stadt.

- (6) Das Abwasserwerk des Stadtbetriebes Bornheim ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten an der Kanalisation zu überwachen. Die erforderlichen Aufwendungen zur Planung/Bauüberwachung/Bauherrenvertretung incl. Bestandsvermessung der neuen Kanalisation sowie der Kanalabnahmebefahrung gehen zu Lasten des Investors. Die hierfür entstehenden Kosten, welche auf Basis der vorhandenen Jahresverträge und einer Aufwandsabschätzung ermittelt wurde, liegen bei ca. 4.000 € brutto und sind vom Investor zu tragen. Änderungen größer 10 % schlagen sich entsprechend nieder. Die gemäß der Präambel vereinbarte Kostenübernahme der Mehrkosten für die über das notwendige Maß hinausgehende Kanaldimensionierung trägt der Stadtbetrieb. Nach Kostenberechnung liegen diese Mehrkosten bei ca. 67.000 € brutto und somit bei ca. 25 % von den Investitionskosten der Kanalisation. Die tatsächliche Abrechnung erfolgt auf Grundlage der geprüften Schlussrechnung.

§ 6

Versorgungsanlagen

- (1) Der **Investor** hat, soweit erforderlich, durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekom-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Trassen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Stadt und dem Stadtbetrieb vor Herstellung freizugeben. Die Übernahme in die Datenbank zur Leitungsauskunft der Versorgungsunternehmen ist sicher zu stellen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung einschließlich der erforderlichen Leitungsverlegung, Steuerungs- und Schalteinrichtungen und Eingliederung ins vorhandene Netz hat der **Investor** in Abstimmung mit der **Stadt** und dem Stadtbetrieb zu veranlassen. Neu aufzustellende Leuchten sind in LED-Technik auszuführen.
- (3) Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der **Stadt** mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die **Stadt** oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Abweichungen und Mängel zu verlangen. Verstößt der Investor gegen diese Pflicht, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Bausumme fällig. Die Vertragsstrafen aus § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 dieses Vertrages dürfen nicht die Gesamtsumme von 5 % der Bausumme überschreiten.
- (4) Der **Investor** hat im Einzelfall auf Verlangen der **Stadt** von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der **Investor** verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu ersetzen.

§ 7

Verkehrssicherungspflicht

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der **Investor** im gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht. Dies beinhaltet auch die Straßenreinigung und den Winterdienst.
- (2) Der **Investor** haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der **Investor** stellt die **Stadt** insoweit von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen der umliegenden Straßen durch Baustellenverkehr zu ergreifen und auftretende Verschmutzungen unverzüglich zu beseitigen (Reinigung der Fahrzeuge, Einsatz von Saugkehrmaschinen etc.).
Sollte der Investor dieser Verpflichtung nicht nachkommen, behält sich die Stadt vor, auf Kosten des Investors, Straßenreinigungsarbeiten an Dritte zu beauftragen.

§ 8

Gewährleistungen/Anzeigepflicht

- (1) Der **Investor** übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach der VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt - abweichend von der VOB/B - fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien unter § 2 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen durch die **Stadt**.
- (3) Der **Investor** zeigt der **Stadt** die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die **Stadt** setzt abweichend von der VOB/B einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der **Stadt, bzw. dem** Wasser- und Abwasserwerk (Stadtbetrieb **Bornheim**) und dem **Investor** gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den **Investor** zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die **Stadt** berechtigt, die Mängel auf Kosten des **Investors** beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000,-- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn der **Investor** beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

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

- a) in zweifacher Ausfertigung die Schlussrechnungen mit Aufmaß-Zeichnungen, Massenberechnungen und Bestandsplänen vorgelegt,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen vorgelegt, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) Lageplan der hergestellten Straße als Ausdruck und elektronisch (pdf und dwg-Datei)

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

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

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

§ 10 **Bürgschaften**

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den **Investor** ergebenden Verpflichtungen hinsichtlich der von ihm herzustellenden Erschließungsanlagen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherung gem. dem beigefügten Muster in Höhe von 960.000 € (Bausumme plus 20 % für Vermessung, Planung und sonstige Nebenkosten). Die Bürgschaft hat sich ausdrücklich auf sämtliche in diesem Vertrag aufgeführten Vertragsstrafen zu erstrecken und wird durch die **Stadt** entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen um je 50.000 € bis zur Höhe von 90 % der nachgewiesenen Herstellungskosten freigegeben. Weitere 5 % der Bürgschaftssumme wird nach der mängelfreien Abnahme freigegeben.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des **Investors** ist die **Stadt** berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den **Investor** für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft frei gegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der **Stadt** haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11 **Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

- a) die von der **Stadt** zu genehmigende Straßenplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung (Vorentwurfsplanung als Anlage 1)
- b) die vom Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim zu genehmigende Entwässerungsplanung mit Kostenberechnung (Entwurfsplanung als Anlage 2)
- c) die Fachplanung für die Straßenbeleuchtung (Entwurfsplanung als Anlage 3)
- d) die Muster für die Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft (Anlage 4)

§ 12 **Rechtswirksamkeit**

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Beschluss des Rates bzw. dessen Ausschusses über den Ausbau der Raiffeisenstraße.

- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die **Stadt** und der **Investor** erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt geschlossen. Entschädigungs-/Schadensersatzleistungen sind auch für den Fall ausgeschlossen, dass der Rat dem Vertragsabschluss nicht zustimmt oder der Vertrag aus sonstigen Gründen nicht wirksam wird.

§ 13

Rechtsnachfolge

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

Liste der Anlagen

- Anlage 1: Straßenvorentwurfsplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung
- Anlage 2: Entwässerungsplanung mit Erläuterung und Kostenberechnung
- Anlage 3: Fachplanung der Straßenbeleuchtung einschließlich der Einbindung ins Netz
- Anlage 4: Muster der Bürgschaften

Für die Stadt Bornheim

Bornheim, den.....

.....
Bürgermeister

.....
Erster Beigeordneter

.....
Verwaltungsvorstand SBB

Für den Investor

Bornheim, den.....

.....

.....

.....

Stadt Bornheim

Stadtteil Roisdorf

Straße „Raiffeisenstraße“

Straßenbau



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Projekt-Nr.: 220-s
Bornheim, den 16. Februar 2018
Ingenieurbüro Leiendecker

Leiendecker

1.1. Planerische Beschreibung	3
1.2. Straßenbauliche Beschreibung	3
1.2.1 Darstellung des Planungsraums	3
1.2.2 Darstellung der Maßnahme	3
2. Notwendigkeit und Ziele der Baumaßnahme	3
2.1 Notwendigkeit	3
2.2 Ziele	4
3. Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme	4
3.1 Trassenbeschreibung	4
3.2 Charakteristik von Natur und Landschaft im Planungsraum	4
4. Technische Gestaltung der Baumaßnahme	4
4.1 Trassierung und Geometrie	4
4.2 Querschnitte und Bauteile	5
Fahrbahn	5
4.3 Entwässerung	6
4.4 Begrünung	6
4.5 Straßenausstattung / Versorger	6
Beleuchtung	6
Wasser-und Gasversorgung	6
Stromversorgung	6
5. Schutz, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen	7
6. Erläuterung der Kostenberechnung	7
7. Verfahren	7
8. Durchführung der Maßnahme	7

1.1. Planerische Beschreibung

Die Landgard eG beabsichtigt die Raiffeisenstraße auf einer Länge von 403 m und 10m Breite als Gewerbestraße neu herzustellen. Die Einmündungen Johann Phillip-Reis-Straße, Herseler Straße und Rosental werden angepasst.

Ziel der Planung ist es, die derzeit für den Verkehr gesperrte Straße auszubauen und anschließend für den Verkehr wieder zu öffnen.

Das Ingenieurbüro Leiendecker wurde im Februar 2018 mit der Erstellung einer Entwurfsplanung für die Straßenplanung beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.

1.2. Straßenbauliche Beschreibung

Straßenplanung

1.2.1 Darstellung des Planungsraums

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Roisdorf an der Herseler Straße. Der Straßenzug erschließt die Straße Rosental und die Johann Phillip-Reis-Straße. Als direkte Anlieger erschließt die Straße die Fa. Landgard EG und Fa. Vendel. Der Straßenzug ist geradlinig. Die Straßen im Gewerbegebiet weisen einen hohen Schwerverkehrsanteil aus

1.2.2 Darstellung der Maßnahme

Im Zuge der Neuplanung werden eine Fahrbahn 6,5m breit in Asphaltbeton, ein Schrammbord in Pflasterbauweise 45cm breit und ein Gehweg(Radfahrer frei) 3,05m breit in Asphaltbeton hergestellt.

Das Abwasserwerk der Stadt Bornheim hat notwendige Baumaßnahmen geprüft. Es ist ein Regenwasserkanal geplant.

Die Ergebnisse der ersten Besprechungen sind in die Bearbeitung eingeflossen und werden hiermit als Entwurf vorgelegt.

2. Notwendigkeit und Ziele der Baumaßnahme

2.1 Notwendigkeit

Zur Einschätzung der Notwendigkeit der baulichen Maßnahme wird auf den erstmaligen Ausbau hingewiesen.

2.2 Ziele

Mit der Neugestaltung des Straßenraums werden für die Planung des Straßenzugs folgende Ziele angestrebt:

- Das Flächenangebot für Fußgänger und Radverkehr wird erstmalig hergestellt
- Die Anlieger im Bereich des Plangebiets bleiben weiterhin gut an die Straße angebunden.
- Barrierefreiheit wird hergestellt/verbessert.
- Die untersuchten Lösungsansätze sollen wirtschaftlich sein.
- Die Ausbauqualität soll den anderen Gewerbestraßen im Gebiet entsprechen

3. Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme

3.1 Trassenbeschreibung

Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um den straßenbaulichen Neubau der Gehwege und Fahrbahn. Die Achse der Straße wird durch die Grenzen festgelegt. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,25 m je Spur. Die örtliche Topographie der Fahrbahn ist nahezu eben. Die Fahrbahn erhält ein Dachprofil.

3.2 Charakteristik von Natur und Landschaft im Planungsraum

Die Straße liegt im Stadtteil-Roisdorf. Die Straße stellt eine Gewerbestraße mit hohem Schwerverkehrsanteil. Die Oberfläche ist insgesamt ca. 4500m² groß. Die Vegetation der angrenzenden Grünflächen sollen so wenig wie möglich verändert werden.

4. Technische Gestaltung der Baumaßnahme

4.1 Trassierung und Geometrie

Die Achse der Raiffeisenstraße wird durch die vorhandene Fahrbahn bzw. Grenzen nach Lage und Höhe beschrieben.

Der Ausrundungsradius der Achse beträgt 200m. Der Halbmesser der Gradienten beträgt 500m-1400m.

Die minimale Längsneigung der Achse beträgt 0,50% die maximale Längsneigung 0,76 %.

Im Hinblick auf die Ausführung der Barrierefreiheit wird auf die Regeldetails zur Barrierefreiheit der Stadt Bornheim verwiesen. Der Bordstein der Querungsstellen wird mit 2 cm Ansicht in Weiß ausgeführt. Die Bordsteinabsenkungen erfolgen über 2m von Hochbord auf Rundbord.

4.2 Querschnitte und Bauteile

Fahrbahn

Die Fahrbahn wird als Belastungsklasse BK 10,0 nach RSTO 12 (in einer Stärke von 75cm hergestellt. Die Oberfläche wird als Splittmastixasphalt SMA 8s neu hergestellt. Es ist folgender Straßenaufbau vorgesehen:

3,5 cm	Splittmastixasphalt SMA 8s
8,5 cm	Asphaltbinder AC 16 BS
10,0 cm	Asphalttragschicht AC 32 TS
15,0 cm	Schottertragschicht 0/45 mm
<u>38,0 cm</u>	<u>Frostschuttschicht 0/45 mm</u>
>75cm	Gesamtdicke

Gehwege

Die begleitenden Gehwege werden in Pflasterbauweise bzw Asphaltbauweise erstellt. Es sind Breiten von 3,05m vorgesehen. Die Gehwege werden durch Hochborde oder Rundborde zur Fahrbahn hin geschützt. Im Bereich der Übergänge Querungsstellen werden die Borde auf 2cm abgesenkt.

Es ist folgender Aufbau vorgesehen:

Bereich Pflaster (Schrammbord 0,5m):

10 cm	Betonsteinpflaster 10/20/10 Farbe Grau
4 cm	Bettung aus Zementmörtel
20 cm	Betonfundament C12/15
<u>36 cm</u>	<u>Schottertragschicht 0/45mm</u>
>70 cm	Gesamtdicke

Bereich Asphalt (Gehweg)

2,5 cm	Asphaltdeckschicht AC 05 DL
8 cm	Asphalttragschicht AC 22 TL
<u>30 cm</u>	<u>Schottertrag- / bzw. Frostschuttschicht 0/45</u>
40 cm	Gesamtaufbau

Entwässerungsrinnen

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine 1-zeilige Pultrinne aus Betonsteinpflaster 16/24/14 in Farbe grau, und weiter über die Straßenabläufe mit dem Aufsatz 300/500 mm, mit Scharnieren nach DIN 1213. Die Straßenabläufe werden an den neu zu erstellenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Borde

Die bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgt durch einen

Hochbord 12/15/25 aus Basaltbeton auf Betonfundamente C 12/15, d=20cm, und einer Betonrückenstütze, d=15cm mit einer Auftrittshöhe von 12 cm.

Die seitlichen Einfassungen der Straßen erfolgen mit Tiefbordsteinen T 10/25, Basalt, auf Betonfundamente C12/15, d=20cm, und einer Betonrückenstütze, d=15cm. Die Einfassung erhält eine Auftrittshöhe von 1 cm.

4.3 Entwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser wird über die Querneigung in die genannten Pflasterrinnen geleitet. In diesen wird das Oberflächenwasser gesammelt und über Straßenabläufe (Pultform) in den neu erstellten Entwässerungskanal DN 300 bzw. DN 1000 abgeleitet. Die Rinne wird aus Pflastersteinen, versetzt in einem 3,0 cm dicken Mörtelbett, auf einem Streifenfundament aus C 12/15 hergestellt. Nebenanlagen werden über die Quer- und Längsneigung zur Entwässerungsrinne hin entwässert. Die Entwässerung Hauptkanal und Anschlussleitungen wird neu verlegt.

4.4 Begrünung

Die Grünflächen und Gehölze werden im Zuge der Baumaßnahme geschützt.

4.5 Straßenausstattung / Versorger

Beschilderung

Eine neue Beschilderung wird nur für den Gehweg (Radfahrer Frei) notwendig.

Beleuchtung

Der beiliegende Ausbaulageplan enthält die Darstellung der zu ergänzenden Beleuchtung. Die Straßenbeleuchtung entspricht dem städtischen Beleuchtungsstandard. Es sind 8m hohe Maste mit einer Trillux Leuchte TLX 9701 SG vorgesehen.

Wasser-und Gasversorgung

Die Versorger werden über die anstehenden Planungen und Baumaßnahmen benachrichtigt.

Stromversorgung

Die Versorger werden über die anstehenden Planungen und Baumaßnahmen benachrichtigt. Die Notwendigkeit den Stromverteiler Mittelspannung bei Station 0+035 zu versetzen wird mit dem Versorger Rheinenergie geklärt.

5. Schutz, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen

Details zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen dem Planenden nicht vor. Regelungen sind dem Erschließungsvertrag zu entnehmen.

6. Erläuterung der Kostenberechnung

Die Kostenberechnung Straßenbau ist angefertigt und liegt den Entwurfsunterlagen als bepreistes Leistungsverzeichnis bei.

7. Verfahren

Der Straßen- und Kanalbau wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bornheim und der Fa. Landgard eG geregelt. Die vorliegende Planung dient als Plananlage zum Erschließungsvertrag.

8. Durchführung der Maßnahme

Die vorgesehene Bauzeit wird auf 5 Monate geschätzt. Die Verkehrsregelung während der Bauzeit ist mit der Stadt Bornheim noch abzustimmen. Für die beiden Gewerbebetrieben Landgard eG und Vendel sind für die Dauer der Bauzeit gesonderte Verkehrsführungen anzustreben.

Die Versorgungsträger werden über die Planung und vorgesehene Bau-
maßnahme informiert. Vor Baubeginn ist zusätzlich mit den Versorgungsträgern die vorhandene Leitungslage vor Ort festzustellen. Ein Koordinierungstermin ist für 4 Wochen vor Baubeginn geplant.

Aufgestellt:

Bornheim, 16.02.2018

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

Stadt Bornheim

Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker

Stadt Bornheim

Stadtteil Roisdorf

Straße „Raiffeisenstraße“

Entwässerung



Entwurfsplanung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Projekt-Nr.: 220-k
Bornheim, den 16. Februar 2018
Ingenieurbüro Leiendecker

Leiendecker

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	3
2. Planungsgrundlagen	4
3. Entwurfsbeschreibung	4
4. Rohrleitungen und Schächte	5
5. Hydraulische Bemessung	5
6. Bauausführung	6
7. Schlussbemerkung	6
8. Anlagenverzeichnis	7

1. Allgemeines

Die Landgard eG beabsichtigt die Raiffeisenstraße auf einer Länge von 403 m und 10m Breite als Gewerbestraße neu herzustellen. Die Einmündungen Johann Phillip-Reis-Straße, Herseler Straße und Rosental werden angepasst.

Ziel der Planung ist es, die derzeit für den Verkehr gesperrte Straße auszubauen und anschließend für den Verkehr wieder zu öffnen.

Das Ingenieurbüro Leiendecker wurde im Februar 2018 mit der Erstellung einer Entwurfsplanung für die Entwässerung der Verkehrsflächen beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Roisdorf an der Herseler Straße. Der Straßenzug erschließt die Straße Rosental und die Johann Phillip-Reis-Straße. Als direkte Anlieger erschließt die Straße die Fa. Landgard EG und Fa. Vendel.

Das Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim hat notwendige Baumaßnahmen geprüft. Es ist ein Regenwasserkanal geplant. Teile des neu geplanten Regenwasserkanal sind als Stauraumkanal auszubauen.

Die Ergebnisse der ersten Besprechungen sind in die Bearbeitung eingeflossen und werden hiermit als Entwurf vorgelegt.

2. Planungsgrundlagen

Für die Bearbeitung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszüge aus der Kanaldatenbank vom Stadtbetrieb Bornheim
- Bestandspläne für Versorgungsleitungen vom Juni 2017
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Bornheim
- Vermessung der Topographie Büro Langendonk vom Juni 2017
- Bodengutachten Büro GBU-Consult Juli 2017
- Vorentwurfsplanung IBL vom November 2017

3. Entwurfsbeschreibung

Um den vorhandenen Straßenzug zu entwässern wird ein Regenwasserkanal DN 300/ DN 1000 neu gebaut. Der Regenwasserkanal wird auf einer Länge von 294 m als Betonkanal DN 300 B –KF-GM hergestellt. Die Schachtbauwerke werden als Regelschacht DN 1000 mit den Schachtnummern 2460210-2460250 geplant. Als Übergang zwischen dem Betonrohr DN 300 und DN 1000 dient ein Rechteckschacht mit den Abmessungen 1,4m x 1,0m. Für den Stauraumkanal ist ein Stahlbetonkanal DN 1000 SB –KF-GM kreisrund, mit Fuß, mit Glockenmuffe DN 1000, Baulänge 2,5m oder 3,0m auf einer Länge von 106m vorgesehen. Als Schachtbauwerk ist ein Tangentialschacht DN 1000 mit der Schachtnummer 2460200 eingeplant.

Das Bestandsbauwerk 2460120 ist vorhanden. Das Gelenkstück ist bereits herausgelegt und abgemauert.

Die Kostenberechnung ist dem bepreisten LV zu entnehmen. Die Mehrkosten für den Stauraumkanal betragen nach Kostenvergleich mit und ohne Stauraumkanal ca. 66.628 €.

4. Rohrleitung und Schächte

Die Rohrquerschnitte, Materialart der Rohre, Gefälle, Haltungslängen, Kanalsohlen und Straßenhöhen sind den Lageplänen zu entnehmen.

Als Rohre werden Betonkanal DN 300 B –KF-GM und Stahlbetonkanal DN 1000 SB –KF-GM eingesetzt.

Schächte werden in den Richtungsänderungspunkten als Zugangs- und Kontrollschächte angeordnet. Die notwendigen Schächte werden aus Betonfertigteilen nach DIN 4034 in C 35/45, wasserundurchlässig, ausgebildet und haben einen lichten Durchmesser von DN 1000 mm. Die Schächte bestehen aus Unterteilen, Schachtringen, Abdeck-Übergangsplatten, Konus und Auflagerringen aus Betonformstücken.

Die Schachtabdeckungen sind für eine Belastung 400 kN (Klasse D 400), vorgesehen. Als Schachtabdeckung im Bereich der Asphaltoberfläche werden Schachtdeckel Fa. ACO Bituplan eingesetzt. Die Schächte erhalten Schlammfänger mit gekreuzten, verstärkten Haltestäben nach DIN 1221. Als Einstiegshilfen sind Steigeisengänge Form B nach DIN 19555 und eine Hülse zur Aufnahme einer Einstiegshilfe vorgesehen. In den Planunterlagen sind weitere Festlegungen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien dargestellt. Einbauvorschriften der Hersteller und die einschlägigen DIN- und EN-Normen sind zu beachten.

5. Hydraulische Berechnung und Nachweise

Zur Berechnung der anfallenden Wassermenge sind 5-jährige Regenereignisse gemäß der DIN 1986-100 zugrunde gelegt worden. Die hydraulische Bemessung möglicher Rückhalteräume erfolgte mit der Software ATV A138 der Fa. ITWH und den gültigen nach ATV-DVWK-

Arbeitsblättern. Die Berechnungen und Nachweise lagen der Planung im Vorentwurf bei.

Als Verkehrsfläche zu Dimensionierung des Stauraumkanals ist eine Verkehrsfläche von 4.500 m² angesetzt. Bei dem geforderten Drosselabfluss von $Q_{ab} = 10$ l/s ergibt sich ein Stauvolumen von 83 m³. Es wird ein Stauraumkanal DN 1000 STB mit einer Rohrlänge von 106m (Stauraumvolumen 83,25 m³) vorgesehen.

6. Bauausführung

Mit der Bauausführung soll nach Vorlage des Erschließungsvertrages und des freizugebenden Leistungsverzeichnisses begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. 5-6 Monate.

7. Schlussbemerkung

Die Entwurfsplanung wurde nach den geltenden Regeln und Bestimmungen aufgestellt. Eine einwandfreie Entwässerung ist danach möglich, wenn folgendes beachtet wird:

1. Beachtung und Einhaltung der Planung beim Ausbau der Kanalisation.
2. Sachgemäße Unterhaltung und Überwachung der Kanäle, Schächte und Rigolen.
3. Die Hinweise ATV A 138 sind zu beachten.

Beim Ausbau sind die für die Kanalisation geltenden Vorschriften, insbesondere die DIN 4034, 4032, DIN EN 1610 sowie die Unfallverhütungsvorschriften der Tiefbau-Berufsgenossenschaft zu beachten.

8. Anlagenverzeichnis

Nr.	Planbezeichnung	Maßstab	Plannummer
11.	Lageplan Kanalbau Blatt 1	1:250	11
12.	Lageplan Kanalbau Blatt 2	1:250	12
13.	Kanalhöhenplan Blatt 1	1:250/25	13
14.	Kanalhöhenplan Blatt 2	1:250/25	14
15.	Regelplan Schachtbauwerk RW	1:25	15
16.	Schachtbauwerksplan 2160210	1:25	16
17.	Schachtbauwerksplan 2160200	1:25	17

Aufgestellt:

Bornheim, den 16. Februar 2018

Leiendecker

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 1 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauroam DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
	Vorbemerkung:				
01	Baustelleneinrichtung				
01.01	Baustelleneinrichtung				
01.01.0010	Baustelle einrichten und räumen	1	psch	13.971,20	13.971,20
01.01.0020	Verkehrssicherung	1	psch	3.964,80	3.964,80
01.01.0030	Gebots- Verbots- und Hinweisschilder	1	psch	1.411,28	1.411,28
01.01.0040	LKW-Überfahrten	6	St	204,61	1.227,66
01.01.0050	Fußgängerbrücke herstellen	2	St	92,93	185,86
01.01.0060	Beweglichen Bauzaun anliefern und aufstellen	120	m	10,50	1.260,00
	01.01 Baustelleneinrichtung				<u>22.020,80</u>
	01 Baustelleneinrichtung				<u>22.020,80</u>
02	Straßenausbau				
	Entsorgung				
02.01	Abbrucharbeiten				
02.01.0010	Vorhandene Fahrbahndecke abkanten	150	m	5,04	756,00
02.01.0020	Bituminöse Befestigung 10 cm stark aufnehmen, laden und abfahren	1700	m²	2,11	3.587,00
02.01.0030	Bituminöse Befestigung 20 cm stark aufnehmen, laden und abfahren	1100	m²	4,23	4.653,00

Übertrag: 8.996,00

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 2 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

02 Straßenausbau
02.01 Abbrucharbeiten

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 8.996,00					
02.01.0040	Verbundsteinpflaster aufnehmen, lagern	20	m²	26,48	529,60
02.01.0050	seitlich gelagertes Pflaster verlegen	20	m²	34,21	684,20
02.01.0060	Vorh. Kantensteine aufnehmen, laden und abfahren, als Zulage zu den Erdarbeiten	50	m	8,75	437,50
02.01.0070	Vorh. Hoch- Flach- und Rundbordsteine aufnehmen, laden und abfahren, als Zulage zu den Erdarbeiten	200	m	6,62	1.324,00
02.01.0080	Vorhandene einzeilige Pflasterrinne aufnehmen, laden und abfahren, als Zulage	110	m	5,46	600,60
02.01.0090	Vorhandene zweizeilige Pflasterrinne aufnehmen, la- den und abfahren, als Zulage	120	m	6,53	783,60
02.01.0100	Schieber- und Hydrantentöpfe regulieren	1	St	131,45	131,45
02.01.0110	Wasser- oder Gasschieberarmatur aufnehmen	1	St	97,94	97,94
02.01.0120	Beton- und Stahlbetonfundamente aufnehmen, laden und abfahren	2	m³	120,21	240,42
02.01 Abbrucharbeiten					13.825,31
02.02	Freimachen des Baufeldes				
02.02.0010	Beleuchtungsmasten ausbauen und lagern	1	St	470,23	470,23
02.02.0020	Vorhandene Schutzplanke aufnehmen	65	m	17,67	1.148,55

Übertrag: 1.618,78

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 3 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

02 Straßenausbau
02.02 Freimachen des Baufeldes

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 1.618,78					
02.02.0030	Vorhandenen Verkehrsschild aufnehmen	4	St	62,55	250,20
02.02.0040	Bäume roden, laden und abfahren	1	St	112,93	112,93
02.02.0050	Unrat und Schutt laden und abfahren	1	m³	356,22	356,22
02.02.0060	Schildermasten in Betonfundament versetzt, aufnehmen lagern und wieder versetzen	1	St	2.028,35	2.028,35
02.02 Freimachen des Baufeldes					4.366,48
02.03	Erdarbeiten / Planum				
	Vorbemerkungen				
02.03.0010	Boden Klasse 3-5 zur profilgerechten Herstellung lösen	3260	m³	15,64	50.986,40
02.03.0020	Bodenaushub unterhalb Erdplanums	325	m³	18,72	6.084,00
02.03.0030	Oberboden abtragen	475	m³	0,26	123,50
02.03.0040	Erdplanum bei Fahrbahn-, Wege- und Platzflächen	4850	m²	0,63	3.055,50
02.03.0050	Plattendruckversuch nach DIN 18134	10	St	139,24	1.392,40
02.03.0060	Schotterplanum bei Fahrbahn-, Wege- und Platzflächen	111	m²	2,41	267,51
02.03.0070	Dammschüttmaterial liefern und einbauen	100	m³	22,92	2.292,00

Übertrag: 64.201,31

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 4 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

02 Straßenausbau
02.03 Erdarbeiten / Planum

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 64.201,31					
02.03.0080	Vorgefundenes altes Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk abbrechen	25	m³	62,65	1.566,25
02.03.0090	Graben für Sickerrohrleitung herstellen	810	m	8,25	6.682,50
02.03.0100	Geotextil liefern und verlegen	975	m²	2,06	2.008,50
02.03.0110	Drainagekies 16/32 liefern und einbauen	75	m³	35,68	2.676,00
02.03.0120	Vorh. Versorgungsleitungen aller Art freilegen	100	m	17,11	1.711,00
02.03.0130	Schutzplankenprofil: Profil B	4	m	206,50	826,00
02.03.0140	Schutzplankenprofil: Profil B Erweiterung	24	m	159,30	3.823,20
02.03.0150	Vorh. Versorgungsleitungen aller Art freilegen und umlegen nach Lage und Höhe	20	m	42,88	857,60
02.03.0160	Warntassenband liefern	120	m	0,46	55,20
02.03.0170	Bodenverbesserung durchführen	4750	m²	1,25	5.937,50
02.03.0180	Weißfeinkalk liefern, Baukalk n. DIN 1060, für Bodenverbesserung.	120	t	77,88	9.345,60
02.03.0190	Wasserzugabe nach Erfordernis, nur nach Freigabe durch Bodengutachter	50	m³	14,08	704,00
02.03 Erdarbeiten / Planum					100.394,66
02.04	Frostschutz / Tragschichten				

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 5 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

02 Straßenausbau
02.04 Frostschutz / Tragschichten

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
02.04.0010	Frostschutzschicht 0/45, d= 15-45cm liefern, einbauen und verdichten	1625	m³	21,19	34.433,75
02.04.0020	Schotter 0/45 UF 5 C90/3 , liefern und einbauen	775	m³	45,30	35.107,50
02.04.0030	Anstehende STS lösen, aufnehmen und wieder einbauen	200	m³	21,48	4.296,00
02.04.0040	Asphalttragschicht aus AC 32 TS 10 cm liefern, einbauen und verdichten	2925	m²	10,36	30.303,00
02.04.0050	Asphalttragschicht AC 32 TS liefern, und von Hand einbauen	20	t	56,96	1.139,20
02.04.0060	Bitumenemulsion aufsprühen	2925	m²	0,82	2.398,50
02.04.0070	Asphaltbinder AC 22 BS nach TL Asphalt 07 liefern und nach ZTV Asphalt einbauen und verdichten.	2925	m²	15,54	45.454,50
02.04.0080	Asphaltbinder AC 22 BS nach TL Asphalt 07 liefern und von Hand einbauen	15	t	93,98	1.409,70
02.04.0090	Bitumenemulsion aufsprühen	2925	m²	0,83	2.427,75
02.04.0100	Asphaltdeckschicht aus SMA 11 S herstellen	2925	m²	12,25	35.831,25
02.04.0110	Abstumpfungsmaßnahme SMA 11 S durchführen	2925	m²	0,44	1.287,00
02.04.0120	Asphalttragschicht aus AC 22 TL herstellen	925	m²	12,13	11.220,25
02.04.0130	Asphaltdeckschicht aus AC 5 DL herstellen	925	m²	10,44	9.657,00

Übertrag: 214.965,40

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 6 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 02 Straßenausbau
 02.04 Frostschutz / Tragschichten

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 214.965,40					
02.04.0140	Anschlußnähte herstellen	60	m	8,53	511,80
02.04.0150	Anschlussfuge mit Fugenmaterial herstellen	60	m	8,53	511,80
02.04.0160	Lava 60/120 mm liefern, einbauen und verdichten	100	m³	51,88	5.188,00
02.04 Frostschutz / Tragschichten					221.177,00
02.05	Bordsteine / Pflasterrinnen				
	Vorbemerkungen				
02.05.0010	Tiefbordsteine 10/25/100 einseitig gefast nach DIN EN 1340	760	m	24,50	18.620,00
02.05.0020	Tiefbordsteine 10/25/100 als Raden liefern und versetzen, als Zulage	50	m	19,29	964,50
02.05.0030	Randwinkel 40/22/30/8 cm liefern und versetzen	30	m	42,01	1.260,30
02.05.0040	Rundbordsteine 15/22 liefern und versetzen	80	m	27,15	2.172,00
02.05.0050	Hochbordsteine 12/15/25 liefern und versetzen	770	m	27,15	20.905,50
02.05.0060	Hochbordsteine 12/15/25 der Vorposition als Radensteine, Zulage	10	m	27,73	277,30
02.05.0070	Zulage zu Pos. Hochbordstein liefern	30	St	23,60	708,00
02.05.0080	Zulage zur Bordsteinposition, bewehrte Rückenstütze	80	m	6,14	491,20

Übertrag: 45.398,80

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 7 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

02 Straßenausbau
02.05 Bordsteine / Pflasterrinnen

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 45.398,80					
02.05.0090	Bordsteinköpfe der Tief-/ Hoch-/ und Rundbordsteine schneiden	30	St	14,87	446,10
02.05.0100	1-zeilige Betonsteinpflasterrinne 16/16/14 u. 16/24/14	860	m	20,54	17.664,40
02.05.0110	2-zeilige Betonsteinpflasterrinne 16/16/14 u. 16/24/14	10	m	41,08	410,80
02.05.0120	Pflasterflächen verfugen	137,5	m ²	30,68	4.218,50
02.05.0130	Betonsonderbordsteine Mittelstücke 0-3, Farbe weiß	3	m	98,57	295,71
02.05.0140	Betonsonderbordsteine Mittelstücke 0-3, Farbe grau	3	m	98,57	295,71
02.05.0150	Übergangsstein Typ 0-3-3, Farbe weiß	6	St	81,67	490,02
02.05.0160	Übergangsstein Typ 0-3-3, Farbe grau	6	St	81,67	490,02
02.05 Bordsteine / Pflasterrinnen					69.710,06
02.06	Betonsteinpflasterarbeiten				
02.06.0010	Betonpflaster 20/10/8 cm, 10/10/8 cm grau liefern und verlegen	290	m ²	28,04	8.131,60
02.06.0020	Rippenplatten 30/30/8	5	m ²	123,62	618,10
02.06.0030	Noppenplatten aus Beton	3,5	m ²	123,62	432,67
02.06.0040	Schnittfugen herstellen	405	m	12,91	5.228,55

Übertrag: 14.410,92

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 8 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 02 Straßenausbau
 02.06 Betonsteinpflasterarbeiten

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
				Übertrag: 14.410,92	
02.06.0050	Meudt-Straßenkappen-Pflastersatz, Stärke 8 cm, liefern und einbauen	2	St	55,17	110,34
02.06.0060	Meudt-Hydranten-Pflastersatz, Stärke 8 cm, liefern und einbauen	2	St	75,52	151,04
02.06 Betonsteinpflasterarbeiten					<u>14.672,30</u>
02.07	Oberbodenarbeiten				
02.07.0010	Oberboden liefern, einbauen und planieren	80	m³	29,00	2.320,00
02.07 Oberbodenarbeiten					<u>2.320,00</u>
02.08	Straßenbeleuchtung				
02.08.0010	Stahlmast 8m LPH mit Leuchtmittel Firma Trilux	14	St	1.980,00	27.720,00
02.08.0020	Beleuchtungskabel NYY-J 5x10mm²	700	m	4,95	3.465,00
02.08.0030	Straßenbeleuchtungsschaltstelle	1	St	2.450,00	2.450,00
02.08.0040	Anschluss an die Bestandsbeleuchtung	2	St	167,80	335,60
02.08.0050	Lichttechnische Berechnung	1	psch	860,00	860,00
02.08 Straßenbeleuchtung					<u>34.830,60</u>
02.09	Ausstattung				
Alle Gegenstände, Geräte, usw. sind komplett frei					

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 9 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 02 Straßenausbau
 02.09 Ausstattung

Position	Beschreibung	Menge Einh	EP	GP
02.09.0010	Kabelgraben für Beleuchtungskabel herstellen	405 m	7,32	2.964,60
02.09.0020	Kabelschutzrohr aus PE-HD DN 110	405 m	3,36	1.360,80
02.09.0030	Kunststoffkabel NYY-J 5x6mm ²	450 m	8,67	3.901,50
02.09.0040	Mastfundamente für Straßenbeleuchtung aus Betonrohr	14 St	259,60	3.634,40
02.09.0050	Trassenband über der Rohrzone verlegen	405 m	0,51	206,55
02.09.0060	Bodenaushub und Abfuhr bis 1,50 m Tiefe	10 m ³	69,08	690,80
02.09.0070	Grubensand 0/3 mm einbauen	2,5 m ³	80,69	201,73
02.09.0080	Füllkies 0/32 mm einbauen	7,5 m ³	54,73	410,48
02.09.0090	Absperrpfosten liefern und versetzen	2 St	288,51	577,02
02.09.0100	Linie, 0,12 m breit, durchgehend und unterbrochen in weißer Kaltplastik	15 m	29,50	442,50
02.09.0110	Linie, 0,50 m breit, durchgehend und unterbrochen in weißer	15 m	47,20	708,00
02.09.0120	Rohrpfosten, feuerverzinktes Stahlrohr, Durchmesser 60 mm Wanddicke mind. 2 mm, Länge 1.7500 mm, einschl. Rohrkappe liefern und in einem neu zu errichtenden Betonfundament aufstellen.	2 St	135,11	270,22

Übertrag: 15.368,60

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 10 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 02 Straßenausbau
 02.09 Ausstattung

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 15.368,60					
02.09.0130	Verkehrsschild, Zeichen 1022-10 liefern und versetzen	2	St	93,22	186,44
02.09.0140	Verkehrsschild, Zeichen 239 liefern und versetzen	2	St	122,72	245,44
02.09 Ausstattung					<u>15.800,48</u>
02 Straßenausbau					<u>477.096,89</u>
03	Kanalbau				
03.01	Kanalbau Hauptkanal				
Hinweis zu den Aushubpositionen					
03.01.0010	Boden der Klassen 3 - 5 ausheben und zur AN-Kippe abfahren	1565	m³	18,72	29.296,80
03.01.0020	Zulage für Bodenaushub der Bodenklasse 2	75	m³	4,65	348,75
03.01.0030	Vertikaler Verbau für Gräben und Schächte	2150	m²	10,59	22.768,50
03.01.0040	Steinzeug-/Betonrohre DN 150-300 aufnehmen und abfahren, als Zulage	10	m	37,67	376,70
03.01.0050	PVC/PP-Rohre DN 150-300 aufnehmen und abfahren, als Zulage	10	m	37,67	376,70
03.01.0060	Boden für die Baugruben ausschachten, in Handarbeit	25	m³	51,33	1.283,25
03.01.0070	Vorgefundenes altes Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk abbrechen	50	m³	51,42	2.571,00

Übertrag: 57.021,70

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 11 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 03 Kanalbau
 03.01 Kanalbau Hauptkanal

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 57.021,70					
03.01.0080	Elektropumpenanlagen aufstellen, vorhalten und umstellen	1	psch	2.237,28	2.237,28
03.01.0090	Pumpensümpfe nach Wahl des AN anlegen.	6	St	197,71	1.186,26
03.01.0100	Aufrechterhalten der in Betrieb befindlichen Hausanschlußleitungen	1	psch	205,32	205,32
03.01.0110	Wasserhaltung aufbauen, vorhalten und beseitigen	1	psch	2.001,55	2.001,55
03.01.0120	Vorh. Versorgungsleitungen aller Art freilegen und sichern	50	m	34,22	1.711,00
03.01.0130	Öffnungen OD 160 für den Einbau von Hausanschlusssattel bohren	18	St	171,69	3.090,42
03.01.0140	Universeller Hausanschlusssattel 90° DA 160	18	St	123,90	2.230,20
03.01.0150	Kreuzungen mit Kabeln und Leitungen (bis 150 mm Außendurchmesser).	10	St	68,44	684,40
	Bodenersatz, Rohraufleger und Ummantelung				
03.01.0160	Trag-/Ausgleichsschicht einbauen und verdichten	45	m³	55,40	2.493,00
03.01.0170	Geotextil liefern und verlegen	400	m²	2,08	832,00
03.01.0180	Füllkies mit leichter Bindigkeit einbauen und verdichten	350	m³	25,52	8.932,00
03.01.0190	Betonsohlenplatte für Betonrohre DN 300	295	m	10,88	3.209,60
	Bauwerke / Schächte und Rohre				

Übertrag: 85.834,73

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 12 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

03 Kanalbau
03.01 Kanalbau Hauptkanal

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 85.834,73					
Vorbemerkungen Hinweise					
03.01.0200	Schachtunterteil DN 1000, gerade, 1xAblauf DN 300	1	St	919,38	919,38
03.01.0210	Schachtunterteil DN 1000, gerade 1x Zu- u. Ablauf DN 300	3	St	954,78	2.864,34
Anmerkung Schachtbauwerke					
03.01.0220	Schachtbauwerk RW 2460210	1	St	10.136,49	10.136,49
03.01.0230	Zulage zur Rohrposition, Ausführung Tangential-schacht DN 1000, Typ B	1	St	2.775,26	2.775,26
03.01.0240	Schachtringe SR-M 1000 x 500 mm liefern und versetzen	6	St	270,69	1.624,14
03.01.0250	Schachtringe SR-M 1000 x 750 mm liefern und versetzen	1	St	340,31	340,31
03.01.0260	Schachthälse SH-M 1000 x 625 H=350mm, liefern und versetzen	1	St	411,11	411,11
03.01.0270	Schachthälse SH-M 1000 x 625 H=600mm, liefern und versetzen	4	St	222,31	889,24
03.01.0280	Schachthälse SH-M 1000 x 625 H=850mm, liefern und versetzen	1	St	354,89	354,89
03.01.0290	Auflagerring 625 mm	6	St	46,02	276,12
03.01.0300	Begu-Abdeckung, Bituplan Multitop, D 400	6	Stk	398,84	2.393,04
03.01.0310	Begu-Schachtabdeckung mit Lüftungsöffnungen	1	St	250,16	250,16

Übertrag: 109.069,21

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 13 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

03 Kanalbau
03.01 Kanalbau Hauptkanal

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 109.069,21					
03.01.0320	Steigbügel	39	St	48,97	1.909,83
03.01.0330	Hülse für Einstieghilfen Rechteckhülse	6	Stk	98,53	591,18
03.01.0340	Dichtigkeitsprüfung Schächte und Schachtbauwerke	6	St	188,80	1.132,80
03.01.0350	Dichtigkeitsprüfung der verlegten Leitungen	1	psch	1.490,34	1.490,34
	Rohrleitungen				
	Anmerkung				
03.01.0360	Stahlbetonrohr DN 1000 SB KF-GM liefern und ver- setzen	108	m	457,15	49.372,20
03.01.0370	Gelenkstück DN 1000 KF-GM liefern und einbauen	4	St	597,32	2.389,28
03.01.0380	Kanal Beton DN 300	295	m	92,03	27.148,85
03.01.0390	Gelenkstück aus Beton als Zulage, DN "300 "	8	St	135,82	1.086,56
03.01.0400	Passstück aus Beton als Zulage, DN "300 "	4	St	169,78	679,12
03.01.0410	Rohrauflager in Beton DN 1000	108	m	23,95	2.586,60
03.01.0420	Dämmer liefern und einfüllen	2	m³	163,43	326,86
03.01.0430	Be- und Entlüftungsleitungen in Klinkermauerwerk einbauen	1	St	68,44	68,44

Übertrag: 197.851,27

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 14 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

03 Kanalbau
03.01 Kanalbau Hauptkanal

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 197.851,27					
03.01.0440	Mauerwerk in kleinen Mengen 1-2 Steine dick, herstellen	1	m³	870,33	870,33
03.01.0450	Verdichtungskontrollen	30	m	23,60	708,00
03.01.0460	Multitop Schachtabdeckung liefern und versetzen	6	St	402,38	2.414,28
03.01 Kanalbau Hauptkanal					<u>201.843,88</u>
03.02	Kanalbau Anschlusskanal				
Allgemeine Vorbemerkungen zur Verlegung von					
03.02.0010	Bodenaushub für Anschlussleitungen incl Aushub und Füllkies	90	m³	58,24	5.241,60
03.02.0020	Vertikaler Verbau für Gräben und Schächte	100	m²	13,65	1.365,00
03.02.0030	Leitungskreuzungen	10	Stk	51,33	513,30
03.02.0040	PP-Rohre DN 160	75	m	37,64	2.823,00
03.02.0050	Bögen PP	76	St	23,36	1.775,36
03.02.0060	Straßenablauf, Trocken, lang, Multitop	19	Stk	441,79	8.394,01
03.02.0070	Dichtheitsprüfung DN 160	75	m	11,80	885,00
03.02.0080	Bestandspläne Anschlussleitungen	1	Stk	590,00	590,00

Übertrag: 21.587,27

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 15 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

03 Kanalbau
03.02 Kanalbau Anschlusskanal

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
Übertrag: 21.587,27					
03.02.0090	Erstellung von Beweissicherungsfotos	19	St	12,39	235,41
03.02 Kanalbau Anschlusskanal					<u>21.822,68</u>
03 Kanalbau					<u>223.666,56</u>
04	Lohnarbeiten				
04.01	Stundenlohnarbeiten				
	Stundenlohnarbeiten durch Arbeitskräfte auf Anordnung				
04.01.0010	Vorarbeiter	2	h	44,41	88,82
04.01.0020	Facharbeiter	2	h	38,72	77,44
04.01.0030	Bauhelfer / Hilfsarbeiter	2	h	32,50	65,00
04.01 Stundenlohnarbeiten					<u>231,26</u>
04.02	Gerätestunden				
	Verrechnungssatz für LKW				
04.02.0010	Gestellung LKW 12 t	2	h	62,42	124,84
	Verrechnungssatz für Baugeräte				
04.02.0020	Gestellung eines Baggers, Löffelinhalt 0,70 cbm	2	h	84,06	168,12
04.02.0030	Gestellung eines Minibaggers	2	h	64,79	129,58
04.02.0040	Gestellung Ladegerät	2	h	64,79	129,58

Übertrag: 552,12

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 16 von 17

220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

 04 Lohnarbeiten
 04.02 Gerätestunden

Position	Beschreibung	Menge	Einh	EP	GP
				Übertrag: 552,12	
04.02.0050	Gestellung Flächenrüttler	2	h	40,72	81,44
04.02.0060	Gestellung eines Kompressors	2	h	59,52	119,04
04.02.0070	Gestellung elektrische Heckenschere	2	h	46,99	93,98
				04.02 Gerätestunden	<u>846,58</u>
				04 Lohnarbeiten	<u>1.077,84</u>

16.02.2018

220-sk Kostenberechnung Raiffeisenstraße

Seite 17 von 17

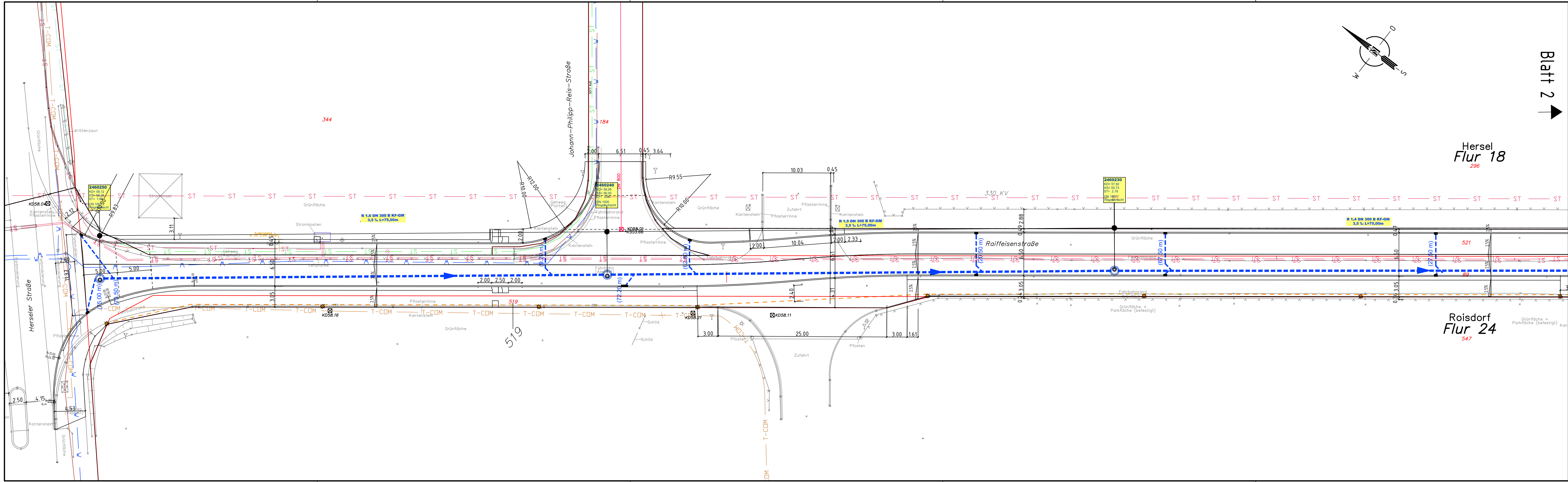
220 Raiffeisenstraße

Straße Kanal Stauraum DN 1000

Alle Währungsangaben in EUR

Zusammenstellung

01.01	Baustelleneinrichtung	22.020,80
01	Baustelleneinrichtung	22.020,80
02.01	Abbrucharbeiten	13.825,31
02.02	Freimachen des Baufeldes	4.366,48
02.03	Erdarbeiten / Planum	100.394,66
02.04	Frostschutz / Tragschichten	221.177,00
02.05	Bordsteine / Pflasterrinnen	69.710,06
02.06	Betonsteinpflasterarbeiten	14.672,30
02.07	Oberbodenarbeiten	2.320,00
02.08	Straßenbeleuchtung	34.830,60
02.09	Ausstattung	15.800,48
02	Straßenausbau	477.096,89
03.01	Kanalbau Hauptkanal	201.843,88
03.02	Kanalbau Anschlusskanal	21.822,68
03	Kanalbau	223.666,56
04.01	Stundenlohnarbeiten	231,26
04.02	Gerätetunden	846,58
04	Lohnarbeiten	1.077,84
Summe Netto		723.862,09
zzgl. MwSt 19 %		<u>137.533,80</u>
Gesamtsumme		<u>861.395,89</u>



Stadt Bornheim
Ortsteil Roisdorf
Raiffeisenstraße
Kanalbau



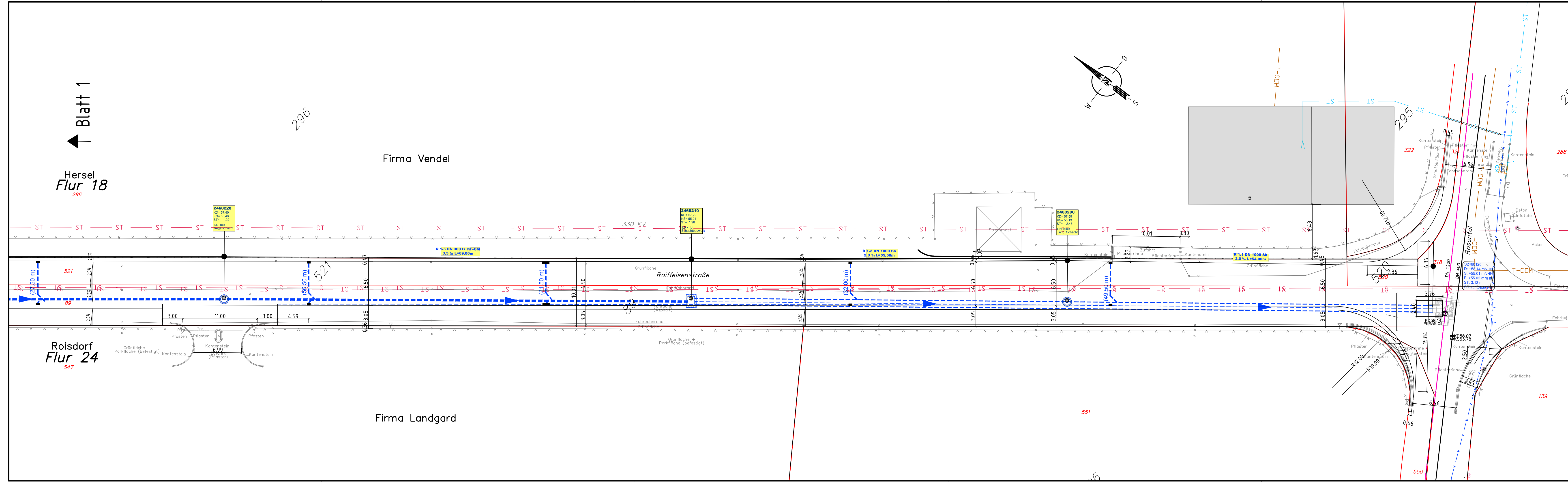
ENTWURFSPLANUNG

Bauherr: **Landgard eG**
Veilingstraße A1
47638 Straelen Herongen
Tel.: 02839 59-00
Fax: 02839 59-1999
info@landgard.de www.landgard.de

Planung: **INGENIEURBÜRO LEIENDECKER**
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker
Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstr. 15a - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

Datum: 23/02/2018

art des planes Lageplan Kanalbau Blatt 1				blatt nr. 11
bearbeiter Leiendecker Roth	maßstab 1:250	datum Februar 2018	blatt gr. 1135x297	projekt nr. 220-k



Stadt Bornheim
Ortsteil Roisdorf
Raiffeisenstraße
Kanalbau



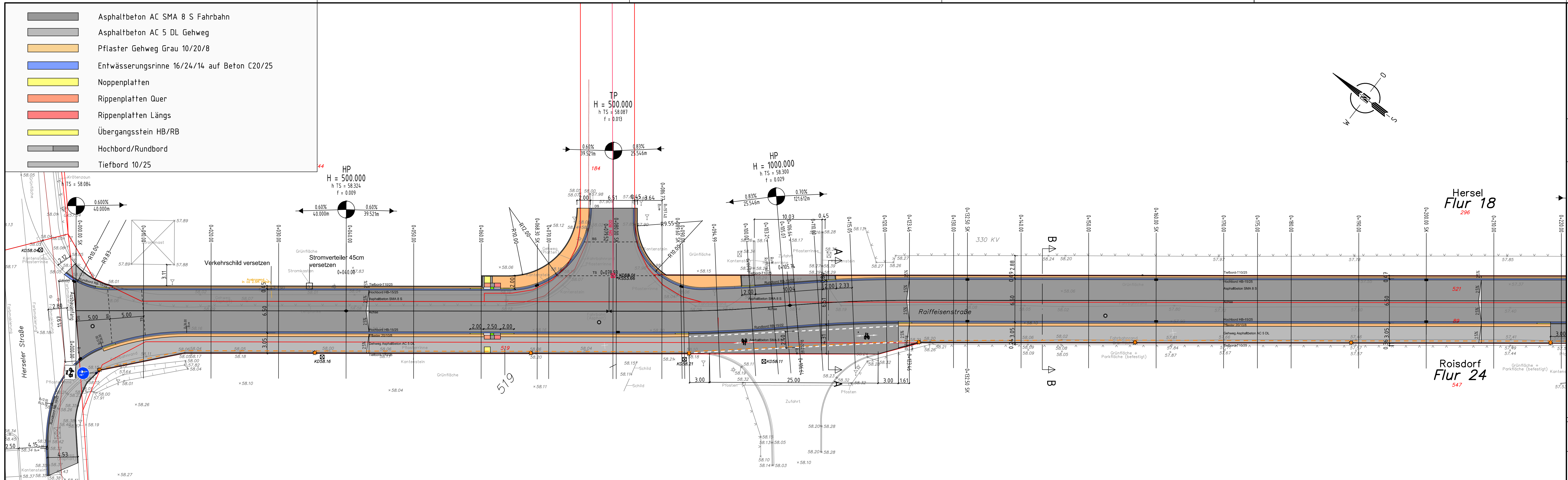
ENTWURFSPLANUNG

Bauherr: **Landgard** eG
Veilingstraße A1
47638 Straelen Herongen
Tel.: 02839 59-00
Fax: 02839 59-1999
info@landgard.de www.landgard.de

Planung: **INGENIEURBÜRO LEIENDECKER**
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker
Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstr. 15a - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

Datum: 23/02/2018

art des planes Lageplan Kanalbau Blatt 2				blatt nr. 12
bearbeiter Leiendecker Roth	maßstab 1:250	datum Februar 2018	blatt gr. 1135x297	projekt nr. 220-sk



Stadt Bornheim
Ortsteil Roisdorf
Raiffeisenstraße
Straßenbau

BORNHEIM

ENTWURFSPLANUNG

Bauherr: Landgard eG
Veilingstraße A1
47638 Straelen Herongen
Tel.: 02839 59-00
Fax: 02839 59-1999
info@landgard.de www.landgard.de

Planung: Ingenieurbüro Leiendecker
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker
Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstraße 15a - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

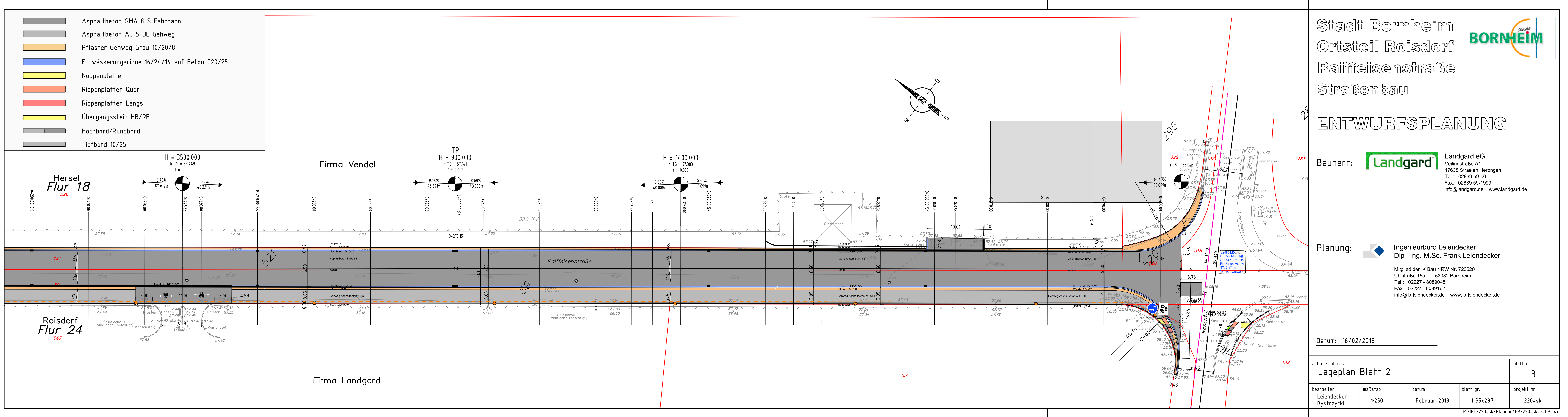
Datum: 16/02/2018

art des planes
Lageplan Blatt 1

blatt nr.
02

bearbeiter Leiendecker Bystrycki	maßstab 1:250	datum Februar 2018	blatt gr. 1135x297	projekt nr. 220-k
--	------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

M:\IBL\220-sk\Planung\EP\220-sk-02-LP.dwg



Stadt Bornheim
Ortsteil Roisdorf
Raiffeisenstraße
Straßenbau



ENTWURFSPLANUNG

Bauherr: **Landgard** eG
Veilingstraße A1
47638 Straelen Herongen
Tel.: 02839 59-00
Fax: 02839 59-1999
info@landgard.de www.landgard.de

Planung: **Ingenieurbüro Leiendecker**
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker
Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstraße 15a - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

Datum: 16/02/2018			
art des planes Lageplan Blatt 2			
blatt nr. 3			
bearbeiter Leiendecker Bystrycki	maßstab 1:250	datum Februar 2018	blatt gr. 1135x297
projekt nr. 220-sk			

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die Erfüllung der Mängelansprüche einschließlich Schadensersatz und Ansprüche aus der Abrechnung zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag

€

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürge nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Unterschriften

(Ort, Datum)

Bürgschaftsurkunde

Der Auftragnehmer

Name und Sitz

und

der Auftraggeber

letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung, Mängelansprüche und Schadensersatz zu leisten. Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag, bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag €

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Unterschriften

(Ort, Datum)