Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
Antragsfrist 26.01.2023
23.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung Ausschüsse 3
Niederschrift öffentl. Nr. 110 StEA 07.12.2022 4
Vorlagendokumente
TOP Ö 5 Beratung des Haushaltes 2023/2024 in den Fachausschüssen
Vorlage 008/2023-2 9
1.01.14 Liegenschaftsverwaltung 008/2023-2 11
1.01.15 Gebäudewirtschaft 008/2023-2 17
1.09.01 Räumliche Planung, Entwicklung 008/2023-2 40
1.10.01 Bauaufsicht 008/2023-2 47
1.10.02 Denkmalschutz und- pflege 008/2023-2 52
StEA 2023 Veränderungsnachweis konsumtiv 008/2023-2 55
StEA 2023 Veränderungsnachweis investiv 008/2023-2 57
Anlage Anfragen und Anträge StEA 008/2023-2 61
Besetzungsübersicht StEA 008/2023-2 93
Begründungen Stellenbedarfe StEA 008/2023-2 97
22a - Zusammenfassung Stellenbedarfe StEA 008/2023-2 100
TOP Ö 6 Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung
Vorlage 015/2022-7 101
Änderungsvorschläge CDU / Grüne / SPD / UWG vom 08.11.2022 015/2022-7 108
Ergänzungsvorlage 015/2022-7 113
TOP Ö 7 Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag
Vorlage 065/2023-7 117
1. Übersichtskarte 065/2023-7 120
2. Rechtsplan 065/2023-7 121
3. Textliche Festsetzungen 065/2023-7 122
4. Begründung 065/2023-7 130
5. Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden 065/2023-7 153
6. Stellungnahmen Öffentlichkeit 065/2023-7 184
7. Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öff. Belange 065/2023-7 229
8. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 065/2023-7 245
9. (nicht abgedruckt) Geohydrologische Beurteilung 065/2023-7 265
TOP Ö 8 Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf; Mitteilung über einen erneuten Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens
Vorlage ohne Beschluss 080/2023-7 298
TOP Ö 9 Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentlich)
Vorlage ohne Beschluss 071/2023-1 299
Halbjahresbericht StEA, öffentlich 071/2023-1 300
TOP Ö 10 Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen
Vorlage ohne Beschluss 083/2023-1 301

E i n l a d u n g

Sitzung Nr.	016/2023
StEA Nr.	**1/2023**

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

Bornheim, den 02.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Sitzung findet am **Donnerstag, 23.02.2023, 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.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift Nr. 110 vom 07.12.2022	
5	Beratung des Haushaltes 2023/2024 in den Fachausschüssen	008/2023-2
6	Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung (StEA 26.10.2022)	015/2022-7
7	Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag	065/2023-7
8	Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf; Mitteilung über einen erneuten Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens	080/2023-7
9	Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentlich)	071/2023-1
10	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	083/2023-1
11	Anfragen mündlich	
	Nicht-öffentliche Sitzung	
12	Grundstückskauf Gemarkung Merten, Flur 12	073/2023-7
13	Grundstückskauf im Umlegungsgebiet Se 21	740/2022-7
14	Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, nichtöffentlich)	072/2023-1
15	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	084/2023-1
16	Anfragen mündlich	

Bitte beachten Sie zur Teilnahme an der Sitzung die aktuell geltende Coronaschutzverordnung. Das Tragen einer Maske ist freiwillig.

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wolfgang Schwarz (Vorsitzender)

beglaubigt: (Verwaltungsfachangestellte)

Niederschrift

Sitzung des **Ausschusses für Stadtentwicklung** der Stadt Bornheim am Mittwoch, **07.12.2022**, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

X	**Öffentliche Sitzung**	Sitzung Nr.	110/2022
	Nicht-öffentliche Sitzung	**StEA Nr.**	**9/2023**

Anwesende

Vorsitzender

Schwarz, Wolfgang	CDU-Fraktion

Mitglieder

Breuer, Paul	ABB-Fraktion
Castor-Cursiefen, Traude, Dr.	Bündnis 90/Die Grünen - Fraktion
Düx, Gottfried	UWG/Forum-Fraktion
Feldenkirchen, Hans Gerd	UWG/Forum-Fraktion
Geuer, Theo	CDU-Fraktion
Hanft, Wilfried	SPD-Fraktion
Hochgartz, Markus	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Knapstein, Günter	CDU-Fraktion
Knauth, Monika	SPD-Fraktion
Lehmann, Michael	Fraktionslos
Mauel, Sascha	CDU-Fraktion
Quadt-Herte, Manfred	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Rothe, Berthold	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Tourné, Peter, Dr.	SPD-Fraktion
Wehrend, Lutz	CDU-Fraktion
Weiler, Marcel	Bündnis 90/Grüne-Fraktion
Wingenbach, Matthias	CDU-Fraktion

stv. Mitglieder

Albrecht, Carsten	FDP-Fraktion
Gordon, Christina	SPD-Fraktion
Schmitz, Rolf	CDU-Fraktion
Strauff, Bernhard	CDU-Fraktion

Verwaltungsvertreter

Erll, Andreas
Paulus, Wolfgang, Dr.
Schier, Manfred, Erster Beigeordneter

Schriftführerin

Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)

Flamme, Christina	CDU-Fraktion
Kreckel, Alexander	FDP-Fraktion
Krüger, Frank W.	SPD-Fraktion
Prinz, Rüdiger	CDU-Fraktion

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

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift Nr. 87 vom 26.10.2022	
5	Umsetzung des interkommunalen Klimafolgenanpassungskonzepts in Bornheim	492/2022-12
6	10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss	491/2022-7
7	Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Flächen des ehem. Rösberger Sportplatzes	593/2022-7
8	Überörtliche Prüfung der Stadt Bornheim gemäß § 105 GO NRW durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA NRW) – ergänzende Stellungnahme und Sachstandsmitteilung	649/2022-6
9	Anregung nach § 24 GO NRW vom 17.07.2022 betr. Neuaufstellung Flächennutzungsplan in Waldorf	502/2022-7
10	Mitteilung betr. Ablösungszahlungen für die Übernahme von Kompensationsverpflichtungen	602/2022-12
11	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	717/2022-1
12	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

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

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

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

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	**Verpflichtung von Ausschussmitgliedern**	

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

3	**Einwohnerfragestunde**	

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

4	**Entgegennahme der Niederschrift Nr. 87 vom 26.10.2022**	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 87 vom 26.10.2022 keine Einwände.

5	**Umsetzung des interkommunalen Klimafolgenanpassungskonzepts in Bornheim**	**492/2022-12**

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

Der Rat beschließt,

- das interkommunale Klimaschutzteilkonzept zur Klimaanpassung in der Region Rhein-Voreifel in Bornheim umzusetzen, ein kontinuierliches Klimaanpassungs-Controlling aufzubauen und
- verweist die Einrichtung einer zusätzlichen geförderten Stelle zur Umsetzung des Klimafolgenanpassungskonzepts in die Beratungen zum Haushalts- und Stellenplan 2023/24 ff.

- Einstimmig -
bei 1 Stimmenthaltung (ABB)

6	**10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss**	**491/2022-7**

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat:

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,

2. den vorliegenden Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- Einstimmig -

7	**Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Flächen des ehem. Rösberger Sportplatzes**	**593/2022-7**

Die SPD-Fraktion stellt den Antrag, dem Ausschuss für Stadtentwicklung eine Zeitperspektive bzw. einen zeitlichen Ablaufplan zu unterbreiten.

Herr Schier sagt auf Nachfrage von AM Wehrend und AM Rothe zu, dass nach Erarbeitung der Kindergartenbedarfsplanung im Jugendamt und nach der Vorstellung im Jugendhilfeausschuss auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung für die weitere Bauleitplanung und Priorisierung der Kindergartenbedarfsplan vorgestellt wird.

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. für die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Rösberg ein städtebauliches Konzept mit den Nutzungen Kita, Dorfplatz, Wohnen zu erstellen,

2. das städtebauliche Gesamtkonzept dem Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzustellen,

3. dem Ausschuss für Stadtentwicklung eine Zeitperspektive bzw. einen zeitlichen Ablaufplan zu unterbreiten.

- Einstimmig -

8	**Überörtliche Prüfung der Stadt Bornheim gemäß § 105 GO NRW durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA NRW) – ergänzende Stellungnahme und Sachstandsmitteilung**	**649/2022-6**

Herr Schier sagt auf Nachfrage von AM Rothe zu, die nicht dokumentierte Frage 4 nachzureichen.

F4	Die Stadt Bornheim reiht sich im interkommunalen Vergleich unterhalb des Medians ein. Demnach bearbeiten mehr als die Hälfte der betrachteten Bauaufsichtsbehörden mehr Fälle je Sachbearbeiter-Vollzeit-Stelle. Eine Ermittlung der Anzahl von unbearbeiteten Fällen (Arbeitsrückstände) ist aufgrund der fehlenden Datenlage in Bornheim nicht möglich.	E4.1	Die Stadt Bornheim sollte die von der gpaNRW berechnete Kennzahl weiter fortführen und gleichzeitig ermitteln, wie viele Fälle je Sachbearbeiter Vollzeit-Stelle abschließend bearbeitet wurden. Beide Kennzahlen kann sie als Steuerungsinstrument nutzen. So kann die Stadt Bornheim die Auslastung des Personal dokumentieren und analysieren sowie frühzeitig auf Überlastungen oder zu geringe Auslastung der Sachbearbeitung reagieren.

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt NRW über die überörtliche Prüfung der Stadt Bornheim zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt gemäß § 105 Abs. 7 GO NRW die ergänzenden Stellungnahmen des Bürgermeisters zum Prüfungsinhalt des Berichts der Gemeindeprüfungsanstalt NRW sowie das Beratungsergebnis des Ausschusses für Stadtentwicklung über die überörtliche Prüfung der Stadt Bornheim und nimmt den Sachstandbericht zur Kenntnis.

- Einstimmig -

9	**Anregung nach § 24 GO NRW vom 17.07.2022 betr. Neuaufstellung Flächennutzungsplan in Waldorf**	**502/2022-7**

Über den Antrag der ABB-Fraktion, den Beschlussentwurf um die Worte „zur Zeit“ kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, zu erweitern, wurde nach Abstimmung über den Beschlussentwurf nicht mehr abgestimmt.

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

- Einstimmig -
bei 1 Stimmenthaltung (ABB)

10	**Mitteilung betr. Ablösungszahlungen für die Übernahme von Kompensationsverpflichtungen**	**602/2022-12**

- Kenntnis genommen -

11	**Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen**	**717/2022-1**

Mündliche Mitteilung
des Herrn Schier und Herrn Erll
betr. Teilflächennutzungsplan Wind der Stadt Brühl

-Kenntnis genommen-

Zusatzfrage AM Hochgartz
Ist bekannt, ob die Stadt Brühl auch die Höhenbegrenzung wegen des Flughafens Nörvenich hat?
Antwort:
Das ist nicht bekannt.
Es besteht die Absicht der Bundesregierung, Höhenbegrenzungen künftig nicht mehr auf die Flächengröße anrechnen zu lassen.

Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen
Von der Sitzungsvorlage-Nr. 717/2022-1 Kenntnis genommen.

12	**Anfragen mündlich**	

Keine.

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

gez. Wolfgang Schwarz
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

TOP

Ö 5

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	008/2023-2
Stand	07.02.2023

Betreff Beratung des Haushaltes 2023/2024 in den Fachausschüssen

Beschlussentwurf

Der Stadtentwicklungsausschuss
1. nimmt den Entwurf des Haushaltes 2023/ 2024 zu den Produktbereichen und Produktgruppen seines Zuständigkeitsbereiches zur Kenntnis,
2. nimmt die betreffenden verwaltungsseitigen Änderungen der Haushaltsansätze des Haushaltsplanentwurfes 2023/2024 zur Kenntnis und
3. empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, dem Rat zu empfehlen, die fortgeschriebenen Haushaltsansätze zu verabschieden.

Sachverhalt

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Entwurf der Haushaltssatzung 2023/2024 mit allen Anlagen zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss sowie die Fachausschüsse verwiesen.
Die Beratung des Haushaltes im Haupt- und Finanzausschuss ist am 09.03.2023 vorgesehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss ist für folgende Produktbereiche / Produktgruppen zuständig:

1.01 Produktbereich **Innere Verwaltung**

Nr.	Produkt-Gruppe
1.01.14	Liegenschaftsverwaltung (Seiten 90 bis 95 des Haushaltsplanentwurfes)
1.01.15	Gebäudewirtschaft (Seiten 96 bis 118 des Haushaltsplanentwurfes)

1.09 Produktbereich **Räumliche Planung, Entwicklung, GEO-Information**

Nr.	Produkt-Gruppe
1.09.01	Räumliche Planung, Entwicklung (Seiten 256 bis 262 des Haushaltsplanentwurfes)

1.10 Produktbereich **Bauen und Wohnen**

Nr.	Produkt-Gruppe
1.10.01	Bauaufsicht (Seiten 265 bis 269 des Haushaltsplanentwurfes)
1.10.02	Denkmalschutz und -pflege (Seite 270 bis 272 des Haushaltsplanentwurfes)

Die verwaltungsseitigen Änderungen (konsumtiv und investiv) sowie die Anträge und Anfragen der Fraktionen sind als Anlagen beigefügt.

Der Haushaltsplanentwurf sieht in den aufgeführten Produktgruppen eine Reihe von Investitionsmaßnahmen vor. Zu den Detailbeschreibungen wird auf die Erläuterungen des Haushaltsplanentwurfes verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Ergeben sich aus den vorgelegten Unterlagen zum Haushaltsplanentwurf 2021/2022.

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

☒ Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
☐ Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

☐ positiv
☐ negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung

Anlagen zum Sachverhalt

-Auszug Haushaltsplanentwürfe (zuständige Produktbereiche/-gruppe)
-Änderungsliste konsumtiv mit Erläuterungen
-Änderungsliste investiv mit Erläuterungen
-Anfragen und Anträge zum Haushaltsplanentwurf
-Besetzungsübersicht StEA
-Begründungen Stellenbedarfe StEA
-22a - Zusammenfassung Stellenbedarfe StEA

Ö 5

Beschreibung Produktgruppe

Produkte **1.01.14 Verwaltung des unbebauten Grundvermögens und Bodenmanagement**

Auftragsgrundlagen	(Beschlüsse, Gremien, Verträge, Vereinbarungen, Sonstige Gründe) - Verträge, Vereinbarungen, Gremienbeschlüsse
Kurzbeschreibung	- Bedarfsgerechte Pacht und Erbbaurechte
Leistungen	- Bereitstellung (Zurverfügungstellung von unbebauten Grundstücken für kommunale Aufgaben) - Bewirtschaftung (Grundsteuer, Winterdienst usw.) - Verwaltung - Abschluss von Verträgen, Erhebung von Pachtzinsen, Pachten, Nutzungsentgelten, Nebenkosten, Bestellung und Änderung von Erbbaurechten
Zielgruppen	- Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte - Organisationseinheiten

Haushaltsplan 2023/2024 Entwurf

1.01 Innere Verwaltung

1.01.14 Liegenschaftsverwaltung

Herr Erll

Teilergebnisplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-8.066	-10.000	**-10.000**	**-10.000**	-10.000	-10.000	-10.000
5	+	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-96.440	-70.000	**-100.000**	**-100.000**	-100.000	-100.000	-100.000
7	+	Sonstige ordentliche Erträge	-320.187	-400.000	**-52**	**-52**	-52	-52	-52
10	**=**	**Ordentliche Erträge**	**-424.693**	**-480.000**	**-110.052**	**-110.052**	**-110.052**	**-110.052**	**-110.052**
11	-	Personalaufwendungen	227.325	189.336	**267.744**	**268.838**	271.141	272.281	273.932
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	65.907	56.400	**86.700**	**86.700**	86.700	86.700	86.700
14	-	Bilanzielle Abschreibungen	1.320	145	**197**	**197**	197	197	197
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	19.588	39.275	**98.200**	**138.200**	78.200	78.200	78.200
17	**=**	**Ordentliche Aufwendungen**	**314.140**	**285.156**	**452.841**	**493.935**	**436.238**	**437.378**	**439.029**
18	**=**	**Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)**	**-110.553**	**-194.844**	**342.789**	**383.883**	**326.186**	**327.326**	**328.977**
22	**=**	**Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)**	**-110.553**	**-194.844**	**342.789**	**383.883**	**326.186**	**327.326**	**328.977**
26	**=**	**Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen - (= Zeilen 22 und 25)**	**-110.553**	**-194.844**	**342.789**	**383.883**	**326.186**	**327.326**	**328.977**
27	+	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	-5.612	-14.348	**-4.301**	**-4.301**	-4.301	-4.301	-4.301
28	-	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	89.849	77.111	**132.725**	**143.587**	135.145	138.707	136.723
29	**=**	**Ergebnis (Zeilen 26, 27 und 28)**	**-26.316**	**-132.081**	**471.213**	**523.169**	**457.030**	**461.731**	**461.399**

Planerläuterung Teilergebnisplan 1.01.14 Liegenschaftsverwaltung

(Soweit nicht anders angegeben, sind die Planwerte in 2023 und 2024 identisch)

Zeile 4 Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte

Erträge aus Verwaltungsgebühren: 10.000 €

Zeile 5 – Privatrechtliche Leistungsentgelte

Erträge aus Verpachtung unbebauter Grundstücke, Erbbaurechte und Werbelizenzvertrag: 100.000 €

Zeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

- Wasser/Abwasser: 800 €
- Reinigung und Winterdienst Grundstücke: 70.000 €
- Landwirtschaftliche Kammerumlage: 900 €
- Planungs- und Gutachteraufwand: 15.000 €

Zeile 16 – Sonstige ordentliche Aufwendungen

- Fortbildung und Reisekosten: 3.000 €
- Pachten (z.B. Müllkippe Sechtem, Fußweg entlang KBE, Zufahrt zur Hebbelstraße, Ausfahrt Parkplatz Servatiusweg, Dorfplatz Walberberg, Kita Dersdorf, Parkplätze Burgstraße und Römerhof), Erbbauzinsen (Kita Händelstr. 12.000 € u. OGS Rösberg 6.000 €) und Vertragsnebenkosten (Kita-Händelstr. Merten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer): 30.000 € Gesamt: 61.600 €
- Beratung und Rechtsschutz: 2023: 20.000 € / 2024: 60.000 € (inkl. 40.000 € für Vergabeverfahren Rösberg Sportplatz)
- Fachliteratur: 1.000 €
- Öffentliche Bekanntmachungen (z.B. Inserate für Grundstücksverkäufe): 1.000 €
- Grundsteuer: 11.600 €

Haushaltsplan 2023/2024 Entwurf

1.01 Innere Verwaltung

1.01.14 Liegenschaftsverwaltung

Herr Erll

Teilfinanzplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflicht-ungsermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-7.934	-10.000	**-10.000**	**-10.000**		-10.000	-10.000	-10.000
5	+	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-74.418	-70.000	**-100.000**	**-100.000**		-100.000	-100.000	-100.000
7	+	Sonstige Einzahlungen	-319.890							
9	**=**	**Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-402.241**	**-80.000**	**-110.000**	**-110.000**		**-110.000**	**-110.000**	**-110.000**
10	-	Personalauszahlungen	191.320	173.910	**246.952**	**249.425**		251.917	254.436	256.981
12	-	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	66.247	56.400	**86.700**	**86.700**		86.700	86.700	86.700
15	-	sonstige Auszahlungen	24.115	39.275	**98.200**	**138.200**		78.200	78.200	78.200
16	**=**	**Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**281.682**	**269.585**	**431.852**	**474.325**		**416.817**	**419.336**	**421.881**
17	**=**	**Saldo aus laufender Verwaltungs-tätigkeit (= Zeilen 9 und 16)**	**-120.559**	**189.585**	**321.852**	**364.325**		**306.817**	**309.336**	**311.881**
18	+	Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	-132.000							
19	+	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	-41.000	-1.000.000	**-2.400.000**	**-500.000**		-300.000	-300.000	-300.000
23	**=**	**investive Einzahlungen**	**-173.000**	**-1.000.000**	**-2.400.000**	**-500.000**		**-300.000**	**-300.000**	**-300.000**
24	-	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	2.476.059	2.700.000	**5.750.000**	**9.000.000**		5.000.000	5.000.000	5.000.000
25	-	Auszahlungen für Baumaßnahmen	7.194	105.000	**885.000**					
27	-	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	1.000							
30	**=**	**investive Auszahlungen**	**2.484.253**	**2.805.000**	**6.635.000**	**9.000.000**		**5.000.000**	**5.000.000**	**5.000.000**
31	**=**	**Saldo der Investitionstätigkeit (Ein- ./. Auszahlung)**	**2.311.253**	**1.805.000**	**4.235.000**	**8.500.000**		**4.700.000**	**4.700.000**	**4.700.000**

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000345 Grundvermögen - An- und Verkauf										
2 - Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen	-41.000	-1.000.000	**-2.400.000**	-500.000		-300.000	-300.000	-300.000	-6.952.992	-10.752.992
6 = Summe Einzahlungen	**-41.000**	**-1.000.000**	**-2.400.000**	**-500.000**		**-300.000**	**-300.000**	**-300.000**	**-6.952.992**	**-10.752.992**
7 - Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken / Gebäuden	2.476.059	2.700.000	**5.750.000**	9.000.000		5.000.000	5.000.000	5.000.000	13.163.993	42.913.993
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	7.194								12.254	12.254
10 - Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	1.000								1.000	1.000
13 = Summe Auszahlungen	**2.484.253**	**2.700.000**	**5.750.000**	**9.000.000**		**5.000.000**	**5.000.000**	**5.000.000**	**13.177.247**	**42.927.247**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**2.443.253**	**1.700.000**	**3.350.000**	**8.500.000**		**4.700.000**	**4.700.000**	**4.700.000**	**6.224.255**	**32.174.255**

5.000345 Grundvermögen An- und Verkauf

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

a) Erwerb von Grundvermögen: Erwerb von für die Stadtentwicklung benötigten Schlüsselgrundstücken im gesamten Stadtgebiet inkl. Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten und Notargebühren u.a. Nebenkosten; (z.B. Me 18, Hochwasserschutz, Wolfsburg, von der HGK, Se 21, Me 16, Bo 27, Umgehung Hersel, Bf Hersel, Feuerwehrgerätehaus Hemmerich, Rohbaulandflächen in künftigen Baugebieten)

b) Verkauf von Grundvermögen: Verkauf nicht mehr benötigter Grundstücke

c) Entwicklungskosten für Bauerwartungsflächen

d) Verkauf städtischer Liegenschaften (z.B. Grundstücke Me 16, Ecke Adenauerallee/Bonner Straße, Merten Flur 13 Nr. 65 und 66)

B. Grund/Ursache für Maßnahme

a) Bereitstellung von Entwicklungsflächen zur Umsetzung städtischer Projekte;

b) Erzielung von Verkaufserlösen zur Tilgung bestehender Investitionskredite und zur Unterstützung des Haushaltsausgleichs.

C. Beginn/Ende der Maßnahme

Fortlaufend

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

Kaufpreis plus Notar, Grundbuch, Vermessung, Steuer, Pfandfreigabe

E. Finanzierung der Maßnahme

Haushalt

F. Folgekosten der Maßnahme

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000438 Erschließung städt. Grundstücke (unbeb.										
1 - Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	-132.000								-132.000	-132.000
6 = Summe Einzahlungen	**-132.000**								**-132.000**	**-132.000**
7 - Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken / Gebäuden									16.824	16.824
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen		105.000	**885.000**						116.800	1.001.800
13 = Summe Auszahlungen		**105.000**	**885.000**						**133.624**	**1.018.624**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**-132.000**	**105.000**	**885.000**						**1.624**	**886.624**

5.000438 Erwerb/verkauf GuB Verkehrsflächen

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Hier werden Beiträge, die die Stadt für ihre eigenen Grundstücke an neu auszubauenden Straßen zu zahlen hat, eingestellt. Weiterhin sind bei der Umlegung Me 16 die Erschließungskosten für die zusätzliche Erschließung der neuen privaten Eckgrundstücke zu übernehmen.

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Bei der Abrechnung von ausgebauten Straßen muss die Stadt auch für ihre eigenen Grundstücke Beiträge zahlen.

C. Beginn/Ende der Maßnahme
Vorausleistung und Endabrechnung

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
Gesamtbeitrag nach Beitragsabrechnung

E. Finanzierung der Maßnahme
Haushalt

F. Folgekosten der Maßnahme
Wertsteigerung des Grundstückes

Beschreibung Produktgruppe

Produkte

1.01.15.01 Gebäudewirtschaft – interne Leistungen
1.01.15.02 Gebäudewirtschaft – externe Leistungen

Auftragsgrundlagen (Beschlüsse, Gremien, Verträge, Vereinbarungen, Sonstige Gründe)

- Verpflichtungen aus Gesetz und Verträgen mit Bedarfsträgern / sonstigen Nutzern
- Beschlüsse politischer Gremien, Verwaltungsführung, Organisationseinheiten

Kurzbeschreibung

- Bereitstellung und Verwaltung von Gebäuden
- Ausnahme: Bereitstellung und Betrieb des HallenFreizeitBades

Leistungen

- Bereitstellung (Zurverfügungstellung von Gebäuden einschl. Grundstück & Außenanlagen), d.h.:
  - Erstellung, Sanierung, Umbau, Ausbau, Modernisierung
  - Mitwirkung an Investitions- und Finanzierungsplänen
  - Einholen der erforderlichen Genehmigungen
  - Ausführung der Investitionen
  - Bauherrenleistungen
  - Kostenabwicklung
  - Baukontrolle und -abnahme

- Unterhaltung (Erhaltungsaufwand des Gebäudes, Schaffung des ordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes, d.h.
  - technische Gebäudeunterhaltung
  - Unterhaltung der baulichen Anlagen

- Bewirtschaftung (Grundsteuer, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Reinigung, Beleuchtung, Wasserversorgung, Versicherung, Bewachung etc. des Gebäudes):
  - kaufmännische Bewirtschaftung von eigenen und angemieteten Gebäuden
  - Beauftragung von Reinigungsdiensten
  - Kaufmännische Abwicklung von Bewachungsdienstleistungen
  - Abschluss von Versicherungen und Schadensabwicklungen
  - Sicherstellung der Energieversorgung und Optimierung des Energieverbrauchs Abfallbeseitigung, Ungezieferbekämpfung
- Verwaltung der Gebäude (Abschluss von Verträgen, sonstige

Leistungen etc.)
- Abschluss, Verwaltung und Aufhebung von Mietverträgen
- Abschluss von Gestattungs- / Nutzungsverträgen
- Vermietung von Wohnungen
- Nebenkostenabrechnung, Bedarfsermittlung
- Versicherungs- und Schadensabwicklungen
- Verwaltung sonstiger Nutzungsrechte, Nutzung gemäß Betriebszweck beim jeweiligen externen Produkt

Zielgruppen

Gebäudewirtschaft – interne Leistungen:
- Nutzer bzw. Besucher der Objekte im Bereich der stadteigenen, -internen Aufgabenerfüllung

Gebäudewirtschaft – externe Leistungen:
- Nutzer bzw. Besucher der Objekte im Bereich der nichtstädtischen, externen Aufgabenerfüllung

Haushaltsplan 2023/2024 Entwurf

1.01 Innere Verwaltung

1.01.15 Gebäudewirtschaft

Frau Meskes-Außem

Teilergebnisplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-1.455.687	-1.244.582	**-1.465.179**	**-1.465.018**	-1.464.745	-1.462.270	-1.461.947
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-6.375	-2.800	**-3.000**	**-3.000**	-3.000	-3.000	-3.000
5	+	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-228.374	-270.000	**-240.000**	**-240.000**	-240.000	-240.000	-240.000
6	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-35.301	-47.000	**-38.000**	**-38.000**	-38.000	-38.000	-38.000
7	+	Sonstige ordentliche Erträge	-201.744	-171.786	**-592.225**	**-92.224**	-92.225	-91.624	-91.625
8	+	Aktivierte Eigenleistungen	-1.371.609	-676.521	**-531.996**	**-919.992**	-1.518.000	-1.467.996	-507.996
10	**=**	**Ordentliche Erträge**	**-3.299.090**	**-2.412.689**	**-2.870.400**	**-2.758.234**	**-3.355.970**	**-3.302.890**	**-2.342.568**
11	-	Personalaufwendungen	1.414.837	1.830.868	**1.653.884**	**1.666.545**	1.682.276	1.695.259	1.709.593
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	5.524.879	4.627.010	**5.590.538**	**5.634.101**	5.935.334	6.526.096	6.967.675
14	-	Bilanzielle Abschreibungen	2.995.381	3.867.396	**4.356.678**	**5.314.847**	5.446.900	5.829.427	5.874.916
15	-	Transferaufwendungen		60.000					
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	1.222.137	1.217.894	**1.801.880**	**1.813.488**	1.859.502	1.909.365	1.959.140
17	**=**	**Ordentliche Aufwendungen**	**11.157.234**	**11.603.168**	**13.402.980**	**14.428.981**	**14.924.012**	**15.960.147**	**16.511.324**
18	**=**	**Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)**	**7.858.144**	**9.190.479**	**10.532.580**	**11.670.747**	**11.568.042**	**12.657.257**	**14.168.756**
22	**=**	**Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)**	**7.858.144**	**9.190.479**	**10.532.580**	**11.670.747**	**11.568.042**	**12.657.257**	**14.168.756**
23	+	Außerordentliche Erträge			**-1.000.000**	**-1.000.000**	-1.000.000		
25	**=**	**Außerordentliches Ergebnis (= Zeilen 23 und 24)**			**-1.000.000**	**-1.000.000**	**-1.000.000**		
26	**=**	**Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen - (= Zeilen 22 und 25)**	**7.858.144**	**9.190.479**	**9.532.580**	**10.670.747**	**10.568.042**	**12.657.257**	**14.168.756**
27	+	Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	-7.478.703	-9.354.004	**-11.270.081**	**-12.756.244**	-13.030.249	-14.052.250	-14.551.801
28	-	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	347.487	246.251	**278.712**	**295.161**	291.020	307.035	304.652
29	**=**	**Ergebnis (Zeilen 26, 27 und 28)**	**726.928**	**82.726**	**-1.458.789**	**-1.790.336**	**-2.171.187**	**-1.087.957**	**-78.394**

Planerläuterung Teilergebnisplan 1.01.15 Gebäudewirtschaft

(Soweit nicht anders angegeben, sind die Planwerte in 2023 und 2024 identisch)

Zeile 2 – Zuwendungen und allgemeine Umlagen

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (nicht zahlungswirksam)

Zeile 4 – Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte

Benutzungsgebühren (Schulräume, Sportstätten, Mehrzweckhallen): 3.000 €

Zeile 5 – Privatrechtliche Leistungsentgelte

- Erträge aus Mieten: 170.000 €
  Mieterträge aus z. B.: Mietwohnungen, Kindergarten "die Rübe" in Sechtem, Rettungswache Malteser, Vermietungen des Ratssaales für private Veranstaltungen, Vermietung einer Kleinfläche für den Fotoautomat im Rathaus
- Erträge Mietnebenkosten: 70.000 €
  (Nebenkostenvorauszahlung der Mieter an die Stadt)

Zeile 7 – Sonstige ordentliche Erträge

- Kostenmindernder Schadensersatz (z.B. Versicherungsleistungen): 90.000 €
- Erträge aus der Auflösung sonstiger Sonderposten (nicht zahlungswirksam)
- Auflösung Rückstellungen: 500.000 €

Zeile 8 – Aktivierte Eigenleistungen

- Erträge aus Aktivierung von Personalkosten für Planungs- und Betreuungskosten
  2023: 531.996 € / 2024: 919.992 €

Zeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Aufwendungen für Sach- und Dienstl.	**2023**	**2024**
Strom	1.126.767 €	1.199.440 €
Gas	1.350.035 €	1.425.030 €
Niederschlagswasser	110.951 €	115.393 €
Wasser	77.853 €	80.971 €
Abwasser	86.144 €	89.591 €
Unterhaltung Grundstücke und Gebäude	294.088 €	305.853 €
Wartung Gebäudetechnik	224.943 €	243.143 €
Reinigung und Winterdienst Grundstücke	63.648 €	66.193 €
Sanierungsmaßnahmen Gebäude	495.000 €	295.000 €
Unterhaltung Maschinen, techn. Anlagen	523.116 €	534.439 €
Abfallentsorgung	262.381 €	272.873 €
Gebäudereinigung	949.999 €	978.501 €
Schornsteinreinigung	4.998 €	4.998 €
Summe:	**5.590.538 €**	**5.634.101 €**

Einzelne Sanierungsmaßnahmen Gebäude	**2023**
KiTa Brachstr. - Sanierung der Heizungsanlage Heizung (neuer Ansatz)	120.000
KiTa Wolfsgasse - Sanierung der Heizungsanlage Heizung (neuer Ansatz)	120.000
AvH – Sanierung der Gebäudeautomation (neuer Ansatz)	130.000
KiTa Königstr. – Sanierung des Gebäudes	100.000
Verbundschule – Instandsetzung des Aufzugs	30.000
FGH Hersel – Sanierung der Heizung (hier nur sicherheitsrelevanten Anlagenteile, damit die Betriebssicherheit gewährleistet ist)	30.000
Erneuerung von diversen Heizungsanlagen – Phase 1, Planungsleistungen	50.000
Energiemanagement - Beratungsleistung für das Konzept Verbrauchserfassungsinfrastruktur.	15.000
Zu erwartender Mehraufwand durch Ergebnisse der intensivierten Prüfungen.	30.000
Gesamt:	**760.000** €

Für folgende Maßnahmen stehen, neben den teils oben neu angemeldeten Mittel, weitere Gelder in Form bereits gebildeter Instandhaltungsrückstellungen zur Verfügung.

Einzelne Maßnahmen mit Instandhaltungsrückstellungen aus den Vorjahren. (Teilweise bereits begonnen)	
Sanierung von Abwasseranlagen städt. Liegenschaften	617.962 €
AvH – Sanierung der Gebäudeautomation	46.800 €
Feuerwehrgerätehäuser - Instandhaltung	694.600 €
Rathaus - Umsetzung Brandschutzkonzept	211.500 €
KiTa Königstraße – Sanierung des Gebäudes	100.000 €
Kita Sechtem „Die Rübe“ – Erneuerung der Dacheindeckung	50.000 €
GS Bornheim – Erneuerung der Abhangdecke in der alten Aula	20.000 €
Mietwohnung Ploon 16 - Grundsanierung	50.000 €
Rheinhalle Hersel – Instandhaltung (Fördergelder für den Verein)	180.000 €
KiTa Brachstr. - Sanierung der Heizungsanlage Heizung	60.000 €
KiTa Wolfsgasse - Sanierung der Heizungsanlage Heizung	60.000 €
Hallenfreizeitbad - Sanierung	200.000 €

<u>Zeile 16 – Sonstige ordentliche Aufwendungen</u>

Sonstige ordentliche Aufwendungen	**2023**	**2024**
Aus- und Fortbildung, Umschulung	16.000 €	16.000 €
Übernommene Reisekosten	1.000 €	1.000 €
Miete/Pacht unbewegliche Wirtschaftsgüter	870.283 €	892.692 €
Mietnebenkosten	247.949 €	267.643 €

Prüfung, Beratung, Rechtsschutz	157.000 €	112.000 €
Gebäudeversicherung	437.646 €	451.154 €
Elektronikversicherung	7.002 €	7.999 €
Grundsteuer	15.000 €	15.000 €
Schadensfälle	50.000 €	50.000 €
Summe:	**1.801.880 €**	**1.813.488 €**

		Teilfinanzplan	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflicht-ungsermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	-82.113							
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-6.415	-2.800	**-3.000**	**-3.000**		-3.000	-3.000	-3.000
5	+	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-228.093	-270.000	**-240.000**	**-240.000**		-240.000	-240.000	-240.000
6	+	Kostenerstattungen, Kostenumlagen	-40.412	-47.000	**-38.000**	**-38.000**		-38.000	-38.000	-38.000
7	+	Sonstige Einzahlungen	-30.042	-90.000	**-90.000**	**-90.000**		-90.000	-90.000	-90.000
9	**=**	**Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-387.076**	**-409.800**	**-371.000**	**-371.000**		**-371.000**	**-371.000**	**-371.000**
10	-	Personalauszahlungen	1.327.441	1.755.384	**1.603.110**	**1.619.139**		1.635.330	1.651.682	1.668.199
12	-	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	3.923.289	4.627.010	**5.590.538**	**5.634.101**		5.935.334	6.526.096	6.967.675
14	-	Transferauszahlungen		60.000						
15	-	sonstige Auszahlungen	2.203.009	1.217.894	**1.801.880**	**1.813.488**		1.859.502	1.909.365	1.959.140
16	**=**	**Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**7.453.740**	**7.660.288**	**8.995.528**	**9.066.728**		**9.430.166**	**10.087.143**	**10.595.014**
17	**=**	**Saldo aus laufender Verwaltungs-tätigkeit (= Zeilen 9 und 16)**	**7.066.665**	**7.250.488**	**8.624.528**	**8.695.728**		**9.059.166**	**9.716.143**	**10.224.014**
18	+	Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	-5.180.273	-585.000						
23	**=**	**investive Einzahlungen**	**-5.180.273**	**-585.000**						
25	-	Auszahlungen für Baumaßnahmen	22.844.674	19.163.000	**13.300.000**	**23.000.000**	110.700.000	38.000.000	37.000.000	12.700.000
26	-	Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	991							
28	-	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen	330.750							
30	**=**	**investive Auszahlungen**	**23.176.415**	**19.163.000**	**13.300.000**	**23.000.000**	**110.700.000**	**38.000.000**	**37.000.000**	**12.700.000**
31	**=**	**Saldo der Investitionstätigkeit (Ein- ./. Auszahlung)**	**17.996.142**	**18.578.000**	**13.300.000**	**23.000.000**	**110.700.000**	**38.000.000**	**37.000.000**	**12.700.000**

5.000.502.700 - FWGH Widdig - Neubau

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Neubau Feuerwehrgerätehaus für 2 Fahrzeuge einschl. Bootsanhänger

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Fortschreibung Brandschutzbedarfsplan, Beschlussfassung im HA am 17.01.2019 mit Vorlage 013/2019-3

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2027 bis 2029

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
2.250.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % der Anschaffungskosten p.a. = 51.750 €
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 27.000 €

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

5.000.475. – Kita Merten – Neubau für 5 Gruppen

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Neubau für 5 Gruppen

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Fehlbedarf an Kita-Plätzen, Gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen, Beschluss 632/2018-4 aus JHA vom 04.10.2018

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2022 bis 2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
4.200.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % der Anschaffungskosten p.a. = 9.660 €/a
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 5.040 €/a

Abschreibungen p.a. 70.000 €
(ND 60 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

5.000476.700.300 - Europaschule Sanierung BA 2+3 (Gebäude B+C)

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude in 2 Bauabschnitten: 1. Vorgezogene Sanierungsmaßnahme, 2. Gesamtsanierung

B. Grund/Ursache für Maßnahme
An der Schule sind nach der Erstellung des Erweiterungsbaus Umbaumaßnahmen durch räumliche Umnutzungen und Anpassungen an Inklusionsanforderungen erforderlich. Der Gebäudezustand der Bauteile Abschnitt 2 und 3 (Gebäude B und C) aus den 1970er Jahren bedarf einer Gesamtsanierung. Beschluss im ASS am 13.09.2018, Vorlage 582/2018-6

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2018 bis 2020 1. Bauabschnitt (vorgezogene Sanierungsmaßnahmen)
2026 bis 2030 2. Bauabschnitt (Gesamtsanierung)

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
36,2 Mio. €, davon 1. Bauabschnitt 2,2 Mio. €, 2. Bauabschnitt 34 Mio. €

E. Finanzierung der Maßnahme
Finanzierung durch Förderprogramme ist zu prüfen
Zuwendung Sanierung der Aulabeleuchtung aus Klimaschutzprogramm des Bundes

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % p.a. 782.000 €/a
Instandhaltung 1,2 % p.a. 408.000 €/a

Abschreibungen p.a. 724.000 €
(ND 50 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000346 GS Bornheim Erweiterung	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	102.023	2.000.000	**1.500.000**	3.000.000	6.100.000	3.000.000	100.000		2.197.403	9.797.403
13 = Summe Auszahlungen	**102.023**	**2.000.000**	**1.500.000**	**3.000.000**	**6.100.000**	**3.000.000**	**100.000**		**2.197.403**	**9.797.403**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**102.023**	**2.000.000**	**1.500.000**	**3.000.000**	**6.100.000**	**3.000.000**	**100.000**		**2.197.403**	**9.797.403**

5.000346.700 – GS Bornheim Erweiterung

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Erweiterung der Schule durch Anbau, Ausbau des Dachgeschosses und Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Bestand.

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Der Schulentwicklungsplan zeigt einen Raumbedarf für den Erhalt der Vierzügigkeit mit Betreuungskapazitäten im Ganztag auf. Der Gebäudebestand bedarf einiger Sanierungsmaßnahmen. Beschluss im ASS 21.01.2020, Vorlage 039/2020-6

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2019 bis 2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
8,5 Mio. €

E. Finanzierung der Maßnahme
Finanzierung durch Förderprogramme ist zu prüfen
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % p.a. 195.500 €/a
Instandhaltung 1,2 % p.a. 102.000 €/a

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000503 GS Sechtem Neubau Mensa	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	11.603	600.000	**500.000**	2.000.000	4.100.000	1.500.000	500.000	100.000	611.603	5.211.603
13 = Summe Auszahlungen	**11.603**	**600.000**	**500.000**	**2.000.000**	**4.100.000**	**1.500.000**	**500.000**	**100.000**	**611.603**	**5.211.603**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**11.603**	**600.000**	**500.000**	**2.000.000**	**4.100.000**	**1.500.000**	**500.000**	**100.000**	**611.603**	**5.211.603**

5.000.503.300 – Erweiterung der GS Sechtem (zweigeschossiger Modulbau)

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Erweiterung der Schule durch einen zweigeschossigen Ersatzneubau

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Gem. Schulentwicklungsplan entspricht die Mensa nicht dem notwendigen Flächenbedarf. Um den Mehrbedarf an Flächen abzudecken ist eine Erweiterung der Schule geplant. Eine Erweiterung um drei Klassen ist in dem Umfang enthalten.

Durch die Anforderung an Klassengrößen und die Mensanutzung für Vereine und Bürger wird von der Containerlösung abgewichen. Zusätzlich hierzu sind die neuen Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit und auch aktuelle Kostensteigerungen einzubeziehen.

Der Beschluss wurde am 01.09.2020 im ASS gefasst, Vorlage 541/2020-6

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2021 bis 2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

5,0 Mio. €

E. Finanzierung der Maßnahme

Finanzierung über Förderprogramme ist zu prüfen
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % p.a. = 115.000 €/a
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 60.000 €/a

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000478 Sekundarschule Merten Neubau	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	184.099	1.700.000	**2.300.000**	12.000.000	66.700.000	27.000.000	26.000.000	1.700.000	1.933.169	70.933.169
13 = Summe Auszahlungen	**184.099**	**1.700.000**	**2.300.000**	**12.000.000**	**66.700.000**	**27.000.000**	**26.000.000**	**1.700.000**	**1.933.169**	**70.933.169**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**184.099**	**1.700.000**	**2.300.000**	**12.000.000**	**66.700.000**	**27.000.000**	**26.000.000**	**1.700.000**	**1.933.169**	**70.933.169**

5.000.478.700.300- Neubau der HBS Merten

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Neubau einer Gesamtschule (bisherige Heinrich-Böll-Sekundarschule) mit bis zu 5 Zügen der Sekundarstufe I, bis zu 3 Zügen der Sekundastufe II und einer Dreifachsporthalle.

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Gem. Vorlagen-Nr. 360/2018-6, 06.06.2018, ASS
Projektablauf beschlossen am 12.03.20200 im Rat mit Vorlage 166/2020-6.

Derzeit befinden sich am Schulstandort Merten die 2-zügige Grundschule und die 3-zügige Sekundarschule. Allein um den aktuellen Raumbedarf bei zu erwartendem weiteren Anstieg des Bedarfs an OGS-Plätzen der Grundschule und den anerkannten Raumbedarf der dreizügigen Sekundarschule zu erfüllen, wurde entschieden eine 5-zügigen Gesamtschule mit 3-Zügen für eine Oberstufe im Rahmen der Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan Me 18 neu zu errichten.

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2020 bis 2026

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

Gesamtkosten Neubau HBS inkl. Turnhalle
Gesamtkosten 2020 51,7 Mio €
Gesamtkosten Var.3 2022 68,0 Mio €
Vorausschau 2026 73,5 Mio €

E. Finanzierung der Maßnahme

Keine Finanzierung über Förderprogramme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung/a 1,56 Mio. € 2,3 % d. gepl. Baukosten - Richtwert
Instandhaltung/a 816.000 € 1,2 % der Bausumme nach KGST

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000508 Brandschutzbedarfsplan	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	141.393	400.000	**2.190.000**	2.200.000	2.300.000	100.000			691.170	5.181.170
13 = Summe Auszahlungen	**141.393**	**400.000**	**2.190.000**	**2.200.000**	**2.300.000**	**100.000**			**691.170**	**5.181.170**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**141.393**	**400.000**	**2.190.000**	**2.200.000**	**2.300.000**	**100.000**			**691.170**	**5.181.170**

5.000.508- Umsetzung BSBP (Brandschutzbedarfsplan)

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Umsetzung BSBP: Schwarz-Weiß-Trennung, Sanitäre Anlagen, fehlende Stellplätze
FWGH Roisdorf- Anbau und Aufstockung- Umkleiden, Sanitäre Anlagen, Seminarraum
FWGH Brenig- Carport
FWGH Sechtem- Sanitäre Anlagen
FWGH Waldorf- Anbau mit Stellplätzen, Umkleiden, Sanitäre Anlagen
FWGH Merten- Anbau Umkleiden und Carport
FWGH Walberberg- Umkleiden, Sanitäre Anlagen, Stellplatz
FWGH Hersel- Umkleiden

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Antrag CDU. UWG, FDP Fraktionen – Neubauten FWGH und Mängelbeseitigung laut BSBP. Beschluss erfolgte am 01.02.2018 im Rat mit Vorlage 005/2018-3.

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2022-2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

3.380.000 € (zusätzliche konsumtive Kosten aus Rückstellung)
(auch Zeiträume außerhalb des aktuellen Planungszeitraums)

E. Finanzierung der Maßnahme

Eigene Mittel und bei Zusage der Förderung „Feuerwehrhäuser in Dörfern 2021“ für das FWGH Roisdorf

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % p.a. 77.740 €
Instandhaltung 1,2 % p.a. 40.560 €

Abschreibungen p.a. 42.250 €, aber 80 Jahre ist fraglich
(ND 80 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. 71.318 €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000430 GS Wb Enegetische Sanierung	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	208.996	500.000	**1.000.000**	1.700.000	5.700.000	2.800.000	1.000.000	200.000	721.366	7.421.366
13 = Summe Auszahlungen	**208.996**	**500.000**	**1.000.000**	**1.700.000**	**5.700.000**	**2.800.000**	**1.000.000**	**200.000**	**721.366**	**7.421.366**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**208.996**	**500.000**	**1.000.000**	**1.700.000**	**5.700.000**	**2.800.000**	**1.000.000**	**200.000**	**721.366**	**7.421.366**

5.000430.700 GS Walberberg – Energetische Sanierung

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Energetische Ertüchtigung der Fassaden- und Dachflächen, Erneuerung Haustechnische Anlagen, Sanierung von Bauschäden, Instandsetzen und Erneuerung Innenausbau Schulgebäude und Turnhalle. Die Arbeiten sind bei laufendem Betrieb geplant, eine Interimslösung entfällt daher.

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Beschlussentwurf (Vorlage Nr. 359/2018-5 vom 15.05.2018 / ASS Sitzung Nr. 34/2018 am 05.06.2018, ASS Nr. 3/2020): Fortschreibung Schulentwicklungsplan und Raumkonzept für Grundschulen

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2020 bis 2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

6.800.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme

Bundesförderprogramm „Energieberatung für Nichtwohngebäude von Kommunen“: Anteilfinanzierung: Zuwendung 80% der förderfähigen Ausgaben für Energetische Beratung über Bafa;Finanzierung über weitere Förderprogramme im Zuge der Projektbearbeitung zu prüfen*)*

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % p.a. = 156.400 € p.a.
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 81.600 € p.a.

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)
keine Angaben möglich

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)
keine Angaben möglich

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000502 Erweiterung GY AvH Bo G9										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	80.261	100.000	**1.250.000**	100.000	100.000				184.122	1.534.122
13 = Summe Auszahlungen	**80.261**	**100.000**	**1.250.000**	**100.000**	**100.000**				**184.122**	**1.534.122**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**80.261**	**100.000**	**1.250.000**	**100.000**	**100.000**				**184.122**	**1.534.122**

5.000502.700 Gymnasium AvH – Erweiterung G9 Umbaumaßnahmen

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wegen Rückkehr zu G9, Schaffung zusätzlich erforderlicher Räume (Unterrichts-, Fach- und Lehrerarbeitsräume)

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Beschlussentwurf (Vorlage Nr. 674/2019-5 vom 07.01.2020 / ASS Sitzung Nr. 04/2020 am 21.01.2020, ASS Nr. 2/2020): Raumkonzeptionen für das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium
Beschluss des ASS am 01.09.2020, Vorlage 546/2020-6

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2020 bis 2024

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
2.100.000 €
(auch Zeiträume außerhalb des aktuellen Planungszeitraums)

E. Finanzierung der Maßnahme
Angaben zur Finanzierung über Kämmerei;
Hinweis: über Belastungsausgleichsgesetz G9: bereitgestellte Mittel für Bornheim: 2022=117.313,92 €; 2023=234.627,83 €; 2024=234.627,83 €

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % p.a. = 48.300 € p.a.
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 25.200 € p.a.

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)
keine Angaben möglich

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)
keine Angaben möglich

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000523 Hallenfreizeitbad (HBF)	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen		100.000	**100.000**	100.000	100.000				100.000	300.000
13 = Summe Auszahlungen		**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**				**100.000**	**300.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)		**100.000**	**100.000**	**100.000**	**100.000**				**100.000**	**300.000**

5.000523.001 - Hallenfreizeitbad Neubau und Sanierung

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Neubau des Hallenbades und Sanierung des Freibades

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Das Hallenfreizeitbad weist altersbedingt einen hohen Sanierungsbedarf und wesentliche Funktionsdefizite auf. Der Rat beschließt den funktionalen Neubau des Hallenbades und die Sanierung des Freibades am aktuellen Standort und beauftragt den Bürgermeister, zu prüfen, welche Finanzierungsmodelle für die Umsetzung geeignet sind und diese unter Berücksichtigung von Attraktivität und Wirtschaftlichkeit zu bewerten. In dieser frühen Phase sind Termine und Kosten sehr grob geschätzt.

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2022 bis 2027 (grobe Annahme)

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

35 Mio. € (grobe Annahme)

E. Finanzierung der Maßnahme

Angaben durch Kämmerei erforderlich
Finanzierung durch Förderprogramme ist zu prüfen
Evtl in Frage kommen:
- Investitionspakt Sportstätten „Goldener Plan“ mit max. Förderung von 1,5 Mio. €.
- evtl. Klimaschutz (Kommunalrichtlinie) u.a. im Hinblick auf Energiesparmodelle und -inv. Maßnahmen für den Klimaschutz, 15% Eigenanteil.
- Effiziente Gebäude (BEG) Nichtwohngebäude: Verbesserung des energetischen Niveaus, Minderung von CO2-Emissionen, max. 30 Mio. €, Förderung Tilgungszuschuss 15-45 %

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % p.a. 805.000 €/a (evtl. durch Stadtbetriebe)
Instandhaltung 1,2 % p.a. 420.000 €/a (evtl. durch Stadtbetriebe)

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)
Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000505 VS Ue Neubau TH+Erweterg Mensa	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	10.385	500.000	**100.000**	100.000	6.050.000	650.000	3.300.000	2.000.000	510.385	6.660.385
13 = Summe Auszahlungen	**10.385**	**500.000**	**100.000**	**100.000**	**6.050.000**	**650.000**	**3.300.000**	**2.000.000**	**510.385**	**6.660.385**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**10.385**	**500.000**	**100.000**	**100.000**	**6.050.000**	**650.000**	**3.300.000**	**2.000.000**	**510.385**	**6.660.385**

5.505.001.und 5.505.002. VS Uedorf – TH und Erweiterung

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Neubau Turnhalle und Umkleiden, Neubau Mensa und pädagogische Fachräume als Erweiterung an der Verbundschule Uedorf

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Beschluss ASS vom 21.01.2020 / Vorlage Nr. 674/2019-5: Die Verwaltung wird beauftragt den aufgezeigten Raumbedarf und die erforderlichen Baumaßnahmen in die Arbeitsplanung aufzunehmen und die zusätzlichen Räume zu schaffen.

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2020 bis 2027

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
13.500.000,- €

E. Finanzierung der Maßnahme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % p.a. = 310.500 € p.a.
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 162.000 € p.a.

Abschreibungen p.a. xxxx €
(ND xx Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000468 Neubau FGH Hellenkreuz	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen			**50.000**	50.000	4.050.000	1.000.000	1.000.000	2.000.000		4.100.000
13 = Summe Auszahlungen			**50.000**	**50.000**	**4.050.000**	**1.000.000**	**1.000.000**	**2.000.000**		**4.100.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)			**50.000**	**50.000**	**4.050.000**	**1.000.000**	**1.000.000**	**2.000.000**		**4.100.000**

5.000.468.700 - FWGH Hellenkreuz - Neubau

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)

Neubau Feuerwehrgerätehaus für 4 Fahrzeuge mit zusätzlichem Waschplatz und einer Atemschutzwerkstatt mit Erweiterungsmöglichkeit, sollte eine Berufsfeuerwehr gefordert werden.

B. Grund/Ursache für Maßnahme

Fortschreibung Brandschutzbedarfsplan, Beschlussfassung im HA am 17.01.2019 mit Vorlage 013/2019-3

C. Beginn/Ende der Maßnahme

2023 bis 2027

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme

5.650.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme

(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme

Bewirtschaftung 2,3 % der Anschaffungskosten p.a. 129.950 €
Instandhaltung 1,2 % p.a. 67.800 €

Abschreibungen p.a. 70.625 €
(ND 80 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. 119.215 €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000494 Neubau Feuerwehrgerätehaus Hemmerich/Rös										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen		1.500.000		50.000	3.050.000	500.000	1.500.000	1.000.000	1.500.000	4.550.000
13 = Summe Auszahlungen		**1.500.000**		**50.000**	**3.050.000**	**500.000**	**1.500.000**	**1.000.000**	**1.500.000**	**4.550.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)		**1.500.000**		**50.000**	**3.050.000**	**500.000**	**1.500.000**	**1.000.000**	**1.500.000**	**4.550.000**

5.000.494.700 - FWGH Rösberg/Hemmerich - Neubau

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Neubau Feuerwehrgerätehaus für 4 Fahrzeuge am Kuckucksweg

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Fortschreibung Brandschutzbedarfsplan, Beschlussfassung im HA am 17.01.2019 mit Vorlage 013/2019-3

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2024 bis 2027

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
3.650.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % der Anschaffungskosten p.a. 83.950 €
Instandhaltung 1,2 % p.a.43.800 €

Abschreibungen p.a. 45.625 €
(ND 80 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. 77.015 €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000475 KiTa Merten Übergangslösung	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen		1.500.000	**2.900.000**	500.000	600.000	100.000			1.500.000	5.000.000
13 = Summe Auszahlungen		**1.500.000**	**2.900.000**	**500.000**	**600.000**	**100.000**			**1.500.000**	**5.000.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)		**1.500.000**	**2.900.000**	**500.000**	**600.000**	**100.000**			**1.500.000**	**5.000.000**

5.000.475. – Kita Merten – Neubau für 4 Gruppen

A. Beschreibung der Maßnahme (Tätigkeiten/Beschaffungen u.ä.)
Neubau für 4 Gruppen im Bebauungsplan ME 16

B. Grund/Ursache für Maßnahme
Fehlbedarf an Kita-Plätzen, Gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen, Beschluss 632/2018-4 aus JHA vom 04.10.2018

C. Beginn/Ende der Maßnahme
2021 bis 2025

D. Gesamtkosten (investiv) der Maßnahme
4.200.000 €

E. Finanzierung der Maßnahme
(konkrete Erläuterung, woraus die Maßnahme finanziert wird;
Bsp. Zuweisungen/Zuschüsse aus Landesprogramm xxx,
Förderprogramm xxx, Drittmittel durch xxx, Kreditaufnahme)

F. Folgekosten der Maßnahme
Bewirtschaftung 2,3 % der Anschaffungskosten p.a. =9.660 €/a
Instandhaltung 1,2 % p.a. = 5.040 €/a

Abschreibungen p.a. 70.000 €
(ND 60 Jahre)

Zinsaufwendungen p.a. xxx €
(2,11 % des Ø-gebundenen Kapitals)

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000154 GS Roisdorf - Erweiterung Klassenräume										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen					700.000		200.000	500.000	6.751	706.751
13 = Summe Auszahlungen					**700.000**		**200.000**	**500.000**	**6.751**	**706.751**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)					**700.000**		**200.000**	**500.000**	**6.751**	**706.751**

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000441 Rathaus (geplante Erweiterung)										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen				100.000	5.800.000	500.000	2.000.000	3.200.000	24.559	5.824.559
13 = Summe Auszahlungen				**100.000**	**5.800.000**	**500.000**	**2.000.000**	**3.200.000**	**24.559**	**5.824.559**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)				**100.000**	**5.800.000**	**500.000**	**2.000.000**	**3.200.000**	**24.559**	**5.824.559**

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000469 SekuS Merten Übergangslösung (Container)										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen	18.519	1.000.000	**10.000**						2.019.123	2.029.123
13 = Summe Auszahlungen	**18.519**	**1.000.000**	**10.000**						**2.019.123**	**2.029.123**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)	**18.519**	**1.000.000**	**10.000**						**2.019.123**	**2.029.123**

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
5000504 MZR Widdig Erweitg.WC-Anlage										
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen					350.000	50.000	300.000			350.000
13 = Summe Auszahlungen					**350.000**	**50.000**	**300.000**			**350.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)					**350.000**	**50.000**	**300.000**			**350.000**

Investitionsmaßnahmen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen 5000542 GS Waldorf Container	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen			**1.000.000**	50.000	50.000					1.050.000
13 = Summe Auszahlungen			**1.000.000**	**50.000**	**50.000**					**1.050.000**
14 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)			**1.000.000**	**50.000**	**50.000**					**1.050.000**

Investitionsmaßnahmen unterhalb der festgesetzten Wertgrenzen	Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflich-tungs-ermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	bisher bereitgestellt (einschl. Sp.2)	Gesamt-einzahlungen / -auszahlungen
1 + Summe der investiven Einzahlungen										
2 - Summe der investiven Auszahlungen			**300.000**	**1.050.000**	4.950.000	800.000	1.100.000	2.000.000	56.166	5.306.166
3 = Saldo: (Einzahlungen ./. Auszahlungen)			**300.000**	**1.050.000**	**4.950.000**	**800.000**	**1.100.000**	**2.000.000**	**56.166**	**5.306.166**

Beschreibung Produktgruppe

Produkte

1.09.01.01 Räumliche Planung, Entwicklung
1.09.01.02 Grundstücksneuordnung
1.09.01.03 Bereitstellung Geo-Informationen
1.09.01.04 Mobilität

Auftragsgrundlagen

(Beschlüsse, Gremien, Verträge, Vereinbarungen, sonstige Gründe)

- Baugesetzbuch, Landesplanungsgesetz, Baunutzungsverordnung, Raumordnungsgesetz, Fachgesetze
- Entscheidungen Verwaltungsvorstand, Beschlüsse politischer Gremien, Verträge

Kurzbeschreibung

Räumliche Planung, Entwicklung

- prozessorientierte Steuerung der Stadtentwicklung
- Bereitstellung von Grundlagen
- städtebauliche Handlungskonzepte und Rahmenplanungen
- Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)
- Verkehrsplanung
- städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- fachübergreifende Steuerung von Projekten
- Stellungnahmen zu Planungen Dritter

Grundstücksneuordnung

- Umlegungsverfahren

Bereitstellung Geo-Informationen

- Erfassung und Bereitstellung von Geobasisdaten
- Auszüge und Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster

Mobilität

-Prozessorientierte Steuerung der Mobilitätsplanung-und entwicklung
-Bereitstellung von Grundlagen
-Fachübegreifende Steuerung von Projekten und Maßnahmen zur Mobilitätsentwicklung
-Integrierte Mobilitätskonzepte und sonstige mobilitätsaffine Konzeptionen
-Projekte und Maßnahmen zur Mobilität und zum Mobilitätsmanagement

Leistungen

Räumliche Planung, Entwicklung

- Zentrale Koordination: Strategien, Konzepte, Stellungnahmen und prozessorientierte Steuerung in allen Feldern der Stadtentwicklung
- Bereitstellung von Grundlagen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung
- Erstellung von Ziel- und Handlungskonzepten zur Stadtentwicklung
- Städtebauliche Rahmenplanung mit räumlich funktionalen Aussagen zu bestimmten räumlichen Bereichen, informelle Planung
- Städtebaulicher Entwurf, Konzepte zu Bebauung und Freiraum, Stadtgestaltung, Gestaltungssatzung
- Vorbereitende Bauleitplanung:
  Flächennutzungsplan: Aufstellungs-, Änderungsverfahren und Fortschreibung auf Basis der Zielvorgaben aus Raumordnung, Landesplanung und Stadtentwicklung
- Verbindliche Bauleitplanung:
  Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (Aufstellungs- und Änderungsverfahren)
- sonstige städtebauliche Satzungen einschl. Vorkaufsrechtsatzung, Veränderungssperre etc.
- Aufstellung und Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans
- Konzepte zur Verkehrslenkung und Verkehrssteuerung
- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebauliche Maßnahmen nach Sonderprogrammen
- Fachübergreifende Koordination, Entwicklung und Steuerung von Projekten (z.B. Stadtmarketing, Regionale Projekte, Regionaler Arbeitskreis)
- Städtebauliche Verträge (Durchführungsverträge)
- Planungs- und Gestaltungsberatung
- Stellungnahmen zu Planung und Vorhaben Dritter; insbesondere Raumordnungsverfahren, Regionalplan (ehem. GEP), Landschaftsplan, Planfeststellungsverfahren, Bundesverkehrswegeplan, Landesstraßenbedarfsplan, Bauleitplanung von Nachbarkommunen etc.

Grundstücksneuordnung

- Neuordnung bebauter / unbebauter Grundstücke zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung
- Durchführung von Umlegungsverfahren, Verfahrensdurchführung
- Freiwillige Bodenordnung, Aushandeln und Abschluss von städtebaulichen Verträgen bei amtlichen und freiwilligen Umlegungen

Bereitstellung Geo-Informationen

- Grundlagen raumbezogener Informationssysteme, Führung und Bereitstellung von thematischen Karten, Reprographie und Vervielfältigung
- Bebauungsplangrundlagenkarten
- Koordinatenermittlung, Luftbildwesen, Grenzfeststellungen
- Aufbau, Pflege und Entwicklung von geographisch-geometrischen Datenbasen für raumbezogene Informationssysteme
- Entwicklung und Pflege fachspezifischer Anwendungen; z.B. Realnutzungskartierung
- Führung und Bereitstellung von Grundlagenkarten und anderen Kartenwerken
- Bereitstellung der Liegenschaftskarte und des Liegenschaftsbuchs

Mobilität

-Durchführung von Planungen zu mobilitätsaffinen Themen
-Bereitstellung von Grundlagen zu Mobilität und Mobilitätsmanagement
-Fachübergreifende Koordinierung und Steuerung bei der Durchführung Projekten und Planungen im Bereich Mobilität
-Vorplanung, Organisation und aktive Aufstellung von Mobilitätskonzepten
-Erstellung von Konzepten zu einer nachhaltigeren, klimagerechten Mobilität und Fortbewegung
-Aufbau von Netzwerkstrukturen mit externen Akteuren, Austausch und Koordination auf kommunaler und Kreisebene
-Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie relevanter Ziel- und Nutzergruppen

Zielgruppen

- Bürger, Investoren, Verwaltungsführung, Organisationseinheiten

Ziele

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen, klima- und umweltschützenden Belange
- Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
- Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke der Stadt Bornheim
- Bildung zweckmäßig gestalteter Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und / oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Auswertbarkeit der verschiedenen Fachdaten im Rahmen eines geografischen Informationssystems (GIS)

- Bestandsaufnahmen und Dokumentationen für öffentliche und private Belange
- Ermöglichen der gesellschaftlichen Teilhabe durch Gewährleistung der Mobilität für alle Bürgerinnen und Bürger
- Planen und Handeln der für Mobilität und Verkehr relevanten Fachstellen der Verwaltung koordinieren und auf das Ziel einer nachhaltigeren Mobilitätsentwicklung ausrichten

Teilergebnisplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen			**-25.000**	**-25.000**			
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-537						
6	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	-17.706	-3.000	**-3.000**	**-3.000**	-3.000	-3.000	-3.000
7	+	Sonstige ordentliche Erträge		-1.500.000		**-2.400.000**	-2.400.000	-750.000	-1.500.000
10	**=**	**Ordentliche Erträge**	**-18.243**	**-1.503.000**	**-28.000**	**-2.428.000**	**-2.403.000**	**-753.000**	**-1.503.000**
11	-	Personalaufwendungen	617.550	619.691	**659.140**	**663.996**	668.221	675.205	680.785
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	222.704	1.124.000	**1.274.000**	**1.729.000**	1.389.000	1.024.000	1.724.000
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	68.078	11.200	**44.700**	**49.700**	19.700	19.700	19.700
17	**=**	**Ordentliche Aufwendungen**	**908.332**	**1.754.891**	**1.977.840**	**2.442.696**	**2.076.921**	**1.718.905**	**2.424.485**
18	**=**	**Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)**	**890.089**	**251.891**	**1.949.840**	**14.696**	**-326.079**	**965.905**	**921.485**
22	**=**	**Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)**	**890.089**	**251.891**	**1.949.840**	**14.696**	**-326.079**	**965.905**	**921.485**
26	**=**	**Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen - (= Zeilen 22 und 25)**	**890.089**	**251.891**	**1.949.840**	**14.696**	**-326.079**	**965.905**	**921.485**
28	-	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	254.528	293.005	**413.681**	**506.019**	458.926	408.488	522.395
29	**=**	**Ergebnis (Zeilen 26, 27 und 28)**	**1.144.617**	**544.896**	**2.363.521**	**520.715**	**132.847**	**1.374.393**	**1.443.880**

Planerläuterung Teilergebnisplan 1.09.01 – Räumliche Planung und Entwicklung

(Soweit nicht anders angegeben, sind die Planwerte in 2023 und 2024 identisch)

Zeile 2 – Zuwendungen und allgemeine Umlagen

- Zuwendung Land zum Mobilitätskonzept: 25.000 €

Zeile 6 –Erträge aus Kostenerstattung /-umlage

- Erträge aus Erstattungen von Personal- und Sachkosten bei Bauleitplanverfahren: 3.000 €

Zeile 8 - Sonstige ordentliche Erträge

- Erträge aus Ausgleichszahlungen bei Umlegungen
  2024: 2.400.000 € (Se 21),
  2025: 2.400.000 € (Se 21)
  2026: 750.000 € (Bo 27)
  2027: 1.500.000 € (Bo 05)

Zeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

- Aufwendungen für Bauleitplanungen (Bebauungspläne Bo 05, Bo 24, Bo 27, He 14, Me 18, Ro 21, Se 21 u.a., Flächennutzungsplanänderungen), Städtebauliche Planungen (Neuaufstellung Regionalplan, Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Radverkehr u.a.), Zeichenarbeiten,
  - 2023: 440.000 € (Bauleitplanung 335.000 €; Städtebauliche Planungen 80.000 €, Zeichenarbeiten 25.000 €)
  - 2024: 450.000 € (Bauleitplanung 340.000 €, Städtebauliche Planungen 80.000 €, Zeichenarbeiten 30.000 €)
  - 2025: 460.000 € (Bauleitplanung 335.000 €, Städtebauliche Planungen 95.000 €, Zeichenarbeiten 30.000 €)
  - 2026: 475.000€ (Bauleitplanung 340.000 €, Städtebauliche Planungen 100.000 €, Zeichenarbeiten 35.000 €)
  - 2027: 485.000 € (Bauleitplanung 350.000 €, Städtebauliche Planungen 100.000 €, Zeichenarbeiten 35.000 €)
- Aufwendungen für Sachkosten und Ausgleichszahlungen aus Umlegungen
  - 2023: 735.000 € (Umlegung Bo 27, Se 21, NN)
  - 2024: 1.180.000 € (Umlegung Bo 05, Bo 27, Se 21, NN)
  - 2025: 900.000 € (Umlegung Bo 05, Bo 24, Bo 27, Se 21, NN)
  - 2026: 520.000 € (Umlegung Bo 05, Bo 24, Bo 27, NN)
  - 2027: 1.210.000 € (Umlegung Bo 05, Bo 24,NN)
- Aufwendungen für Mobilität
  - 2023: 95.000 € (Mobilitätskonzept 70.000 €, Kosten für Planungen/Aktionen 25.000 €)
  - 2024: 95.000 € (Mobilitätskonzept 70.000 €, Kosten für Planungen/Aktionen 25.000 €)
  - 2025: 25.000 € für Planungen/Aktionen
- Aufwendungen für Planungs- und Beteiligungsserver, Datenaufbereitung u.Ä.: 4.000 €

Zeile 16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen:

- Aus- und Fortbildung: 8.600 €
- Beratung und Rechtsschutz
  - 2023: 35.000 € (Rheinspange, Klageverfahren)
  - 2024: 40.000 € (Rheinspange, Klageverfahren)
- Fachliteratur: 1.100 €

1.09 Räumliche Planung, Entwicklung, GEO-Info

1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Teilfinanzplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflicht-ungsermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen			**-25.000**	**-25.000**				
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-537							
6	+	Kostenerstattungen, Kostenumlagen	-17.706	-3.000	**-3.000**	**-3.000**		-3.000	-3.000	-3.000
7	+	Sonstige Einzahlungen	-1.435.250	-1.500.000		**-2.400.000**		-2.400.000	-750.000	-1.500.000
9	**=**	**Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-1.453.494**	**-1.503.000**	**-28.000**	**-2.428.000**		**-2.403.000**	**-753.000**	**-1.503.000**
10	-	Personalauszahlungen	578.221	575.911	**636.435**	**642.797**		649.226	655.719	662.275
12	-	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	226.657	1.124.000	**1.274.000**	**1.729.000**		1.389.000	1.024.000	1.724.000
15	-	sonstige Auszahlungen	71.921	11.200	**44.700**	**49.700**		19.700	19.700	19.700
16	**=**	**Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**876.798**	**1.711.111**	**1.955.135**	**2.421.497**		**2.057.926**	**1.699.419**	**2.405.975**
17	**=**	**Saldo aus laufender Verwaltungs-tätigkeit (= Zeilen 9 und 16)**	**-576.696**	**208.111**	**1.927.135**	**-6.503**		**-345.074**	**946.419**	**902.975**

Beschreibung Produktgruppe

Produkte **1.10.01.01 Bauaufsicht**

Auftragsgrundlagen

(Beschlüsse, Gremien, Verträge, Vereinbarungen, sonstige Gründe)
- Baugesetzbuch, Bauordnung NRW, Baunutzungsverordnung, Verwaltungsgerichtsordnung, Verwaltungsverfahrensgesetz, Ordnungsbehördengesetz, Ordnungswidrigkeitgesetz
- örtliche Satzungen (z.B. Bebauungspläne, Hausnummernsatzung, Kinderspielplätze etc.)

Kurzbeschreibung

- Die Bauaufsicht hat bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulich darüber zu wachen, dass die öffentlichen Vorschriften eingehalten werden

Leistungen

Genehmigungsmanagement
- Durchführung sämtlicher Genehmigungsverfahren auf Grundlage der BauO NRW: Prüfung auf Grundlage des Bauplanungs- und
- Bauordnungsrechts sowie des Baunebenrechts und sonstiger öffentlich rechtlicher Vorschriften

Erteilung entsprechender Genehmigungen und Bescheide:
- Freistellungsverfahren
- Bauvoranfragen
- Bauanträge
- Grundstücksteilungsanträge
- Befreiungs- und Abweichungsanträge
- Baulastenverzeichnis

Erteilung von sonstigen Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften wie:
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach WEG
- Denkmalrechtliche Erlaubnisse gem. DSchG NRW im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren

Mitwirkung an Genehmigungsverfahren
Erarbeitung von Stellungnahmen als Beteiligte bei anderen Verfahren:
- Zustimmungsverfahren gem. § 80 BauO NRW
- Genehmigungsverfahren nach BImSchG
- Bauleitplanverfahren nach BauGB
- Erteilung von Konzessionen nach GastG
- Planfeststellungs- u. sonstige Genehmigungsverfahren nach Vorschriften des Bundes und des Landes

Sonstige Verfahren
Durchführung und Mitwirkung bei sonstigen Verfahren:
- Wiederkehrende Prüfungen nach Sonderbauvorschriften
- Mitwirkung bei Brandschauen gem. BHKG
- Prüfung bautechnischer Nachweise (auf Antrag), ggf. Erteilung von Prüfaufträgen
- Hausnummernvergabe

Baukontrolle und Bauabnahme
- Kontrolle der Bauausführung von Baubeginn bis Fertigstellung
- Abnahme und Bescheinigung Bauzustand Rohbau / Fertigstellung
- Verfolgung / Abstellung Baumängel
- Abnahme Fliegender Bauten
- Überprüfung auf Veranlassung Dritter

Rechtsmittelverfahren
- Einwendungen im Vorfeld von Klageverfahren gegen Genehmigungen
- Abhilfeprüfung
- Gewährung von Akteneinsicht im Einzelfall
- Erarbeitung von Stellungnahmen bei Klageverfahren u. Mitwahrnehmung der rechtlichen Vertretung

Wahrung und Durchsetzung ordnungsgemäßer Bauzustände
- Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren
- Sachverhaltsermittlung
- Förmliche Anhörungen
- Ordnungsbehördliche Anordnungen (Stilllegungsverfügungen, Nutzungsuntersagungen, Abbruchverfügungen etc.)
- Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung (Zwangsgelder, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang)

Sonstige Anordnungen:
- Anordnungen zur Gefahrenabwehr gem. § 61 BauO NRW
- Anordnungen zur Anpassung baulicher Anlagen an die materiellen Vorschriften der Bauordnung gem. § 87 BauO NRW

Baugebühren
- Überprüfung festgesetzter Baugebühren im Einzelfall (Revision oder Anforderung der Stadtkasse)

Beratung und Information
- Persönliche Bauberatung, Beantwortung von Fragen zu allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Problemstellungen im

Vorfeld von Anträgen. Erläuterung von Genehmigungsverfahren;
- Im Einzelfall Gewährung von Akteneinsicht.

Allgemeine Anfragen:
- Beantwortung schriftlicher Anfragen allgemeiner Art oder im Vorfeld von Genehmigungsverfahren;
- Bereitstellung von Unterlagen aus Bauakten;
- Auskünfte, Mitteilung über den planungs- u. bauordnungsrechtlichen Status von Grundstücken auf Anfrage (planungsrechtliche Situation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis etc.)

Öffentlichkeitsarbeit
- Aufklärung von Bauherren und Architekten über wichtige baurechtliche Angelegenheiten (Pressemitteilungen / Internet etc.)

Zielgruppen

- Bauherren, Haus- und Grundstücksbesitzer bzw. -käufer, Einwohner, Ordnungspflichtige, Architekten, Rechtsanwälte, Gutachter

Ziele

- Rechtssicherheit für den Bauherrn
- Effektives Genehmigungsmanagement für Bauherren und Investoren (rechtzeitige Genehmigung, Digitales Bauamt)
- Wahrung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen
- Beschleunigung, Vereinheitlichung des Verfahrens
- Durchsetzung und Wahrung bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Zustände zur Gefahrenabwehr und positiven städtebaulichen Entwicklung

Haushaltsplan 2023/2024 Entwurf

1.10 Bauen und Wohnen

1.10.01 Bauaufsicht

Frau Meskes-Außem

Teilergebnisplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-862.344	-350.000	**-350.000**	**-350.000**	-350.000	-350.000	-350.000
6	+	Kostenerstattungen und Kostenumlagen		-10.000	**-10.000**	**-10.000**	-10.000	-10.000	-10.000
7	+	Sonstige ordentliche Erträge	-9.333	-21.000	**-24.000**	**-24.000**	-24.000	-24.000	-24.000
10	**=**	**Ordentliche Erträge**	**-871.677**	**-381.000**	**-384.000**	**-384.000**	**-384.000**	**-384.000**	**-384.000**
11	-	Personalaufwendungen	911.447	899.213	**1.112.579**	**1.117.490**	1.127.166	1.132.287	1.139.402
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	7.000	28.900	**28.500**	**28.500**	28.500	28.500	28.500
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.926	71.000	**71.000**	**71.000**	71.000	71.000	71.000
17	**=**	**Ordentliche Aufwendungen**	**922.373**	**999.113**	**1.212.079**	**1.216.990**	**1.226.666**	**1.231.787**	**1.238.902**
18	**=**	**Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)**	**50.696**	**618.113**	**828.079**	**832.990**	**842.666**	**847.787**	**854.902**
22	**=**	**Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)**	**50.696**	**618.113**	**828.079**	**832.990**	**842.666**	**847.787**	**854.902**
26	**=**	**Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen - (= Zeilen 22 und 25)**	**50.696**	**618.113**	**828.079**	**832.990**	**842.666**	**847.787**	**854.902**
28	-	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	187.691	206.827	**314.281**	**328.884**	337.224	350.878	344.852
29	**=**	**Ergebnis (Zeilen 26, 27 und 28)**	**238.387**	**824.940**	**1.142.360**	**1.161.874**	**1.179.890**	**1.198.665**	**1.199.754**

Planerläuterung Teilergebnisplan 1.10.01 Bauaufsicht

(Soweit nicht anders angegeben, sind die Planwerte in 2023 und 2024 identisch)

Zeile 4 - Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte

- Verwaltungsgebühren in bauaufsichtlichen Verfahren: 350.000 €
  Ansatz trotz höherer Erträge in 2021 gleichbleibend, da erhebliche Einnahmen aus gewerblichen Großprojekten nicht zu mehr erwarten sind

Zeile 6 - Kostenerstattungen und -umlagen

- Erstattungen für Ersatzvornahmen: 10.000 €

Zeile 7 - Sonstige ordentliche Erträge

- Bußgelder: 12.000 € (Ansatz erhöht, da Bußgeldkatalog überarbeitet wurde)
- Zwangsgelder: 12.000 €

Zeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

- diverse Betriebsaufwendungen (z.B. Arbeitsmaterialien): 1.500 €
- SBB Stadtpauschale für in der Bauaufsicht eingesetzte Fahrzeuge: 7.000 €
- Sonstige Sach- und Dienstleistungen (Scanleistungen zum Aufbau eines digitalen Archivs): 20.000 €

Zeile 16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen

- Vergabe von Prüfaufträgen an externe Gutachter und Fachanwälte, des Weiteren Gerichtskosten, Rechtsstreitigkeiten etc.: 50.000 €
  Der reduzierte Ansatz aufgrund Haushaltskonsolidierung wird nicht auskömmlich sein. (s. 2021-22)
- Fortbildung: 10.000 €
- Ersatzvornahmen: 10.000 €
- Gesetze: 1.000 €

Teilfinanzplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflicht-ungsermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-796.716	-350.000	**-350.000**	**-350.000**		-350.000	-350.000	-350.000
6	+	Kostenerstattungen, Kostenumlagen		-10.000	**-10.000**	**-10.000**		-10.000	-10.000	-10.000
7	+	Sonstige Einzahlungen	-8.038	-21.000	**-24.000**	**-24.000**		-24.000	-24.000	-24.000
9	**=**	**Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-804.754**	**-381.000**	-384.000	-384.000		**-384.000**	**-384.000**	**-384.000**
10	-	Personalauszahlungen	770.912	770.224	**1.031.149**	**1.041.460**		1.051.874	1.062.393	1.073.017
12	-	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	7.000	28.900	**28.500**	**28.500**		28.500	28.500	28.500
15	-	sonstige Auszahlungen	31.931	71.000	**71.000**	**71.000**		71.000	71.000	71.000
16	**=**	**Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**809.843**	**870.124**	**1.130.649**	**1.140.960**		**1.151.374**	**1.161.893**	**1.172.517**
17	**=**	**Saldo aus laufender Verwaltungs-tätigkeit (= Zeilen 9 und 16)**	**5.089**	**489.124**	**746.649**	**756.960**		**767.374**	**777.893**	**788.517**

Beschreibung Produktgruppe

Produkte **1.10.02.01 Denkmalschutz und -pflege**

Auftragsgrundlagen

(Beschlüsse, Gremien, Verträge, Vereinbarungen, sonstige Gründe)

- Denkmalschutzgesetz –DSchG NRW-, versch. Verordnungen und Erlasse, Richtlinien für die Vergabe von Zuschüssen aus Mitteln der Denkmalpflege (Pauschalzuweisung)

Kurzbeschreibung

Das Denkmalrecht hat bei dem Umbau, dem Anbau, der Änderung, der Errichtung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandsetzung und der Instandhaltung von Baudenkmälern wie auch bei der Erhaltung von Bodendenkmälern darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden

Leistungen

- Eintragungsverfahren nach DSchG NRW
- Präventive Maßnahmen
- Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren
- Bauüberwachung und Überprüfung
- Stellungnahmen / Dokumentationen
- Beratung und Information, Öffentlichkeitsarbeit, Vorträge
- Bescheinigungen zu steuerlichen Zwecken
- Ordnungsbehördliche Maßnahmen
- Bußgeldverfahren
- Überprüfungen der Denkmalförderungen, Förder- / Zuschussverfahren

Zielgruppen

- Bauherren, Grundstückseigentümer, Nutzungsberechtigte, Einwohner, Ordnungspflichtige, Architekten, Rechtsanwälte, Gutachter, Handwerker, Behörden, Organisationseinheiten

Ziele

- Sicherung, Erhaltung, Nutzung von Bau- und Bodendenkmälern
- Auffangen des denkmalpflegerischen Mehraufwandes u.a. durch indirekte finanzielle Unterstützung

1.10 Bauen und Wohnen

1.10.02 Denkmalschutz und -pflege

Frau Meskes-Außem

Teilergebnisplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen			**-10.000**	**-10.000**	-10.000	-10.000	-10.000
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-1.581	-4.000	**-4.000**	**-4.000**	-4.000	-4.000	-4.000
7	+	Sonstige ordentliche Erträge		-1.000	**-1.000**	**-1.000**	-1.000	-1.000	-1.000
10	**=**	**Ordentliche Erträge**	**-1.581**	**-5.000**	**-15.000**	**-15.000**	**-15.000**	**-15.000**	**-15.000**
11	-	Personalaufwendungen	104.022	104.199	**88.401**	**87.456**	87.891	86.960	86.595
13	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	6.425	10.100	**10.100**	**10.100**	10.100	10.100	10.100
15	-	Transferaufwendungen			**20.000**	**20.000**	20.000	20.000	20.000
16	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	119	2.900	**3.300**	**3.800**	3.800	3.800	3.800
17	**=**	**Ordentliche Aufwendungen**	**110.566**	**117.199**	**121.801**	**121.356**	**121.791**	**120.860**	**120.495**
18	**=**	**Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 10 und 17)**	**108.985**	**112.199**	**106.801**	**106.356**	**106.791**	**105.860**	**105.495**
22	**=**	**Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 18 und 21)**	**108.985**	**112.199**	**106.801**	**106.356**	**106.791**	**105.860**	**105.495**
26	**=**	**Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen - (= Zeilen 22 und 25)**	**108.985**	**112.199**	**106.801**	**106.356**	**106.791**	**105.860**	**105.495**
28	-	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	41.954	65.194	**75.325**	**76.391**	78.643	79.459	78.532
29	**=**	**Ergebnis (Zeilen 26, 27 und 28)**	**150.939**	**177.393**	**182.126**	**182.747**	**185.434**	**185.319**	**184.027**

Planerläuterung Teilergebnisplan 1.10.02 Denkmalschutz und -pflege

(Soweit nicht anders angegeben, sind die Planwerte in 2023 und 2024 identisch)

Zeile 2 – Zuwendungen und allgemeine Umlagen

- Einnahmen aus der Pauschalzuweisung, zweckgebunden für Sachkonto 531900 „Mittel zur Förderung privater Denkmäler“

Zeile 4 - Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte

- Erträge aus gebührenpflichtigen Steuerbescheinigungen für Denkmaleigentümer

Zeile 7 - Sonstige ordentliche Erträge

- Bußgelder: 1.000 €

Zeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

- Unterhaltung denkmalgeschützter Gebäude, Wegekreuze etc.: 10.000 €

- sonst. Verwaltungsaufwendungen: 100 €

Zeile 15 – Transferaufwendungen

- Mittel zur Förderung privater Denkmäler Eigenanteil: 10.000 €
  s. Zweckbindung Sachkonto 414200 „Pauschalzuweisung des Landes NRW“

Zeile 16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen

- Fortbildung: 1.500 €, erhöht wg. zus. Stellenbedarf
- Gerichtskosten, Rechtsschutz: 2.000 €
- Fachliteratur: 300 €

Teilfinanzplan			Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Verpflicht-ungsermäch-tigungen	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
2	+	Zuwendungen und allgemeine Umlagen			**-10.000**	**-10.000**		-10.000	-10.000	-10.000
4	+	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-1.676	-4.000	**-4.000**	**-4.000**		-4.000	-4.000	-4.000
7	+	Sonstige Einzahlungen		-1.000	**-1.000**	**-1.000**		-1.000	-1.000	-1.000
9	**=**	**Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**-1.676**	**-5.000**	**-15.000**	**-15.000**		**-15.000**	**-15.000**	**-15.000**
10	-	Personalauszahlungen	62.600	61.099	**64.452**	**65.096**		65.748	66.406	67.070
12	-	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen		10.100	**10.100**	**10.100**		10.100	10.100	10.100
14	-	Transferauszahlungen			**20.000**	**20.000**		20.000	20.000	20.000
15	-	sonstige Auszahlungen	119	2.900	**3.300**	**3.800**		3.800	3.800	3.800
16	**=**	**Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit**	**62.719**	**74.099**	**97.852**	**98.996**		**99.648**	**100.306**	**100.970**
17	**=**	**Saldo aus laufender Verwaltungs-tätigkeit (= Zeilen 9 und 16)**	**61.042**	**69.099**	**82.852**	**83.996**		**84.648**	**85.306**	**85.970**

Produktbereich und -gruppe; Seite und Zeile im Haushaltsplan	Sachkonto	lfd. Nr	Entwurf 2023	Änder. 2023	Summe 2023	Entwurf 2024	Änder. 2024	Summe 2024	Entwurf 2025	Änder. 2025	Summe 2025	Entwurf 2026	Änder. 2026	Summe 2026	Entwurf 2027	Änder. 2027	Summe 2027
Produktbereich 1.01 Innere Verwaltung **10115 Gebäudewirtschaft S.96**																	
Zeile 13 Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	523140 Sanierungsmaßnahmen Gebäude	10 11		220.000	220.000												
	522100 Strom	14	1.126.767	123.233	1.250.000	1.199.440	175.560	1.375.000	1.231.424	281.076	1.512.500	1.264.680	399.070	1.663.750	1.299.261	530.864	1.830.125
	522200 Gas	15	1.350.035	-505.035	845.000	1.425.030	-495.530	929.500	1.457.784	-481.809	975.975	1.492.356	-495.530	1.024.774	1.524.380	-448.368	1.076.012
Summe Änderungen Produktgruppe				**-161.802**			**-319.970**			**-200.733**			**-96.460**			**82.496**	
Produktbereich 1.09 Räumliche Planung, Entwicklung, GEO-Info **10901 Räuml. Planung und Entwicklung S.258**																	
Zeile 2 Zuwendungen und allg. Umlagen	413200 Allgemeine Zuweisungen Land	20	-25.000	-25.000	-50.000	-25.000	-15.500	-9.500									
Zeile 13 Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	524901 Planungs- und Gutachteraufwand		95.000	25.000	120.000	95.000	25.000	120.000									
Summe Änderungen Produktgruppe							**9.500**										
Produktbereich 1.01 Innere Verwaltung **10114 Liegenschaftsverwaltung S.90**																	
Zeile 16 sonst. ord. Aufwendungen	542700 Prüfung, Beratung, Rechtsschutz	21	98.200	40.000	138.200	138.200	-30.000	108.200									
Summe Änderungen Produktgruppe				**40.000**			**-20.500**										

konsumtive Veränderungsnachweise

Lfd.Nr.	Begründung
10	GS Waldorf - Erw. - Bedarf von zukünftig 3 Zügen erfordert 2 zusätzl. Klassenräume, die durch Umbau entstehen sollen – Entplanung investiv bei Projekt 5.000542
11	MW Brenig Ploon 18 - Sanierung der Wohnung für Geflüchtete - vorgezogene Maßnahme, da dringender Bedarf von Wohnraum
14	Der voraussichtliche Bedarf für 2023 wurde anhand der angepassten Verbrauchsdaten und den finanziellen Bedingungen des Angebotes der EWV, incl. Strompreisbremse ermittelt. Die Folgejahre sind mit einer Steigerung von 10 % kalkuliert. In wie weit die Strompreisgrenze dann noch greift, kann zzt. nicht beurteilt werden.
15	Grundsätzlich haben wir einen laufenden Vertrag mit einem festgeschriebenen Arbeitspreis bis 2025. Bei Berücksichtigung des gestiegenen Verbrauches im Jahr 2022 sowie einer Steigerung des Verbrauches 2023 mit der Annahme von 10% werden sich die Kosten auf ca. 845.000 EUR belaufen.
20	Mobilitätskonzept: Förderbescheid und Zeitschiene liegen jetzt vor. Daher kann eine Anpassung der Ansätze erfolgen.
21	Für die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft sind Beratungskosten in Höhe von geschätzten 40.000 EUR im nächsten Jahr zusätzlich zu veranschlagen. Dafür sind in der ursprünglichen Haushaltsanmeldung nicht nur in 2023, sondern auch in 2024 Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbuch für die Kita Händelstraße in Merten angemeldet worden. Die Zahlungen fallen nur im Jahr 2023 an und können daher im Jahr 2024 gestrichen werden.

Ö 5

Änderungsliste INVESTIV

Mehreinzahlungen und Minderauszahlungen: negativ (minus)
Mehrauszahlungen und Mindereinzahlungen: positiv

STADT BORNHEIM Haushaltsplan 2023-2027

Anlage zur Sitzungsvorlage Nr. 008/2023-2
Stand: 09.01.2023
Druck: 09.01.2023

Produktgruppe, ProjektNr., Seite Hpl	Sachkonto, Bezeichnung	lfd. Nr.	Entwurf 2023	Änder. 2023	Summe 2023	Entwurf 2024	Änder. 2024	Summe 2024	Entwurf 2025	Änder. 2025	Summe 2025	Entwurf 2026	Änder. 2026	Summe 2026	Entwurf 2027	Änder. 2027	Summe 2027
Produktbereich 1.01 Innere Verwaltung **10115 Gebäudewirtschaft S.96**																	
5.000154.700 GS Ro -Erw. Klassenräume S.117	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**10**										200.000	-200.000		500.000	-300.000	200.000
5000327.700 Europaschule - Erweiterung	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**11**		120.000	120.000											400.000	400.000
5.000346.700 GS Bo - Erweiterung S.106	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**12**				3.000.000	-1.000.000	2.000.000	3.000.000		3.000.000	100.000	1.900.000	2.000.000		1.800.000	1.800.000
5.000430.700 GS Wbg - Energet. Sanierung S.110	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**13**	1.000.000	-300.000	700.000	1.700.000	-1.500.000	200.000	2.800.000	-1.300.000	1.500.000	1.000.000	500.000	1.500.000	200.000	1.300.000	1.500.000
5.000468.700 FWGH Hellenkreuz - Neubau S.114	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**14**	50.000	-50.000		50.000	40.000	90.000	1.000.000	-900.000	100.000	1.000.000		1.000.000	2.000.000	-1.000.000	1.000.000
5.000469.700 HBG Merten- 9 Klassen S.117	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**15**	10.000	50.000	60.000												
5.000475.700 Kita Merten - Neubau ME16 S.116	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**16**				600.000	1.400.000	2.000.000	100.000	1.400.000	1.500.000						
5.000476.700 Europaschule - Sanierung	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**17**		150.000	150.000		200.000	200.000									
5.000502.700 AvH - Erweiterung G9 S.111	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**18**	1.250.000	1.550.000	2.800.000	100.000	300.000	400.000									
	783100 Abwicklung von Baumaßnahmen	**31**		110.000	110.000												
5000503.700 GS Sechtem - Mensa, OGS S.107	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**19**				2.000.000	-1.850.000	150.000	1.500.000		1.500.000	500.000	1.000.000	1.500.000	100.000	1.300.000	1.400.000
5.000.505.001 u. 002 VS Uedorf - Erweiterung, TH S.113	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**20**	100.000		100.000	100.000		100.000	650.000	-350.000	300.000	3.300.000	-1.800.000	1.500.000	2.000.000		2.000.000
5.000.508.001-007 Brandschutzbedarfsplan S.109	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**21**	2.200.000	350.000	2.550.000	2.200.000	100.000	2.300.000	100.000	100.000	200.000						
5000537 GS Hersel - Erweiterung	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**22**							100.000	-100.000		1.000.000	-1.000.000		2.000.000	-2.000.000	

Produktgruppe, ProjektNr., Seite Hpl	Sachkonto, Bezeichnung	lfd. Nr.	Entwurf 2023	Änder. 2023	Summe 2023	Entwurf 2024	Änder. 2024	Summe 2024	Entwurf 2025	Änder. 2025	Summe 2025	Entwurf 2026	Änder. 2026	Summe 2026	Entwurf 2027	Änder. 2027	Summe 2027
5000441.700 Rathaus - Erweiterung S.117	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**23**				100.000	-100.000		500.000	-500.000		2.000.000	-2.000.000		3.200.000	-3.200.000	
5000538 Emka-Markt - Abbruch	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**24**	150.000	-50.000	100.000	1.000.000		1.000.000	100.000		100.000						
5000507 FWGH Widdig - Neubau S.103	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**25**														50.000	50.000
5.000159.005 Unterkunft - Neubau	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**26**		150.000	150.000		1.000.000	1.000.000									
5.000xxx (neu) GS Merten - Umbau HBG	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**27**								50.000	50.000		100.000	100.000		200.000	200.000
5.000xxx (neu) GS Rösbrg - 2 zus. Klassenr.	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**28**														50.000	50.000
5.000xxx (neu) Kita Husenbergweg	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**29**		100.000	100.000		100.000	100.000		1.600.000	1.600.000		1.500.000	1.500.000		1.400.000	1.400.000
5.000435 Investitionsmaßnahmen Geb.Wirtschaft	783130 Abwicklung von Baumaßnahmen -Sonst.	**32**		190.000	190.000												
5.000542 GS Wldf-Umbau zus. Klasse S.118	783110 Abwicklung von Baumaßnahmen -Hochb.	**39**	1.000.000	-1.000.000		50.000	-50.000										
Summe Änderungen Produktgruppe				**1.370.000**			**-1.360.000**										
10114 Liegenschaftsverwaltung S.90																	
5000345 Grundvermögen An- / Verkauf S.94	782200 Erwerb von unbeb. Grundstücken	**35**	5.750.000	7.250.000	13.000.000	9.050.000	-3.050.000	6.000.000	5.000.000	-1.000.000	4.000.000	5.000.000	-1.000.000	4.000.000	5.000.000	-1.000.000	4.000.000
Summe Änderungen Produktgruppe				**7.250.000**			**-3.050.000**			**-1.000.000**			**-1.000.000**			**-1.000.000**	

Investive Veränderungsnachweise

Lfd.Nr.	Begründung
10	GS Roisdorf - Verschiebung wg. wichtigerer Projekte, zusätzliche Räume als Modulbauanlage in 2018/19 erstellt
11	Europaschule-Erw., HBG Merten 9 Klassen und Kita Dersdorf Neubau - verzögerte Fertigstellung der baul. Maßnahmen durch Corona
12	GS Bo - Erweiterung Verzögerung wegen Prüfung von Kosteneinsparungen
13	GS Walberberg - Energ. San., Vorhaben verzögert sich wegen zusätzl. Maßnahme, die zwischengeschoben wurde
14	FWGH Hellenkreuz, Hem/Rösberg und Widdig verschieben sich wg. planungsrechtlichem Anpassungsbedarf
15	HBG Merten-9 Klassen
16	Kita Merten 16 - Neubau, Verzögerung wg. späterer Erschließung des Baugebietes
17	Europaschule - Kleine bauliche Veränderungen im Bestand der Oase durch den Umzug in die Erweiterungsräume+ Machbarkeitsstudie Interimslösung und Vergrößerung Mensabereich
18	AvH - Erw. G9 - erhöhte Kosten der Ausführung durch Teuerung und Materialknappheit
31	In den ursprünglichen Werten war der Einbau der TH-Beleuchtung nicht enthalten. Allgemein: Bei fast allen Aufwandspositionen muss von einer deutlichen Steigerung ausgegangen werden.
19	GS Sechtem - Mensa, OGS - Verzögerung wg. Zusätzlichen Leistungen im vorhergehenden Projekt
20	VS Uedorf – Erweiterung TH
21	Brandschutzbedarfsplan - Kosten der Vorhaben steigen in LPH 3 und zusätzlich erforderliche archäologische Grabungen
22	GS Hersel - Erw. - bisher kein Beschluss und keine Mittel für dieses Vorhaben
23	Rathaus - Erw. - zunächst kein Bedarf durch Anmietung v. Flächen für die technischen Ämter
24	Emka-Markt Abbruch - zusätzliche Maßnahmen für Geflüchtete verschieben diese Maßnahme
25	FWGH Widdig Neubau
26	Unterkunft - Neubau - Bedarf durch Zuweisung von Geflüchteten dringend erforderlich
27	GS Merten - Umbau der HBG - nach Fertigstellung der HBG in ME 18 werden die Flächen frei, die GS hat jetzt schon dringenden Raumbedarf, der nach Umzug der HBG gedeckt werden soll

28 GS Rösberg - 2 zus. Klassen - die Schülerzahl erfordert zus. Klassenräume, die nach Wegzug der benachbarten Feuerwehr in den Neubau durch An- und Umbau FWGH gedeckt werden kann

29 Kita Husenbergweg - das Gebäude der Kita Flora ist abgängig, es soll ein Neubau für 6 Gruppen oberhalb der Flora entstehen, sodass das bestehende Außengelände weiter genutzt werden kann

32 5.000435 Notfallplan: Neuer Ansatz für die Auszahlungen im Zusammenhang mit den Vorbereitungen auf den Notfall Stromausfall. Neuanmeldung der in 2023 noch benötigten Mittel.

39 GS Waldorf- die ursprüngliche Erweiterung (Container) wird mit einem reduzierten Umbau im Bestandsgebäude durch Trockenbauwände /Teilung eines vorhandenen Klassenraums umgesetzt (investive Ent-, konsumtive Einplanung)

35 Die bisherige Aufteilung der Beteiligungskosten an der neuen Schule in Merten Me 18 muss geändert werden. Die geplante Aufteilung auf die nächsten 5 Jahre wird so vom Investor nicht getragen. Hier sind nach der letzten Verhandlung die Kosten komplett im Jahr 2023 zu tragen. Die Gesamtkosten wurden nur von 9,3 Mio. EUR auf 9,5 Mio. EUR angepasst. Die zusätzliche 1 Million kommt im Jahr 2024 zum Tragen. Hier soll ein Gelände an der Elbestraße in Hersel für u.a. ein Feuerwehrgerätehaus gekauft werden.

Anlage: Ö 5

1. Anfragen zum Stadtentwicklungsausschuss

Der Verwaltung liegen seitens der Fraktionen **Anfragen** zum Haushaltsentwurf 2023/2024 vor. Die den Stadtentwicklungsausschuss betreffenden Anfragen sowie die Antworten bzw. Stellungnahmen der Verwaltung werden nachstehend dargestellt:

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
1	FDP	15.12.2022	1	1.01.15	Gebäudewirtschaft	96 ff	Wie hoch sind die Kosten (Miete, Unterhalt, etc.) für die Fraktionsräume der Fraktionen im Servatiusweg?	Die Jahresmiete einschl. Nebenkosten beläuft sich auf 44.798,04 €. Zusätzlich fallen noch Reinigungs- und Fensterreinigungskosten in Höhe von 3.800,00 € jährlich an.
2	FDP	15.12.2022	2	1.01.15	Gebäudewirtschaft	96 ff	Gibt es Sanierungsmaßnahmen, die nicht zwingend in 2023/2024 begonnen werden müssen und entsprechend auf 2025/2026 geschoben werden können (z.B. GS Walberberg - Energetische Sanierung - Beginn 2024 statt 2023)?	Neben der Sanierung der GS Walberberg ist die Sanierung der Europaschule anzuführen. Eine Sanierung kann u.a. erforderlich sein, weil das Gebäude oder eine Anlage einen hohen Instandhaltungsstau aufweist, wenn durch hohe Defizite zum energetischen Standard erhebliche nachteilige Wirkungen in Bezug auf unsere Klimaziele gegeben sind, weil ein Schaden besteht oder weil eine Sanierung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei Zugrundelegung der Teuerungsrate hat jede zeitliche Verzögerung wirtschaftliche Konsequenzen, dabei sind Zeitschiene für Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Die Sanierung der Europaschule ist aufgrund der Haushaltslage bereits verschoben, obwohl dies bereits jetzt zu Störungen im Betrieb des Gebäudes führt. Alle einzeln aufgeführten Sanierungsmaßnahmen sind auf Grund ihrer Dringlichkeit in 2023 durchzuführen und können nicht verschoben werden.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
3	FDP	15.12.2022	3	1.01.15	Gebäudewirtschaft	96 ff	Ist beim Abwasser (z.B. S. 99) die reduzierte Gebühr schon berücksichtigt?	Die Verwaltung zahlt jährlich zum 01.07. Jahresabschläge für ihre Liegenschaften. In der Abschlagszahlung wird die Reduzierung der Abwasserkosten von Seiten des SBBs berücksichtigt. Die tatsächliche Reduzierung wird aber erst zum Jahresabschluss 2023 ersichtlich. Die Gebühren für Wasser werden ab dem 01.01.2023 von 1,81 €/m³ (netto) auf 2,03 €/m³ erhöht.
4	SPD	17.01.2023	8	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung	91	Reinigung und Winterdienst für welche Grundstücke?	Die Liste der Grundstücke ist als Anlage beigefügt.
5	SPD	17.01.2023	9	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung	92	Erbbauzins 6.000 EUR für OGS. Handelt es sich hier um die Flächen für die Erweiterung des Schulhofes?	Hierbei handelt es sich um die Pacht für das erweiterte Außengelände der OGS in Rösberg.
6	SPD	17.01.2023	10	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung	94	Welcher Ansatz ist vorgesehen für den Erwerb von "Schlüsselgrundstücken"?	Im Haushalt wird kein spezieller Posten für den Erwerb von Schlüsselgrundstücken gebildet.
7	SPD	17.01.2023	11	1.01.15	Gebäudewirtschaft	99	Aufwendungen Strom/Gas: Konnte die Preisbremse berücksichtigt werden, welche neuen Ansätze ergeben sich ggfls.?	Strom: Die Preisbremse greift zzt. nicht. Grund hierfür ist ein bestehender Liefervertrag für das Jahr 2023. Mit diesem Vertrag konnten Lieferkonditionen vereinbart werden, die noch unter dem Gas: Die Preisbremse greift zzt. nicht. Grund hierfür ist ein bestehender Liefervertrag mit dem Versorgungsunternehmen E-regio Euskirchen für die Jahre 2023/24. Die aktuellen Aufwendungen richten sich nach individuellen Arbeitspreisen, die, je nach der abgenommenen Gasmengen durch einzelne Abnahmestellen, variieren. Die Preise bewegen sich, inklusive der aktuellen Umlagen, netto zwischen 7,38 ct/kWh bis 7,81 ct/kWh. Dies liegt noch deutlich unter dem Wert der Preisbremse.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
8	SPD	17.01.2023	12	1.01.15	Gebäudewirtschaft	99	Bitte um nähere Erläuterung der Position Gebäudereinigung (1. Mio. EUR)	Aufgrund der Neuausschreibung der Reinigung zum 01.08.2022 für alle Schulen und Kitas, konnten die Kosten zum Teil reduziert werden. Die Erhöhung des Mindestlohns zum 01.10.2022 auf 13 €/Std ließ die Reinigungskosten aber wieder ansteigen.
9	SPD	17.01.2023	13	1.01.15	Gebäudewirtschaft	108	Neubau HBS Merten: Bitte Erläuterungen zu den Haushaltsansätzen und der mittelfristigen Finanzplanung Bitte um Darstellung alternativer Kostenansätze bei Realisierung einer kostengünstigeren Schulvariante. Wie würde sich eine alternative Gestaltung konkret auf die Hebesätze auswirken?	Die Haushaltsansätze wurden nach der Kostenschätzung der Planer, entsprechend dem Baufortschritt, aufgestellt - der Rat hat die kostengünstigste Variante gewählt und mit Ende der Leistungsphase 2 wurden Einsparpotenziale geprüft und umgesetzt - weitere alternative Planungen würden einer planmäßigen Fertigstellung entgegenstehen.
10	SPD	17.01.2023	14	1.01.15	Gebäudewirtschaft	112	Hallenfreizeitbad: Bitte um Darstellung der erforderlichen Ansätze im Haushaltszeitraum und darüber hinaus für die Realisierung der noch zu beschließenden Maßnahme. ("Model Workshop" oder "reines Lehrschwimmbecken") Ziel muss sein, eine realistische Auswirkung auf den Haushalt erkennen zu können.	Da der Umfang noch nicht feststeht, es sind aktuell lediglich Ansätze für Planungen und Machbarkeitsstudie eingestellt. Erst mit einem Ergebnis und anschließendem Beschluss kann die weitere Kostenplanung erfolgen.
11	SPD	17.01.2023	31	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung	257	Was ist "informelle Planung"?	Die informelle Planung umfasst Verfahren und Instrumente räumlichen Planens, die nicht rechtlich formalisiert, standardisiert und direkt rechtsverbindlich sind.
12	SPD	17.01.2023	32	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung	261	Bitte Aufschlüsselung der Ansätze für die Bauleitplanung und die städtebaulichen Planungen einschl. der mittelfristigen Finanzplanung.	Die Ansätze sind in der beiliegenden Liste aufgeschlüsselt.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
13	SPD	17.01.2023	33	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung	261	Können die Baugebiete mit einer Kostenschätzung versehen werden, die bei einer Nicht-Realisierung (aufgrund eines möglichen Vorzuges von Gewerbegebieten) auf die Stadt zukommen können (Risikoabschätzung bzw. Ermittlung von Streichpotenzial für den Haushalt 23/24)	Der Verwaltung liegen hierzu keinerlei Grundlagen vor. Daher ist eine Kostenschätzung nicht möglich.
14	SPD	17.01.2023	34	1.10.01	Bauaufsicht	268	Der beschriebene reduzierte Ansatz ist nicht erkennbar (Zeile 16)	Der Ansatz ist nicht reduziert. Die Erläuterung stammt noch aus 2021-22 und ist in diesem Punkt überholt und zu streichen.
15	SPD	17.01.2023	61	1.01.15	Gebäudewirtschaft	Anhang E, Proj. 5.000.542	GS Waldorf: Wie hoch sind die Kosten für den Bestandsumbau zur Erhöhung der Kapazität?	Die Kosten liegen erst in KW 5 vor. Bereits im Entwurf wurden Kosten durch intelligente Planung reduziert. Der Bestand bleibt, wo machbar erhalten (Brandschutz- und Fluchttüren)
16	SPD	17.01.2023	62	1.01.15	Gebäudewirtschaft	Anlage G S.2 ff	Wie hoch sind die jährlichen Gesamtkosten (Miete und Nebenkosten) für die Anmietung der Büros im Servatiuscenter? Wie sind die Kündigungsfristen?	Für die Fraktionsräume im Servatiusweg 19-23 beträgt die monatliche Miete 2.783,17 € zuzüglich monatliche Nebenkosten in Höhe von 950,00 € (insgesamt 3.733,17 €). Der Mietvertrag wurde am 22.12.2014 mit Wirkung vom 01.04.2015 auf eine Dauer von 10 Jahren bis zum 31.03.2025 abgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht. Der Mieter darf die Räume ausschließlich gewerblich nutzen. Die Jahresmiete einschl. Nebenkosten beläuft sich auf 44.798,04 €. Zusätzlich fallen noch Reinigungs- und Fensterreinigungskosten in Höhe von 3.800,00 € jährlich an. Mit Wirkung vom 01.04.2015 wurde der Mietvertrag auf die Dauer von 10 Jahren bis zum 31.03.2025 abgeschlossen. Der Mietvertrag verlängert sich um ein Jahr, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
17	UWG	19.01.2023	1	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung		Welche Immobilien und Grundstücke im Eigentum der Stadt oder angemietet nebst Flächen und damit verbundenen Laufzeiten und Kosten gibt es aktuell oder sind geplant und welcher Nutzung liegen diese zugrunde? (Stand Januar 23. Incl. der neuen Flächen in Kardorf)	Siehe Beantwortung des Antrages Nr. 9 der UWG nebst Anlage: Eine Auflistung aller unbebauten Grundstücke der Stadt Bornheim ist aufgrund der personellen Ressourcen nicht möglich. Zu den bebauten Grundstücken ist die gewünschte Auflistung als Anlage beigefügt.
18	UWG	19.01.2023	4	1.10.01	Bauaufsicht		Können Bauanträge nur noch digital vereinnahmt werden?	Bauanträge können analog oder digital gestellt werden.
19	UWG	19.01.2023	7	1.01.15 / 5.000475	Gebäudewirtschaft	3 Invest	Kita Merten Übergangslösung 2,9 Mio. 2023, 500.000€ 2024, 100.000€ 2025 insgesamt 3,5Mio. Fördermittel, GFO?	Die Stadt realisiert im Plangebiet ME 16 eine 4-gruppige Einrichtung, insgesamt 4,2 Mio., Projektbezeichnung: 5.000.475 - Kita-Merten - Neubau für 5 Gruppen. Die GFO realisiert an der Händelstraße ebenfalls eine 4-gruppige Einrichtung. Zum investiven Zuschuss aus kommunalen Haushaltsmitteln für die Gruppenplätze der Kita Händelstraße, Träger GFO, wird auf die Vorlage 707/2022-4 verwiesen.
20	UWG	19.01.2023	10	1.01.15 / 5000475 5000468 5000495	Gebäudewirtschaft		Sind die Plansummen für einige Projekte (Kita ME18, FGH Hellenkreuz, FGH He./Rö. 23/24 realistisch? Ist die Umsetzbarkeit aller Projekte 23/24 realistisch?	Die Plankosten für die Kita Me18 sind auf Grundlage einer umgesetzten Maßnahme ermittelt. Die Durchführung ist ab 2024 geplant, da die Erschließung vorher noch stattfinden muss. Eine Kostenfortschreibung ist nicht verlässlich zu ermitteln. Die Plankosten für beide FWGH sind älter und nur eine grobe Schätzung. Diese Kosten werden mit Planungsaufnahme angepasst. Dringlichkeiten können eine Veränderung in der Umsetzung bewirken.
21	UWG	19.01.2023	13	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung	92, Zeile 16	Kosten Konzept Rösb. Sportplatz? Austausch gegen Kosten Vergabeverfahren?	Hier sind die Kosten für einen Dienstleister aufgenommen, der die Stadt bei der Durchführung eines Verkaufs des Sportplatzes Rösberg im Rahmen eines Vergabeverfahrens begleitet.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
22	UWG	19.01.2023	14	1.01.15	Gebäudewirtschaft	100 Zeile 13	Wie erklären sich die 180 T€ Inst.Haltg./Fördergelder Rheinhalle?	Die Mittel sind vorgesehen für jährliche Fördergelder in Höhe von 60.000 €. Grundlage ist die Fördervereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und dem Förderverein der Rheinhalle Hersel vom 16.03.2022. Fördermittel für fünf Jahre (2021 - 2025) je 60.000 €.
23	UWG	19.01.2023	15	1.01.15	Gebäudewirtschaft	99, Zeile 13	Welche Sanierungen wurden an welchen Gebäuden für 495 T€ u. 295 T€ vorgenommen?	Die einzelnen Maßnahmen / Gebäude sind auf Seite 100 unter "Einzelne Sanierungsmaßnahmen Gebäude" beispielhaft aufgeführt. Sanierung Königstr. 31 - wird verschoben bis zur Klärung der weiteren Nutzung.
24	UWG	19.01.2023	16	1.01.15	Gebäudewirtschaft	112	Welche Budgetansätze plant die Verwaltung für den Neubau oder Sanierung des Hallen- und Freibades?	Da der Bedarf noch nicht abschließend geklärt ist, kann keine Prognose zu den Kosten abgegeben werden.
25	UWG	19.01.2023	33	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung	260, Zeile 8	Sind Zeiträume noch korrekt?	Aus jetziger Sicht sind die Zeiträume korrekt.
26	UWG	19.01.2023	34	1.10.02	Denkmalschutz und -pflege	271,272 Z.15	Wie kommt es zum unterschiedlichen Ansatz im F.plan 10.000 €, im E.plan 20.000 €?	Pauschalzuweisungen des Landes werden nur unter der Voraussetzung eines der Zuweisung entsprechenden Eigenanteils gewährt. Bei 10.000,- € Zuweisung und 10.000,- € Eigenanteil können 20.000,- € an private Denkmaleigentümer vergeben werden.
27	UWG	19.01.2023	52	1.01.15	Gebäudewirtschaft	100, Z. 16	Was fällt unter unbewegl. Wirtschaftsgüter? Wie setzt sich der Ansatz in 23 v. ca. 870 T€ und ca. 893 T€ in 24 zusammen?	Unter der Position "Miete/Pacht unbewegliche Wirtschaftsgüter" sind nur Mittel für Aufwendungen für die Anmietung von Flächen zusammengefasst.
28	UWG	19.01.2023	53	1.01.15	Gebäudewirtschaft	100, Z. 16	Wofür sind die sonst. Rückstellungen von ca. 386.000 € in 23 u. 24 vorgesehen?	Die Frage kann nicht nachvollzogen werden. Sowohl die "sonst. Rückstellungen" als auch der Betrag von "ca. 386.000 €" ist nicht zu identifizieren.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
29	CDU	19.01.2023	7	1.01.15	Gebäudewirtschaft	100	Einzelne Maßnahmen mit Instandhaltungsrückstellungen aus den Vorjahren Ausgewiesen sind für das Hallenfreizeitbad Kosten i.H.v. 200 T€ für Sanierung. 1. Welche Maßnahmen sind geplant? 2. Wie grenzen sich die Maßnahmen von jenen ab, die auf Seite 112 ausgewiesen sind?	1. Rückstellung für unvorhersehbare, größere Schäden an den alten Bestandsanlagen 2. Rückstellungen sind konsumtive Maßnahmen im Bestand, auf S. 112 ist die investive Neubaumaßnahme abgebildet
30	CDU	19.01.2023	8	1.01.15	Gebäudewirtschaft	112	5.000523.001 Hallenfreizeitbad Neubau und Sanierung Ausgewiesen sind 200 T€, verteilt auf jeweils 100 T€ in 2023 und 2024. 1. Welche Maßnahmen sind geplant?	Das Budget wird für die Planungen verwendet, z.B. Machbarkeitsstudie und Energiekonzept
31	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	14	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung		Ergebnisplan Nr. 7; (Seite 91) Wieso sinken die Erträge von 400.000 auf 52€?	In den Haushaltsjahren 2023/2024 wird es voraussichtlich keine Grundstücksverkäufe geben, da alle Grundstücke die vermarktet werden können potenzielle Grundstücke für die Übertragung an eine Stadtentwicklungsgesellschaft sind.
32	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	16	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung		Gibt es schon Maßnahmen für intelligentes Gebäudemanagement? Einsparpotenzial	Nein, eine solche Maßnahme gibt es zzt. noch nicht. Entsprechend kann auch keine Aussage zu möglichen Einsparpotentialen gemacht werden. Gleichlautende Anfrage wie Anfrage Nr. 21 B`90 / Die Grünen
33	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	17	1.01.14	Liegenschaftsverwaltung	92, Z.16	Welche Parkplätze hat die Stadt von Dritten gepachtet und welche Pachten werden dafür fällig?	1. Roisdorf, Flur 7, Flst. 185/62 u. 498, Teilfläche 400 qm, 1.380,- € 2. Bornheim-Brenig, Flur 74, Flst. 111, Teilfläche 35 m², 144,30 € 3. Bornheim-Brenig, Flur 75, Flst. 12, Teilfläche 70 m², 1.064,00 € 4. Roisdorf, Flur 8, Flst. 376/114, 374 qm, 474,80 € 5. Roisdorf, Flur 7, Flst. 713, Teilfläche 446 qm, 612,- €

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
34	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	18	1.01.15	Gebäudewirtschaft	98/99 Ergebnisplan Nr.13	Reichen die Erhöhungen für die gestiegenen Gas- und Strompreise?	Strom: Die Preisbremse greift zzt. nicht. Grund hierfür ist ein bestehender Liefervertrag für das Jahr 2023. Mit diesem Vertrag konnten Lieferkonditionen vereinbart werden, die noch unter dem Gas: Die Preisbremse greift zzt. nicht. Grund hierfür ist ein bestehender Liefervertrag mit dem Versorgungsunternehmen E-regio Euskirchen für die Jahre 2023/24. Die aktuellen Aufwendungen richten sich nach individuellen Arbeitspreisen, die, je nach der abgenommenen Gasmengen durch einzelne Abnahmestellen, variieren. Die Preise bewegen sich, inklusive der aktuellen Umlagen, netto zwischen 7,38 ct/kWh bis 7,81 ct/kWh. Dies liegt noch deutlich unter dem Wert der Preisbremse.
35	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	19	1.01.15	Gebäudewirtschaft	98-100	S.98/100 Sanierung, Instandhaltung/Sanierung: allgemeine Frage: wird bei Sanierung von Heizungsanlagen auf moderne Wärmepumpen in Verbindung mit Solarthermie umgestiegen? Reichen die Mittel für die Kita Königstraße: die soll doch nicht mehr als Kita genutzt werden? Wofür werden die Mittel für die Rheinhalle verwandt (Fördergelder Verein)	"wird bei Sanierung von Heizungsanlagen auf moderne Wärmepumpen in Verbindung mit Solarthermie umgestiegen?": - Unabhängig von konkreten Konzepten, welche je nach Aufgabenstellung unterschiedlich sind, wird das Ziel einer maximalen Co^2 Einsparung angestrebt. Hierbei finden aber auch die Aspekte vor Wirtschaftlichkeit und Effektivität ihre berücksichtigt. "Kita Königstraße - Sanierung des Gebäudes": Bei der Summe von 100.000 € handelt es sich um eine Rückstellung für die Erneuerung nur der Fenster des Gebäudes aus dem Jahr 2020. Die Frage, in wie fern eine Sanierung des Gebäudes ggf. ansteht, muss in einer gesonderten Prüfung beantwortet werden.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
								Rheinhalle Fördergelder: Für die Beantwortung der Frage, wird auch auf die Beantwortung der Frage Nr. 14 der UWG verwiesen. Auszug aus der Fördervereinbarung: "Die finanziellen Mittel dürfen ausschließlich für folgende Zwecke verwendet werden: - Zur technischen Unterhaltung des Gebäudes der Rheinhalle Hersel und für Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung des Betriebs der Halle dienen. - Die Mittel sind darüber hinaus ausschließlich für den Abbau des lnstandhaltungsstaus des Gebäudes und der damit verbundenen technischen Anlagen zu verwenden. Diese Ausgaben betreffen: - Maßnahmen an „Dach und Fach" - Maßnahmen an den technischen Einrichtungen der Liegenschaft (keine Veranstaltungstechnik) - Beauftragung und Vergütung von Dienstleistungen wie Sachverständigengutachten und Prüfungen, sowie eventuell notwendiger Genehmigungen - Eine anderweitige Verwendung der Finanzmittel ist nicht zulässig."

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
36	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	20	1.01.15	Gebäudewirt-schaft		Wir brauchen eine klare Aussage der Stadt, des BM und des Rates zum weiteren Umgang mit der Verfahren zum Hallenfreizeitbades-Neubau.	Im Haushaltsentwurf 2023/2024 wurde lediglich ein investives Budget von jeweils 100 TEuro in 2023 und 2024 für die Ertüchtigung der Schwimmbadtechnik berücksichtigt. Die zur Umsetzung der im AK Hallenfreizeitbad entwickelten Varianten erforderlichen investiven Mittel werden derzeit ermittelt und sollen zur Haushaltsberatung im Haupt- und Finanzausschuss vorliegen. Hinsichtlich des Investorenmodells ergibt sich folgender Sachstand: Wenn eine Stadt ein Hallen- bzw. Freibad im Rahmen der Daseinsvorsorge betreibt, beabsichtigt sie nicht, damit Gewinn zu erwirtschaften. Dies ist regelmäßig auch gar nicht möglich, da ein solches Bad in der Regel ein Zuschussbetrieb ist; darum kann Ziel dann nur sein, dieses Bad möglichst wirtschaftlich zu betreiben, Betriebskosten möglichst gering zu halten und somit den Zuschussbedarf zu minimieren. Dies gilt auch für die Stadt Bornheim, wenn entweder das in den Workshops erarbeitete Wasserflächenkonzept oder aber eine Basisvariante in Gestalt eines neuen Hallenfreizeitbades realisiert werden soll. In beiden Fällen ist kein überregional wirkendes Spaßbad/Freizeitbad geplant. Für private Investoren ist es zwingend, Gewinne zu erwirtschaften, und zwar nicht nur geringfügig. Da sie zudem den Bau eines Bades zu wesentlich ungünstigere Konditionen als eine Stadt am Kapitalmarkt finanzieren müssen und Fördergelder im Regelfall nicht erhalten können, verstärkt das den wirtschaftlichen Druck. Wenn ein Investor das Bad bauen und betreiben würde, dann würden die Eintrittspreise für den öffentlichen Badebetrieb eher auf die eines Spaßbades hinauslaufen und wohl deutlich mehr als 10,-€ betragen. Investoren für Bäder nutzen zudem oft die Stadt als Grundstücksgeber und „Ankermieter“ für das Schulschwimmen zu ihren Konditionen, brauchen zahlungskräftige Kundschaft dann aber vor allem

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
								in Spa, Wellness, Sauna und oder Gastrobereichen. Und genau hier spricht der ca. 20 km nah gelegene Standort der privaten Therme Euskirchen gegen Bornheim. In Anbetracht der Nähe der Therme Euskirchen von Investor Josef Wund ist unter den derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtbedingungen und dem deckungsgleichen Einzugsbereich kaum davon auszugehen, dass ein Investor bereit wäre, mit dem der Euskirchener Therme in Form eines Spaßbades/Freizeitbades in Bornheim zu konkurrieren. Für „normale“ in der Struktur ausgewiesene Schul- und Vereinsschwimmbäder mit einem gewissen Freizeitangebot sind aktuell keine funktionierenden Investorenmodelle bekannt. Viele private Gesellschaften, die hier mal im Rahmen eines PPP-Modells tätig waren, sind insolvent und vom Markt verschwunden. Oft sind die Bäder mit aufgestautem Unterhaltungsaufwand an die Städte zurückgefallen und dann von Eigenbetrieben / -gesellschaften oder den Energieversorgern wie Stadtwerken (s. z.B. Hildesheim) übernommen worden. Lässt die Stadt einen Privaten das Bad im Rahmen einer Totalunternehmerschaft bauen (dieser könnte dann auch eine Finanzierung mit anbieten), so wird dies im Endeffekt grundsätzlich immer teurer. Die Stadt verzichtet in diesem Fall in der Regel nach einer europaweiten Ausschreibung auf ihren Einfluss im Planungs- und Bauprozess. Alle notwendigen Ziele, Quantitäten und Qualitäten sind im Vorfeld der Ausschreibung in ein Pflichten- und Leistungsverzeichnis (Funktion, technische Ausrüstung, energiepolitische Ziele und Qualitäten der zu verbauenden Produkte) aufzunehmen. Dazu wäre zudem zu prüfen, ob eine kommunalaufsichtliche Genehmigung notwendig und auch möglich wäre. Städte müssen dann oftmals dem Investor verbindlich zusagen, mindestens für die nächsten 20

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
								Jahre den aus dem Badbetrieb entstehenden Verlust zu tragen. Diese Zusagen nutzen die Investoren dann, um bei den Banken die Besicherung der Kredite nachzuweisen. Es besteht die Gefahr, dass die Verlustübernahmezusagen evtl. verkauft werden können und die Durchsetzung der Betreiberpflichten zumindest dann schwierig wird, wenn der Investor/Betreiber seinen Betrieb, meistens in Form einer Betriebsgesellschaft (GmbH), aufgibt, etwa bei Insolvenz. Zudem ist in dieser Konstellation das europäische Beihilferecht zu beachten. Große Probleme entstehen in diesen Fällen oft auch dadurch, dass notwendige Erhaltungsmaßnahmen nicht regelmäßig erfolgen und es fast immer zu einem Investitionsstau kommt. Bei Schädigungen an wichtigen technischen Elementen ist regelmäßig ein Streit darüber vorprogrammiert, wer für Reparatur/Erneuerung zuständig ist. Die entsprechenden Betreiberverträge so wasserdicht und in die Einzelheiten gehend zu gestalten, gelingt offensichtlich fast nie. Es ist zwar auch vorstellbar, dass die Stadt Bornheim das Bad in Form eines Geschäftsbesorgungsvertrages von einem Privaten betreiben lässt. Ein solches Geschäftsbesorgungsmodell betreiben mehrere Gesellschaften (Monte Mare, GMF, Aquapark). Ziel eines solchen Modells ist es, sich als Kommune durch Regelungen im Geschäftsbesorgungsvertrag noch gewissen Einflussmöglichkeiten zu sichern, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeitsideen der freien Privatwirtschaft zu nutzen. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Kosten dafür ebenfalls höher wären. Die Stadt müsste dem Geschäftsbetreiber den durch den Badbetrieb entstehenden Verlust zuzüglich Management-Kosten erstatten. Die Möglichkeit einer solchen Betriebsführung durch einen Geschäftsbetreiber hat die Stadt auch nach einem Bau in Eigenregie.“

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anfrage	Antworten und Stellungnahmen der Verwaltung
37	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	21	1.01.15	Gebäudewirtschaft	96 ff.	Gibt es schon Maßnahmen für intelligentes Gebäudemanagement? Einsparpotenzial	Nein, eine solche Maßnahme gibt es zzt. noch nicht. Entsprechend kann auch keine Aussage zu möglichen Einsparpotentialen gemacht werden. Gleichlautende Anfrage wie Anfrage Nr. 16
38	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	38	P. 1.05	#NV	Investitionsplan	Muss die geplante Unterkunft in Festbauweise (Beschluss HFA 24.11.2022) noch in den Investitionsplan aufgenommen werden?	Die Unterkunft am Hexenweg ist im Veränderungsnachweis für den Haushaltplanentwurf 2023/24 bereits aufgenommen.
39	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	52	1.09.03	Räumliche Planung und Entwicklung	261	Wieso fallen die Kosten für die Planungsserver (extern? Cloud) separat von 1.01.12 an?	Der Planungs- und Beteiligungsserver wurde durch Amt 7 beschafft. Dieser Onlineservice ist für die Öffentlichkeitsbeteiligung bei den Bauleitplanverfahren ein vielgenutztes Werkzeug. Amt 7 nutzt und betreut das Fachverfahren und hat daher die Wartungskosten bei sich veranschlagt.
40	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	53	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung	258	Aufbau, Pflege und Entwicklung von geographisch-geometrischen Datenbasen für raumbezogene Informationssysteme: Wo können diese eigentlich eingesehen werden? #OpenData. Werden die Daten unter Offene Verwaltungsdaten auf Open.NRW veröffentlicht?(Open Gouvernement Portal des Landes Nordrhein-Westfalen)	Die Geodaten der Stadt, hier insbesondere die Bauleitpläne mit den Änderungen, waren bisher nur im Planungs- und Beteiligungsserver auf den Internetseiten der Stadt Bornheim verfügbar. Die Einbindung des Beteiligungsservers in das Portal www.opengeodata.nrw.de erfolgt zur Zeit. Durch die Integration der Landesportale miteinander werden die hier enthaltenen Daten dann auch über das Portal Open.NRW referenziert und dort im Metadatenkatalog sichtbar.
41	B'90 / Die Grünen	19.01.2023	54	1.10.02	Denkmalschutz und -pflege	272	Zeile 15, nach welchen Kriterien sollen die Mittel für private Denkmäler vergeben werden?	Die "Richtlinien für die Vergabe von Zuschüssen aus der Denkmalpflege (Pauschalzuweisung)“ der Stadt Bornheim sind zuletzt durch den Verkehrs-Umwelt- und Planungsausschuss vom 05.03.2002 beschlossen worden.

2. Anträge zum Stadtentwicklungsausschuss

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
1	SPD	17.01.2023	3	1.01.15	Gebäudewirt-schaft	108	HBG-Merten: Überprüfung der Planungen mit dem Ziel von Kosteneinsparungen. Dabei soll die Klimaneutralität nicht in Frage gestellt werde. Elemente wie z.B. der Dachgarten jedoch hinterfragt werden.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Es wurden in Abstimmung mit den Nutzern Einsparungen vorgenommen, dies betrifft auch den Dachgarten. **Beschlussentwurf:** Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen den Prüfauftrag.
2	SPD	17.01.2023	4	1.01.15	Gebäudewirt-schaft	118	Streichung der Kosten für Container an der GS Waldorf, da nach derzeitigem Stand der Raumbedarf durch die Umnutzung vorhandener Räumlichkeiten sichergestellt werden kann.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Hierfür ist eine 2. Ergänzungsvorlage 450/2022-13 im Schulausschuss am 14.02.2023 zum Beschluss eingestellt. Die Räumlichkeiten werden im Gebäude nachgewiesen, indem ein Raum verkleinert und durch Zugabe von Flurfläche ein zusätzlicher geschaffen wird. Ein nicht genutzter Container an der Europaschule soll zukünftig der GS Waldorf zur Verfügung gestellt werden, hierfür fallen Transport und Anschlusskosten an. Mit der Planung ist es gemeinsam mit der Schulleitung gelungen, Kosten und negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
3	SPD	17.01.2023	8	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	261	BO 05: Zurückstellung der Maßnahme aufgrund geänderter Priorisierung	**Stellungnahme der Verwaltung:** Der Bebauungsplan Bo 05 hat in der Bewertung aller neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan mit dem besten Wert abgeschnitten. Die Lage zum Ortskern, zur Infrastruktur und dem ÖPNV wurde mit "besonders gut" bewertet. Die besondere Lagegunst hat auch dazu geführt, dass die Baufläche über die NRW Urban (ehem. Flächenpool) in das Programm des Landes aufgenommen wurde. Die Verwaltung ist noch in Abstimmung mit

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
								dem LVR zu dem Umgang mit dem vorhandenen Bodendenkmal. Durch die beauftragte NRW Urban wird auch beim Landesministerium der Bo 05 registriert. Hier besteht ein hohes Interesse am weiteren Planungsfortgang. Die nach wie vor schwierige Abstimmung mit dem LVR hat dazu geführt, dass die Vertreter des Landes beabsichtigen, zu einem Gespräch mit allen beteiligten einzuladen. Eine Zurückstellung der Planung bei der Stadt Bornheim würde ein sehr negatives Signal gegenüber dem Landesministerium abgeben. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
4	SPD	17.01.2023	10	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	302	Sechtem: Zurückstellung der Maßnahme aufgrund geänderter Priorisierung	**Stellungnahme der Verwaltung:** Eine Verschiebung des Se 21 hätte Auswirkungen auf das Baulandumlegungsverfahren und daraus resultierende Haushaltseinnahmen. Die Einnahmen sind im Haushaltsplan für die Jahre 2024 und 2025 mit jeweils 2.400.000 € eingestellt. Der beauftragte Vermessungsingenieur hat bereits eine Reihe von Gesprächen mit den Eigentümern geführt. Die Gespräche über den Zuteilungsentwurf stehen ab März an. Eine Verzögerung des Se 21 hätte erhebliche Mehrkosten bei der Umlegung zur Folge. Mit einer Verzögerung der Planung ist zu erwarten, dass auch bereits geleistete Planungsleistungen (z.B. Gutachten) wiederholt werden müssen, mit dem entsprechenden zeitlichen und finanziellen Mehraufwand. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
5	SPD	17.01.2023	11	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	311	L190n: Zurückstellung der Maßnahme aufgrund geänderter Priorisierung: Antrag ist Abhängig von der Beantwortung der Anfrage Nr. 42!	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Umsetzung der L190n ist unmittelbare Voraussetzung für die Umsetzung der inneren Erschließung des Bebauungsplans Se 21 und damit des gesamten Projektes. Die L190n führt etwa zu einer Reduzierung der Kraftfahrzeugverkehre innerhalb der Ortschaft Sechtem bzw. auf der heutigen L190. Eine Führung der durch den Se 21 induzierten Verkehre über die heutige L190 ist demnach nicht möglich. Straßen.NRW leistet eine vertraglich vereinbarte anteilige Kostenerstattung für die alte L190 und den Neubau der L 190n. Mit einer Zurückstellung und gleichzeitigen eventuellen Erhöhung von Baukosten würde der von der Stadt Bornheim zu leistende Kostenanteil weiter steigen. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
6	SPD	17.01.2023	12	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	313	Kreisverkehr Bonner Straße: Ersatzlose dauerhafte Streichung der Maßnahme. Die Position wurde im letzten Haushalt bereits gestrichen.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Ein Ausbau ist zur Zeit nicht erforderlich. **Beschlussentwurf:** Der Ausschuss empfiehlt, dem Antrag zu folgen.
7	SPD	17.01.2023	14	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	325	Sechtem Ost: Zurückstellung der Maßnahme aufgrund geänderter Priorisierung	**Stellungnahme der Verwaltung:** Eine Verschiebung des Se 21 hätte Auswirkungen auf das Baulandumlegungsverfahren und daraus resultierende Haushaltseinnahmen (siehe Antwort zu Antrag Nr. 10). Die Baulandumlegung ist bereits beauftragt und in einem fortgeschrittenen Bearbeitungsstand. Mit einer Verzögerung der Planung ist zu erwarten, dass auch bereits geleistete Planungsleistungen (z.B. Gutachten) wiederholt werden müssen, mit dem entsprechenden zeitlichen und finanziellen Mehraufwand.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
								Beschlussentwurf: Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
8	UWG	19.01.2023	9		#NV		Die UWG beantragt, eine Auflistung aller im Eigentum oder Nutzung der Stadt befindlichen Immobilien und Grundstücke nebst Mietflächen und damit verbundenen Laufzeiten und Kosten. Stand Januar 23. incl. der neuen Flächen in Kardorf	**Stellungnahme der Verwaltung:** Eine Auflistung aller unbebauten Grundstücke der Stadt Bornheim ist aufgrund der personellen Ressourcen nicht möglich. Zu den bebauten Grundstücken ist die gewünschte Auflistung als Anlage beigefügt. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
9	UWG	19.01.2023	12		#NV		Die UWG beantragt eine zur Verfügung Stellung eines Grundstücks zur Errichtung eines Lehrschwimmbeckens als Unterstützung der Wasserflächen im Bornheimer Norden	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Verwaltung hat keinen Auftrag ein solches Grundstück anzukaufen und daher ist im Haushalt auch kein Ansatz dafür gebildet worden. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt den Antrag zur Kenntnis.
10	UWG	19.01.2023	17		#NV		Die Stadt benötigt aufgrund einer Steigerung der Aufgaben, mehr Büroflächen. Dazu wurde bereits für den Haushalt 2021/ 2022 seitens der UWG ein Raumkonzept beantragt und von allen Fraktionen beschlossen. Eine Umsetzung dieses Konzepts ist seitens der Stadt bisher nicht vollzogen worden, weshalb für die UWG nicht erkennbar ist, welche Flächen unter Berücksichtigung von Teilzeitstellen und modernen Arbeitsformen wie Open Space, Home-Office/ Telearbeit, Desk Sharing und zu erledigenden Aufgaben tatsächlich notwendig sind. Die UWG beantragt daher, ein solches	**Stellungnahme der Verwaltung:** Das Raumkonzept für das Rathaus befindet sich auf der Agenda. Erste Abstimmungen hierzu erfolgen derzeit. **Beschlussentwurf StEA** -siehe Beschlussentwurf HFA- **Beschlussentwurf HFA** Der Haupt und Finanzausschuss beauftragt den Bürgermeister mit der Beauftragung eines Dienstleisters zur Erstellung eines Konzeptes zur Nutzung der Büroflächen der Stadt Bornheim. Hierbei sind die Flächen des Standortes des technischen Rathauses ausgenommen. Das Konzept soll moderne Arbeitsformen wie Open Space, Home-

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
							Konzept für die im Eigentum oder Anmietung befindlichen Flächen der Stadt für die Büroflächen erstellen zu lassen.	Office/ Telearbeit, Desk Sharing, Teilzeitstellen einbeziehen.
11	CDU	19.01.2023	3	übergreifend	Bezeichnung		Die CDU-Fraktion beantragt, bei den unmittelbar geplanten und allen zukünftigen Bauvorhaben sich an den erforderlichen Mindeststandards zur Errichtung der entsprechenden (Funktions-)bauten zu orientieren und einen Vergleich im Rahmen des interkommunalen Vergleichssystems IKVS vorzunehmen. Begründung: Die Bauvorhaben der Stadt Bornheim in den vergangenen Jahren waren einerseits durch eine hohe Funktionalität und andererseits durch einen sehr hohen Status an Ausgestaltungsqualität gekennzeichnet. Die Ausgestaltungsqualität zeichnet sich insbesondere in den Bereichen Kitas und Schulen ab, z.B. bei der Verwendung von Baustoffen, geplanten Raumgrößen, Qualität der Inneneinrichtung wie Küchen etc. Dies führt dazu, dass die Investitionskosten und entsprechend die Folgekosten für Instandhaltung für Bauvorhaben der Stadt Bornheim deutlich über den Kosten liegen, die für vergleichbare Bauvorhaben (Kitas, Schulen) in Vergleichskommunen ausgewiesen sind. Durch die in den vergangenen 3-4 Jahren erheblich gestiegenen Baukosten verschärft sich die Situation zusätzlich im Sinne einer noch stärkeren Verteuerung von Bauvorhaben. Beispielhaft seien hier der Neubau der Kita Hexenweg und der Neubau der Heinrich-Böll-Gesamtschule genannt.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Verwaltung orientiert sich bei der Planung von Gebäuden auch an Vergleichswerten. Zur Erreichung der Klimaziele und zur Stützung des Haushaltes reicht dies allerdings nicht aus. Geltende Rechtvorschriften sind zugrunde zu legen, darüber hinaus wäre ein tatsächlicher Mindestbedarf zu erarbeitet, der eine Aufgabenerfüllung erlaubt. Zudem sollte die Ausstattung langlebig sein, um den Instandhaltungsaufwand möglichst gering zu halten. **Beschlussentwurf:** Die Verwaltung hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Beschlussentwurf. Hierbei werden die Möglichkeiten von IKVS geprüft.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
							Dem Bericht der GPA ist die Empfehlung zu entnehmen, sich zukünftig strikt am Standard für Funktionsgebäude zu orientieren.	
12	CDU	19.01.2023	4	übergreifend	Bezeichnung		Die CDU-Fraktion beantragt darzulegen * welche externen Mietverträge bestehen * was jeweils die Kündigungsfristen sind * wann jeweils der nächste mögliche Kündigungstermin ist.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die Liste der Mietverhältnisse ist als Anlage beigefügt. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
13	CDU	19.01.2023	5	übergreifend	Bezeichnung		Die CDU-Fraktion beantragt, ein Nutzungskonzept für die öffentlichen Gebäude der Stadt Bornheim vorzulegen, das Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten von z.B. Schulen, Kitas und Rathaus macht außerhalb der üblichen Betriebszeiten der jeweiligen Hauptnutzung.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Die gewünschte Aussage kann leider auf Grund der zzt. begrenzten Personalkapazitäten nicht kurzfristig getroffen werden. Sobald die Prioritätensetzung es erlaubt, werden die gewünschten Informationen erhoben und zur Verfügung gestellt. **Beschlussentwurf:** Der StEA beschließt, die Nutzungsmöglichkeiten von städtischen Flächen außerhalb der üblichen Betriebszeiten der jeweiligen Hauptnutzung darzustellen.
14	CDU	19.01.2023	7	1.12.02	Straßenbau,-unterhaltg.,-bewirtschaftg.	313	5.000323 Kreisverkehr Bonner Str./ Herseler Str./ Siegesstraße Wir beantragen die endgültige und ersatzlose Streichung der Maßnahme. Begründung: Die Maßnahme wird nunmehr im dritten aufeinanderfolgenden Haushaltsentwurf ausgewiesen und wurde bereits zuvor schon zweimal auf übergreifenden Antrag der Fraktionen gestrichen.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Ein Ausbau ist zur Zeit nicht erforderlich. **Beschlussentwurf:** Der Ausschuss beschließt, die Maßnahme zu streichen.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
15	FDP	19.01.2023	2		#NV		Geänderte Rahmensetzung der Bauleitplanung: Die Planung neuer Wohnbauflächen soll für 5 Jahre ausgesetzt werden. Finanzielle und personelle Ressourcen sollen in die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gehen.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind lediglich zwei potenzielle Flächen für gewerbliche Nutzungen noch offen. Das Gebiet in Sechtem zwischen Sportplatz und L 190 steht aber nicht zur Verfügung, da die Eigentümer bislang keine Verkaufsbereitschaft gezeigt haben. Die kleinen Flächen am Herseler Südrand werden bereits in Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung mit einer Bauleitplanung überplant (He 14 und He 16). Weitere gewerbliche Bauflächen werden erst mit dem Inkrafttreten des neuen Regionalplanes zur Verfügung stehen. Dies kann noch einige Jahre dauern. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wurde in den Gutachten der Empirica für die Stadt Bornheim (2020) und den RSK (2016) nachgewiesen. Hier hat die Stadt auch eine regionale Aufgabe zu erfüllen. Die negativen Auswirkungen der Flächenknappheit bei Wohnbauflächen zeigt sich in den rasant gestiegenen Bodenrichtwerten für die Stadt Bornheim in den letzten Jahren. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
16	FDP	19.01.2023	3		#NV		Die Baukosten von städtischen Bauprojekten sind zu reduzieren, hier soll eine Errichtung nach streng funktionalen Gesichtspunkten erfolgen. Bei schon in der Planung befindlichen Gebäuden ist zu prüfen, ob dies noch ohne Mehrkosten umgesetzt werden kann.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Eine Prüfung zur Kostenersparnis wird bei allen in der Planung befindlichen Bauprojekten aktuell bereits durchgeführt. Einsparpotenzialen werden bereits bei der Bedarfsformulierung mitbetrachtet. **Beschlussentwurf:** Die Verwaltung hat kein Bedenken gegen den Beschluss.

lfd. Nr.	Fraktion	Datum der Anfrage	Nr. der Anfrage	Produkt	Bezeichnung	Seite im HPl	Inhalt: Anträge	Antworten und Stellungnahmen sowie Beschlussentwürfe der Verwaltung
17	B'90 /Die Grünen	19.01.2023	9	1.01.14	Liegenschafts-verwaltung	94	Liegenschaftsverwaltung, Seite 94, Beschreibung der Maßnahme Antrag: Die Fraktion Bündnis 90/GRÜNE beantragt die Streichung der Hinweise auf die Umgehung Hersel im Verwendungszweck für die Mittel Begründung: Unsere Fraktion hat sich schon lange gegen die Umgehung Hersel ausgesprochen, aus grundsätzlichen Erwägungen sowie aus finanziellen Gründen.	**Stellungnahme der Verwaltung:** Der Rat der Stadt Bornheim hat zur Umsetzung der geplanten Ortsumgehung Hersel die Aufstellung der Bebauungspläne He 14 (am 23.06.22) und He 16 sowie die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (am 17.10.22). Die Verwaltung ist daher beauftragt, die Planung für die Ortsumgehung Hersel weiterzuführen. **Beschlussentwurf:** Der StEA nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlagen zu Anfragen und Anträgen:

Anfrage SDP - lfd. Nr. 8:

Verzeichnis Grundstücke Winterdienst - bebaut oder unbebaut

LOS	Lf. Nr.	Lage	Ortschaft	Bezeichnung	Gemarkung
1	001	Apostelpfad	Bornheim	Grünfläche zwischen Nr 4 und 10	Bornheim-Brenig
1	002	Apostelpfad	Bornheim	Grünflächen gegenüber Apostelpfad Nr 30 bis 36	Bornheim-Brenig
1	029	Goethestraße 1	Bornheim	Gehweg Parkplatz Goethestraße Europaschule	Bornheim-Brenig
1	008	Herderstraße	Bornheim	Grünfläche zwischen Secundastr Nr 80 und 88	Bornheim-Brenig
1	013	Hordorfer Weg	Bornheim	Grünfläche neben Reuterweg Nr 44	Bornheim-Brenig
1	017	In der Proffffläche	Bornheim	Spielplatz Ecke In der Proffffläche/Uhlandstr.	Bornheim-Brenig
1	019	In der Proffläche	Bornheim	Grünfläche Ecke Uhlandstraße/In der Proffffläche	Bornheim-Brenig
1	021	In der Proffläche	Bornheim	Spielplatz neben Nr. 21	Bornheim-Brenig
1	005	Kartäuserstraße	Bornheim	Grünfläche vor Nr. 8 (an der Bushaltestelle)	Bornheim-Brenig
1	009	Knippstraße	Bornheim	Kindertagesstätte Nr. 7	Roisdorf
1	010	Knippstraße	Bornheim	Spielplatz neben Kita Knippstr. 7	Roisdorf
1	028	Königstraße	Bornheim	Kindergarten Rilkestr. 7	Bornheim-Brenig
1	024	Königstraße 31	Bornheim	Feuerwehrgerätehaus	Bornheim-Brenig
1	025	Königstraße 31	Bornheim	Jugendtreff	Bornheim-Brenig
1	004	Landgraben	Bornheim	Grünflächen gegenüber Apostelpfad Nr 30 bis 36	Bornheim-Brenig
1	007	Leibnitzstraße	Bornheim	Grünfläche zwischen Secundastr Nr 80 und 88	Bornheim-Brenig
1	011	Mühlenstraße	Bornheim	Brachfläche zwischen Nr 33 und 37	Bornheim-Brenig
1	012	Reuterweg	Bornheim	Grünfläche neben Reuterweg Nr 44	Bornheim-Brenig
1	027	Rilkestraße	Bornheim	Kindergarten Rilkestr. 7	Bornheim-Brenig
1	014	Sechtemer Weg 57-79	Bornheim	Unterkunft Sechtemer Weg 57-79	Bornheim-Brenig
1	006	Secundastraße	Bornheim	Grünfläche zwischen Secundastr Nr 80 und 88	Bornheim-Brenig
1	022	Steinchen	Bornheim	Grünfläche gegenüber Nr 10 und 12	Bornheim-Brenig
1	018	Uhlandstraße	Bornheim	Spielplatz Ecke In der Proffffläche/Uhlandstr.	Bornheim-Brenig
1	020	Uhlandstraße	Bornheim	Grünfläche Ecke Uhlandstraße/In der Proffffläche	Bornheim-Brenig
1	015	Unter der Windmühle	Bornheim	Spielplatz	Bornheim-Brenig
1	023	Wallraffstraße	Bornheim	Grünfläche Parkplatz vor Sportplatz	Bornheim-Brenig
1	003	Zehnhoffstraße	Bornheim	Grünflächen gegenüber Apostelpfad Nr 30 bis 36	Bornheim-Brenig

1	016	Zehnhoffstraße	Bornheim	Spielplatz zwischen Nr 5 und 7	Bornheim-Brenig
1	026	Zehnhoffstraße	Bornheim	Unterkunft Zehnhoffstr. 7	Bornheim-Brenig
1	031	Bergkreuzweg	Brenig	Grünfläche neben Vinkelgasse Nr 3	Bornheim-Brenig
1	034	Hennesenbergstraße	Brenig	Grünfläche gegenüber Hohlenberg Nr 126-128/Ecke Hennesenbergstr.	Bornheim-Brenig
1	035	Hohlenberg	Brenig	Grünfläche gegenüber Nr 126 und 128	Bornheim-Brenig
1	036	Hohlenberg	Brenig	Grünfläche Ecke Hohlenberg / Klippe	Bornheim-Brenig
1	037	Klippe	Brenig	Grünfläche Ecke Hohlenberg / Klippe	Bornheim-Brenig
1	042	Kummenberg	Brenig	Mietwohnung	Bornheim-Brenig
1	032	Ploon	Brenig	Grünfläche neben Vinkelgasse Nr 3	Bornheim-Brenig
1	041	Ploon 16-18	Brenig	Kindergarten	Bornheim-Brenig
1	038	Schornsberg	Brenig	Grünfläche Ecke Schornberg / Heimerzheimer Str. (neben Wasserturm)	Bornheim-Brenig
1	039	Schornsberg	Brenig	Grünfläche Ecke Schornberg Nr 31/ Heimerzheimer Str.	Bornheim-Brenig
1	040	Schornsberg 2	Brenig	Feuerwehrgerätehaus / Mietwohnung	Bornheim-Brenig
1	033	Vinkelgasse	Brenig	Grünfläche neben Vinkelgasse Nr 3	Bornheim-Brenig
1	044	Albertus-Magnus-Str. 20-22	Dersdorf	Kindergarten / Gemeinschaftsräume	Bornheim-Brenig
1	045	Dürerstraße	Dersdorf	Mietwohnung	Bornheim-Brenig
1	043	Dürerstraße 48	Dersdorf	Feuerwehrgerätehaus	Bornheim-Brenig
2	072	Burgwiesenweg 2	Hemmerich	Kindergarten	Kardorf-Hemmerich
2	063	Jennerstraße	Hemmerich	Grünfläche Ecke Jennerstraße / Kreuzbergstraße	Kardorf-Hemmerich
2	071	Jennerstraße	Hemmerich	Kita	Kardorf-Hemmerich
2	064	Kreuzbergstraße	Hemmerich	Grünfläche Ecke Jennerstraße / Kreuzbergstraße	Kardorf-Hemmerich
2	070	Kreuzbergstraße 2	Hemmerich	KiTa / Gemeinschaftsräume	Kardorf-Hemmerich
2	066	Maaßenstraße	Hemmerich	Grünfläche u. Spielplatz zwischen Rösberger Str 40 und 52	Kardorf-Hemmerich
2	065	Rösberger Straße	Hemmerich	Grünfläche u. Spielplatz zwischen Rösberger Str 40 und 52	Kardorf-Hemmerich
2	068	Waasemstraße	Hemmerich	Grünfläche Ecke Waasemstraße / Zweigrabenweg	Kardorf-Hemmerich
2	069	Waasemstraße 3a	Hemmerich	Feuerwehrgerätehaus	Kardorf-Hemmerich
2	067	Zweigrabenweg	Hemmerich	Grünfläche Ecke Waasemstraße / Zweigrabenweg	Kardorf-Hemmerich
3	132	Alfterer Weg	Hersel	Notunterkunft Containeranlage Allerstraße 15	Hersel
3	131	Allerstraße 15	Hersel	Notunterkunft Containeranlage Allerstraße 15	Hersel
3	120	Bayerstraße	Hersel	zwischen Nr. 11 und 15	Hersel
3	126	Donaustraße	Hersel	Grünfläche Kreuzung Donaustr / Rheindorfer Str.	Hersel
3	129	Fabriweg	Hersel	Parkplatz zwischen Nr. 164 und 172	Hersel
3	121	Gartenstraße	Hersel	Grünfläche gegenüber Nr. 8	Hersel
3	124	Gartenstraße	Hersel	Grünfläche Kreuzung Gartenstr / Moselstr	Hersel

3	122	Gillesweg	Hersel	Grünfläche gegenüber Nr. 8	Hersel
3	123	Moselstraße	Hersel	Grünfläche Kreuzung Gartenstr / Moselstr	Hersel
3	125	Rheindorfer Straße	Hersel	Grünfläche Kreuzung Donaustr / Rheindorfer Str.	Hersel
3	128	Rheinstraße	Hersel	Parkplatz zwischen Nr. 164 und 172	Hersel
3	130	Rheinstraße 117-119	Hersel	Feuerwehrgerätehaus / Mietwohnungen	Hersel
3	127	Ruhrstraße	Hersel	Kinderspielplatz neben Nr. 19	Hersel
2	062	Arnoldstraße	Kardorf	Spielplatz neben Nr 10	Kardorf-Hemmerich
2	055	Lindenstraße	Kardorf	Grünfläche rechts neben Nr 151	Kardorf-Hemmerich
2	057	Lindenstraße	Kardorf	Grünfläche Ecke Lindenstraße/Travenstraße	Kardorf-Hemmerich
2	060	Lindenstraße	Kardorf	Grünfläche + Spielplatz Ecke Lindenstraße / Schulstraße	Kardorf-Hemmerich
2	056	Mühlenfeld	Kardorf	Grünfläche neben Lindenstraße 78/Mühlenfeld	Kardorf-Hemmerich
2	061	Schelmenpfad	Kardorf	Spielplatz neben Nr 10	Kardorf-Hemmerich
2	059	Schulstraße	Kardorf	Grünfläche + Spielplatz Ecke Lindenstraße / Schulstraße	Kardorf-Hemmerich
2	058	Travenstraße	Kardorf	Grünfläche Ecke Lindenstraße/Travenstraße	Kardorf-Hemmerich
2	087	Beethovenstraße 15	Merten	Notunterkunft	Merten
2	081	Ferdinand-Rott-Straße	Merten	Grünfläche rechts neben Nr 30	Merten
2	082	Ferdinand-Rott-Straße	Merten	Grünfläche neben Nr 6	Merten
2	086	Kapellenstraße 4	Merten	Kapelle	Merten
2	083	Kirchstraße	Merten	Grünfläche neben Nr 6	Merten
2	085	Talstraße 30	Merten	Feuerwehrgerätehaus	Merten
2	084	Weiherstraße	Merten	Spielplatz neben Nr 20	Merten
3	107	Adenauerallee	Roisdorf	Grünfläche neben Parkplatz Rathausstr.	Roisdorf
3	111	Adenauerallee	Roisdorf	Grünfläche gegenüber Rathaus-Parkplatz	Roisdorf
3	116	Alter Weiher 2	Roisdorf	Volkshochschule / Verwaltungsgebäude / Rettungswache	Roisdorf
3	099	Annastraße	Roisdorf	Kinderspielplatz gegenüber Schußgasse Nr. 34	Roisdorf
3	101	Bonner Straße	Roisdorf	Grünfläche an Kreuzung Siegesstr / Bonner Straße	Roisdorf
3	104	Bonner Straße	Roisdorf	Kindertagesstätte Rathausstr. 7	Roisdorf
3	106	Bonner Straße	Roisdorf	Grünfläche neben Parkplatz Rathausstr.	Roisdorf
3	108	Bonner Straße	Roisdorf	Grünfläche zwischen Bonnerstr. Nr. 73 und Parkplatz	Roisdorf
3	110	Bonner Straße	Roisdorf	Grünfläche gegenüber Rathaus-Parkplatz	Roisdorf
3	119	Brunnenstraße 53a	Roisdorf	Brunnenstraße 53a	Roisdorf
3	112	Ehrental	Roisdorf	Ehrenmal neben Ehrental Nr. 1	Roisdorf
3	114	Koblenzer Straße	Roisdorf	Grünfläche Kreuzung Herseler Str / Koblenzer Str	Roisdorf
3	113	Lindenberg	Roisdorf	Ehrenmal neben Ehrental Nr. 1	Roisdorf

3	119a	Maarpfad 27	Roisdorf	Kindertagesstätte Maarpfad 27	Roisdorf
3	105	Rathausstraße	Roisdorf	Grünfläche neben Parkplatz Rathausstr.	Roisdorf
3	109	Rathausstraße	Roisdorf	Grünfläche zwischen Bonnerstr. Nr. 73 und Parkplatz	Roisdorf
3	103	Rathausstraße	Roisdorf	Kindertagesstätte Rathausstr. 7	Roisdorf
3	115	Rosental 3	Roisdorf	Rosental 3	Roisdorf
3	100	Schußgasse	Roisdorf	Kinderspielplatz gegenüber Schußgasse Nr. 34	Roisdorf
3	118	Siefenfeldchen 182-184	Roisdorf	Siefenfeldchen 182-184 (Verwaltung/Notunterkunft)	Roisdorf
3	102	Siegesstraße	Roisdorf	Grünfläche an Kreuzung Siegesstr / Bonner Straße	Roisdorf
3	117	Siegesstraße 2	Roisdorf	Feuerwehrgerätehaus	Roisdorf
2	078	Fürchespfad	Rösberg	Grünfläche vor Sportheim und Wasserturm	Rösberg
2	074	Markusstraße	Rösberg	Ehrenmal Ecke Markusstraße / Proffgasse	Rösberg
2	073	Metternicher Straße	Rösberg	Sportplatz	Rösberg
2	076	Metternicher Straße	Rösberg	Grünfläche Ecke Theisenkreuzweg / Metternicher Str	Rösberg
2	075	Proffgasse	Rösberg	Ehrenmal Ecke Markusstraße / Proffgasse	Rösberg
2	077	Theisenkreuzweg	Rösberg	Grünfläche Ecke Theisenkreuzweg / Metternicher Str	Rösberg
2	079	Theisenkreuzweg	Rösberg	Grünfläche Ecke Theisenkreuzweg / Fürchespfad	Rösberg
2	080	Weberstraße 19	Rösberg	Feuerwehrgerätehaus	Rösberg
4	149	Berner Straße	Sechtem	Spielplatz zwischen Nr 6 und 10	Sechtem
4	154	Berner Straße	Sechtem	Grünfläche Kreuzung Straßburger Str / Berner Str	Sechtem
4	161	Eupener Straße 6	Sechtem	Unterkunft	Sechtem
4	160	Kämpchenweg 34	Sechtem	Unterkunft	Sechtem
4	159	Keldenicher Str. 20-24	Sechtem	Unterkunft Containeranlage Keldenicher Str. 20-24	Sechtem
4	150	Krausbitzchen	Sechtem	Spielplatz Kreuzung Krausbitzchen / Kronprinzenstr	Sechtem
4	151	Kronprinzenstraße	Sechtem	Spielplatz Kreuzung Krausbitzchen / Kronprinzenstr	Sechtem
4	152	Kronprinzenstraße/Jakobstraße	Sechtem	Grünfläche Kreuzung Naumburger Str / Krausbitzchen	Sechtem
4	158	Ottostraße	Sechtem	Grünfläche K 60n	Sechtem
4	153	Straßburger Straße	Sechtem	Grünfläche Kreuzung Straßburger Str / Berner Str	Sechtem
4	156	Straßburger Straße 4a	Sechtem	Feuerwehrgerätehaus Nr. 4a	Sechtem
4	155	Wendelinusstraße	Sechtem	Grünfläche gegenüber Nr 34 bis 40	Sechtem
4	157	Wolfsgasse	Sechtem	Kindergarten Nr. 38 b	Sechtem
3	134	Aggerstraße	Uedorf	Spielplatz gegenüber Nr. 21	Uedorf
3	135	Heisterbacher Straße	Uedorf	Grünfläche neben Nr 243	Uedorf
3	136	Heisterbacher Straße 173	Uedorf	Feuerwehrgerätehaus	Uedorf
2	098	Ackerweg 17	Walberberg	Notunterkunft Ackerweg 17	Walberberg

2	088	Albertstraße	Walberberg	Grünfläche zwischen Nr 20 und 30/32	Walberberg
2	096	Ballenpfad	Walberberg	Kindergarten Margaretenstr. 10	Walberberg
2	089	Frongasse	Walberberg	Bolzplatz + Spielplatz	Walberberg
2	094	Hauptstraße 82	Walberberg	Feuerwehrgerätehaus	Walberberg
2	092	Im König	Walberberg	Spielplatz neben der Kindertagesstätte	Walberberg
2	093	Kapitelweg	Walberberg	Spielplatz neben der Kindertagesstätte	Walberberg
2	097	Kapitelweg	Walberberg	Kindergarten Margaretenstr. 10	Walberberg
2	090	Kitzburger Straße	Walberberg	Bolzplatz + Spielplatz	Walberberg
2	095	Margaretenstraße 10	Walberberg	Kindergarten	Walberberg
2	091	Margarethenstraße	Walberberg	Spielplatz neben der Kindertagesstätte	Walberberg
1	054	Feldchenweg 33, 36, 38	Waldorf	Unterkunft	Waldorf
1	050	Heerweg	Waldorf	Spielplatz Ecke Nelkenstraße / Heerweg	Waldorf
1	053	Hostertstraße 5	Waldorf	Feuerwehrgerätehaus	Waldorf
1	053a	Hostertstraße 7	Waldorf	Feuerwehrgerätehaus Erweiterung	Waldorf
1	047	Lilienstraße	Waldorf	Grünfläche zwischen Nr 20 und 28	Waldorf
1	048	Mittelstraße	Waldorf	Grünfläche zwischen Nr 9 und 11	Waldorf
1	049	Nelkenstraße	Waldorf	Spielplatz Ecke Nelkenstraße / Heerweg	Waldorf
1	051	Sandstraße	Waldorf	Grünfläche von Nr. 86 bis Nr. 100/Schulparkplatz	Waldorf
1	052	Schmiedegasse	Waldorf	Spielplatz neben Sparkasse	Waldorf
3	137	Alemannenweg	Widdig	Spielplatz neben Nr. 36	Widdig
3	144	Alemannenweg	Widdig	Grünflächen links und rechts neben Nr 3	Widdig
3	140	Cheruskerstraße	Widdig	Grünfläche gegenüber Lichtweg Nr 10	Widdig
3	142	Cheruskerstraße	Widdig	Grünfläche neben Cheruskerstraße Nr 30	Widdig
3	139	Karolingerstraße	Widdig	Grünfläche gegenüber Lichtweg Nr 10	Widdig
3	141	Karolingerstraße	Widdig	Grünfläche neben Cheruskerstraße Nr 30	Widdig
3	143	Lichtweg	Widdig	am Eingang Sportplatz	Widdig
3	148	Römerstraße	Widdig	Kindergarten Römerstraße 5a	Widdig
3	145	Römerstraße 67	Widdig	Feuerwehrgerätehaus	Widdig
3	147	Römerstraße-Stichstraße	Widdig	Brachfläche neben Nr. 7	Widdig
3	146	Teutonenstraße 4	Widdig	Sportheim	Widdig
3	138	Wikingerstraße	Widdig	Spielplatz gegenüber Nr. 28	Widdig

Anfrage SDP - lfd. Nr. 32:

Betriebsaufwand Planung Abt 7.1 **Entwurf** **HH 23-24** Stand 20.04.2022

PSP 1.09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung					
Produkt	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Bo 05 Bornheim Kalkstraße (WA, B-Plan)					
Bo 17 Bornheim Ohrbachstraße (WA, Investorenplanung)					
Bo 24 Bornheim Hexenweg (WA, B-Plan)					
Bo 26 Bornheim Rampen L 192 / K 42 (Straßenplanung)					
Bo 27 Bornheim Hellenkreuz (Gemeinbedarf, WA)					
Ro 09 Roisdorf Oberdorfer Weg (Straßenbebauungsplan)					
Ro 17 Roisdorf EKZ Bonner Straße (SO Einzelhandel, tw. Investorenplanung)					
Ro 21 Roisdorf DB, Vorplatz, (Mobilstation, B&R, Bürgerwerkstatt)					
Ro 23 Roisdorf Fuhrweg/Maarpfad (WA, Investorenplanung)					
Se 21 Sechtem Ost (WA, L 190 n)					
Se 23 Sechtem Neubau K 33 n (Straßenplanung)					
NN Walberberg Dominkanerstraße (WA, Grün, Bachlauf)					
Me 07 Merten Talstraße (WA)					
Me 18 Merten Händelstraße (WA, Schule, Stadt und Investorenplanung)					
Me 17 Merten Offenbachstraße (Straßenplanung)					
Rb 02 Rösberg (MI, Kita, Discounter, Investorenplanung)					
Hm 02 Hemmerich Feuerwehr (Gemeinbedarf)					
NN Waldorf Guter-Hirt-Pfad (WA/MI)					
He 09 Hersel Bahnhof (MI, B&R)					
He 25 + He 26 Hersel Roisdorfer Straße (GE + Einzelhandel)					
He 14 Hersel Umgehung Hersel Süd (Straße + GE)					
Bebauungspläne allgemein (Änderungen, Neuaufstellungen)					
Merten z.B. Me 15.1, Kardorf z.B. Aeltersgasse Widdig z.B. Nettomarkt, Hersel z.B. Weingarten					
Summe Bebauungsplanung	**285.000**	**305.000**	**305.000**	**300.000**	**300.000**
Teilflächennutzungsplan Windenergie	**30.000**	**15.000**			
Flächennutzungsplanung (FNP Änderungen)	**20.000**	**20.000**	**30.000**	**40.000**	**50.000**
Neuaufstellung Regionalplan der BR Köln	5.000	5.000	5.000		

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim (Fortschreibung)	25.000	25.000			
Radverkehrskonzept Bornheim (Fortschreibung und Umsetzung)	10.000	10.000	30.000		
Radpendlerroute Bornheim-Alfter-Bonn und Erweiterung Nord	20.000	20.000	20.000		
Rahmenplanungen, Gutachten, Konzepte u.a. : - Handlungskonzepte, Klimaanpassung, Freiraumplanung - Gutachten, Straße, ÖPNV, Radverkehr	20.000	20.000	40.000	100.000	100.000
Summe Städtebauliche Planungen	**80.000**	**80.000**	**95.000**	**100.000**	**100.000**
Zeichentechniker, Vermesser, extern	**25.000**	**30.000**	**30.000**	**35.000**	**35.000**
524901 Planungs- und Gutachteraufwand	**440.000**	**450.000**	**460.000**	**475.000**	**485.000**

PSP 1.09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung	**440.000**	**450.000**	**460.000**	**475.000**	**485.000**

Anfrage UWG - lfd. Nr. 1 und
Antrag UWG - lfd. Nr. 9:

Obj.Nr.	Ortsteil	Straße Hs-Nr.:	Bezeichnung Hauptnutzung	Ange-mietet	Nutzung	BGF [m²]	Kaltmiete/ Monat [€]	Nebenk / Monat [€]
001	Kardorf	Schulstraße 8	KiTa St. Joseph		KiTa	1.350		
002	Sechtem	Brachstraße 4	KiTa Die Rübe		KiTa	224		
003	Sechtem	Brachstraße 6	KiTa Klapperschuh		KiTa	631		
004	Brenig	Ploon 16-18	KiTa Raupe		KiTa	742		
005	Dersdorf	Alb.-Magnus-Str. 20-22	KiTa Grashüpfer		KiTa	396		
006	Roisdorf	Friedrichstraße 3 b	KiTa Lummerland		KiTa	630		
007	Roisdorf	Klarenhofstraße 1	KiTa Das Baumhaus	x	KiTa	203	1.255	263
008	Bornheim	Knippstraße 7	KiTa Haus Regenbogen	x	KiTa	1.402	11.989	1.272
009	Bornheim	Königstraße 31	KiTa Windrad		KiTa	1.193		
010	Walberberg	Margaretenstraße 10	KiTa Sonnenblume		KiTa	1.099		
012	Waldorf	Sandstraße 98	KiTa Flora		KiTa	901		
013	Widdig	Römerstraße 5a	KiTa Widdig		KiTa	1.248		
014	Sechtem	Wolfsgasse 38 b	KiTa Wolfsburg		KiTa	632		
015	Hemmerich	Burgwiesenweg 2	KiTa Burgwiese	x	KiTa	468	0	650
016	Roisdorf	Rathausstr. 2	Stadtverwaltung		Verwaltung	6.836		
017	Brenig	Schornsberg 2	Löschgruppe Brenig		Feuerwehr	269		
018	Dersdorf	Dürerstraße 48	Löschgruppe Dersdorf		Feuerwehr	155		
019	Hersel	Rheinstraße 117, 119	Löschgruppe Hersel		Feuerwehr / Miete	699		
020	Hemmerich	Waasemstraße 3	Löschgruppe Hemmerich		Feuerwehr	124		
021	Merten	Talstraße 30	Löschgruppe Merten		Feuerwehr	406		
022	Rösberg	Weberstraße 17	Löschgruppe Rösberg		Feuerwehr	152		
023	Roisdorf	Siegesstraße 2	Löschgruppe Roisdorf		Feuerwehr	468		
024	Sechtem	Straßburger 4a	Löschgruppe Sechtem		Feuerwehr	458		
025	Uedorf	Heisterbacher Straße 173	Löschgruppe Uedorf		Feuerwehr	38		
026	Waldorf	Hostertstraße 5	Löschgruppe Waldorf		Feuerwehr	414		
027	Walberberg	Hauptstraße 82	Löschgruppe Walberberg		Feuerwehr	297		
028	Widdig	Römerstraße 67	Löschgruppe Widdig		Feuerwehr	71		
029	Bornheim	Königstraße 31	Löschgruppe Bornheim		Feuerwehr	868		
030	Roisdorf	Alter Weiher 2	VHS		Verwaltung	1.048		
031	Sechtem	Kaiserstraße 23	Geschwister-Scholl-Haus		Gemeinschaftsr. / Miete	626		
039	Roisdorf	Adenauerallee 50	Alexander-von-Humboldt-Gymnasium		Schule	12.028		
040	Bornheim	Goethestraße 1	Europaschule		Schule	23.317		
041	Merten	Beethovenstraße 57	Heinrich-Böll-Gesamtschule u. GS Merten		Schule	12.461		

042	Waldorf	Sandstraße 100	Nikolaus-Schule		Schule	4.735		
043	Merten	xxx	Heinrich-Böll-Gesamtschule (in Planung)		Schule	0		
044	Bornheim	Wallrafstraße 1	Johann-Wallraf-Schule		Schule	6.364		
045	Sechtem	Tränkerhofstraße 12	Wendelinus-Schule		Schule	3.173		
046	Hersel	Rheinstraße 166	Herseler-Werth-Schule		Schule	4.069		
047	Roisdorf	Friedrichstraße 3, 3a	Sebastian-Schule		Schule	4.210		
048	Walberberg	Walburgisstraße 11-13	Thomas-von-Quentel-Schule		Schule	2.659		
049	Rösberg	Weberstraße 19	Markus-Schule		Schule	2.296		
050	Uedorf	Heisterbacher Straße 175	Verbundschule Bornheim		Schule	3.201		
051	Bornheim	Am Ühlchen 19	Wohnunterkunft Am Ühlchen		Notunterkunft	114		
054	Bornheim	Rilkestraße 7	KiTa Rilkestraße		KiTa	1.946		
055	Roisdorf	Rathausstraße 7	KiTa Rathausstrasse 7	x	KiTa	310	1.951	
056	Brenig	Kummenberg 30	KiTa Pusteblume		KiTa	423		
060	Hersel	Allerstraße 15-17	KiTa Allerstraße		KiTa und Notunterkunft	748		
061	Waldorf	Feldchenweg 34-38	Wohnunterkunft Feldchenweg		Notunterkunft	1.415		
062	Bornheim	Goethestraße 1a	NU Goethestraße Container		Musikschule	335		
064	Hemmerich	Jennerstraße 61	KiTa Hemmerich Jennerstr.		KiTa	244		
065	Sechtem	Keldenicher Straße 20-24	Wohnunterkunft Keldenicher Str.		Notunterkunft	1.122		
070	Walberberg	Ackerweg 17	Wohnunterkunft Ackerweg		Notunterkunft	668		
072	Sechtem	Eupener Straße 6	Wohnunterkunft Eupener Str.		Notunterkunft	592		
073	Bornheim	Sechtemer Weg 79	Wohnunterkunft Sechtemer Weg		Notunterkunft	1.020		
087	Sechtem	Kämpchenweg 34	Wohnunterkunft Kämpchenweg 34	x	Notunterkunft	224	1.175	340
088	Hemmerich	Maaßenstraße 11	Wohnunterkunft Maaßenstr. 11	x	Notunterkunft	149	1.470	563
094	Waldorf	Donnerbachweg 15a	Wohnunterkunft Donnerbachweg 15		Notunterkunft	427		
095	Bornheim	Zehnhoffstraße 7	Wohnunterkunft Zehnhoffstr. 7		Notunterkunft	455		
096	Roisdorf	Siefenfeldchen 182/184	Stadtverwaltung Tiefbauamt	x	Verwaltung	373	1.935	620
097	Roisdorf	Brunnenallee 31 / Friedrichstraße 2	Stadtverwaltung Jugendamt	x	Verwaltung	1.714	18.454	4.620
098	Bornheim	Königstraße 25	Stadtverwaltung Umweltamt	x	Verwaltung	208	2.040	303
099	Bornheim	Servatiusweg 19-23	Stadtverwaltung-Fraktionen+ Bücherei	x	Verwaltung	654	5.426	1.741
100	Roisdorf	Fußkreuzweg 1	Stadtteilbüro	x	Sozial	85	0	77
120	Roisdorf		Aussichtsturm Botzdorf		Sonstige	16		
121	Roisdorf	Brunnenstraße 53a	Keine Nutzung		Nicht in Nutzung	100		
122	Hersel	Rheinstraße 201	Rheinhalle		Sonstige	1.895		
123	Merten	Kapellenstraße 4	Mariannen-Kapelle		Sonstige	31		
124	Rösberg	Fürchespfad	Sportlerheim Rösberg		Sonstige	127		
125	Widdig	Teutonenstraße (8?)	Sportlerheim Widdig		Sport	83		
126	Bornheim	Walbottstraße	Villa Rustica		Sonstige	85		

127	Widdig	Römerstraße	Bootsschuppen Feuerwehr		Feuerwehr	64		
129	Hemmerich	Kreuzbergstraße 2	KiTa / Gemeinschaftsräume		Gemeinschaftsräume/KiTa	761		
130	Merten	Matthias-Dickhoff-Weg	Krankenhilfe Merten		Wohnen - Miete	150		
131	Roisdorf	Rosental 3	Getränkemarkt		Sonstige	2.281		
132	Roisdorf	Siegesstraße 28	Wohnunterkunft Siegesstr. 28		Notunterkunft	398		
133	Bornheim	Secundastr.	Garage Sportplatz		Sport	44		
134	Dersdorf	Albertus-Magnus-Straße 18	Wohnunterk. Alb.-Magnus-Str. 18	x	Notunterkunft	63	300	100
136	Bornheim	Hexenweg 2	Märchenwald		KiTa	1.483		
137	Roisdorf	Maarpfad 27	Kita Maarpfad		KiTa	866		
140	Hemmerich	Zweigrabenweg	Freitzeitverein Hemmerich		Vereinsnutzung	600		
143	Merten	xxx	KiTa ME 16 (im Bau)		KiTa	0		
144	Bornheim	Burgstraße 51	Burg Bornheim - Torburg	x	Sozial	480	0	700
145	Kardorf	Auf dem Knickert - in Pla-nung	Technisches Rathaus	x	Verwaltung	1.900	28.905	5.225
147	Bornheim	Hexenweg	Wohnunterkunft (in Planung)		Sozial	0		
						127.216	74.900	16.473

Antrag CDU - lfd. Nr. 4:

Obj. Nr.	Ortsteil	Straße Hs-Nr.:	Bezeichnung Hauptnutzung	Nutzung	Laufzeit / Nutzung bis	Laufzeitverlängerung möglich
007	Roisdorf	Klarenhofstraße 1	KiTa Das Baumhaus	KiTa	31.08.2024	Vertrag wurde durch Vermieter gekündigt. Neuer Vertrag wird angestrebt.
008	Bornheim	Knippstraße 7	KiTa Haus Regenbogen	KiTa	01.01.2027	alle 5 Jahre
015	Hemmerich	Burgwiesenweg 2	KiTa Burgwiese	KiTa	Unbefristet	Ja
055	Roisdorf	Rathausstraße 7	KiTa Rathausstraße 7	KiTa	Unbefristet	Ja
087	Sechtem	Kämpchenweg 34	Wohnunterkunft Kämpchenweg 34	Notunterkunft	14.07.2027	Ja 3 Jahre
088	Hem-merich	Maaßenstraße 11	Wohnunterkunft Maaßenstr. 11	Notunterkunft	31.05.2023	muss neu verhandelt werden
096	Roisdorf	Siefenfeldchen 182/184	Stadtverwaltung Tiefbauamt	Verwaltung	14.04.2024	Soll nicht mehr verlängert werden.

Obj. Nr.	Ortsteil	Straße Hs-Nr.:	Bezeichnung Hauptnutzung	Nutzung	Laufzeit / Nutzung bis	Laufzeitverlängerung möglich
097	Roisdorf	Brunnenallee 31 / Friedrichstraße 2	Stadtverwaltung Jugendamt	Verwaltung	Verschieden	**Friedrichstr. 2:** Unbefristet, Kündigung: 12 Monate zum Jahresende **Brunnenallee 31 (1. OG)**: läuft bis 31.12.2024; Verlängerung möglich spätestens 12 Monate vor Vertragsende um 5 Jahre **Brunnenallee 31 (2.OG)**: läuft bis 31.05.2027; Verlängerung möglich spätestens bis 30.11.2026 um 5 Jahre **Brunnenallee 31a (1.OG)**: läuft bis 30.06.2027; Verlängerung möglich bis 31.01.2027 um 5 Jahre **Brunnenallee 31 a (EG re)**: läuft bis 31.12.2025; Verlängerung möglich bis 30.06.2025 um 5 Jahre **Brunnenallee 31a (EG li):** unbefristet; Kündigungsfrist 12 Monate zum 30.06. **Grundsätzlich werden die Laufzeiten schrittweise angeglichen.**
098	Bornheim	Königstraße 25	Stadtverwaltung Umweltamt	Verwaltung	31.08.2026	Soll nicht mehr verlängert werden.
099	Bornheim	Servatiusweg 19-23	Stadtverwaltung-Fraktionen+Bücherei	Verwaltung	31.03.2025	Ja
100	Roisdorf	Fußkreuzweg 1	Stadtteilbüro	Sozial	Unbefristet	
134	Dersdorf	Alb.-Magnus-Str. 18	Wohnunterkunft Alb.-Magnus-Str. 18	Notunterkunft	31.10.2023	muss neu verhandelt werden
144	Bornheim	Burgstraße 51	Burg Bornheim - Torburg	Sozial	Unbefristet	
145	Kardorf	Auf dem Knickert - in Planung	Technisches Rathaus	Verwaltung	31.12.2027	Ja, 2 x 2 Jahre

Ö 5

Besetzungsübersicht Amt 6

Fachausschuss: StEA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Stellen-Nr.	**Bezeichnung**	**Stelleninhalt**	**BG/TG**	**Stellen-umfang**	**freier Stellen-anteil**	**Besetzung der Person**	**Nachname**	**derzeit vakante Stellen (in Aus-schreibung)**	**Neue Stelle 21/22**	**Stellen-anmel-dungen 23/24**
		Amtsleitung Amt 6								
1112	Amtsleitung Amt 6	Amtsleitung Amt 6	E15	1,0000	0,0000	1,0000				
		Abteilung 6.1								
1113	Abteilungsleitung 6.1	Abteilungsleitung, Koordination der techn. Bauaufsicht, der Verwaltungsaufgabe und des Denkmalschutzes, gerichtliche Verfahren, Beschwerden/Petitionen, Gremienarbeit, Prüfung schwieriger Sachverhalte, Bauberatung, Stellungnahmen	A13gD	0,0000	0,0000	0,1220				
1113	Abteilungsleitung 6.1	Abteilungsleitung, Koordination der techn. Bauaufsicht, der Verwaltungsaufgabe und des Denkmalschutzes, gerichtliche Verfahren, Beschwerden/Petitionen, Gremienarbeit, Prüfung schwieriger Sachverhalte, Bauberatung, Stellungnahmen	A13gD	1,0000	0,0000	0,8780				
		Sachbearbeitung 6.1								
1114	Sachbearbeitung 6.1	stellvertr. Abteilungsleitung, Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsmanagement, Bauberatung, Stellungnahmen, Mitwirkung an anderen Verfahren, Gremienarbeit	E12	1,0000	0,0000	1,0000				
1115	Sachbearbeitung 6.1	Baugenehmigungsverfahren,Genehmigungsmanagement, Bauberatung, Stellungnahmen, Mitwirkung an anderen Verfahren, Gremienarbeit	E12	1,0000	0,0000	1,0000				
1116	Sachbearbeitung 6.1	Baugenehmigungsverfahren,Genehmigungsmanagement, Bauberatung, Stellungnahmen, Mitwirkung an anderen Verfahren, Gremienarbeit	E11	1,0000	0,0000	1,0000				
1117	Sachbearbeitung 6.1	Baugenehmigungsverfahren,Genehmigungsmanagement, Bauberatung, Stellungnahmen, Mitwirkung an anderen Verfahren, Gremienarbeit	E11	0,6538	0,0000	0,6538				
1118	Sachbearbeitung 6.1	Baugenehmigungsverfahren,Genehmigungsmanagement, Bauberatung, Stellungnahmen, Mitwirkung an anderen Verfahren, Gremienarbeit	E11	1,0000	0,0000	1,0000			1,000	

1119	Sachbearbeitung 6.1	Baulastenverzeichnis, Ordnungsbeh. Verfahren, Grundstücksteilungen, Vorprüfung	A10	1,0000	0,0000	1,0000				
1120	Sachbearbeitung 6.1	Ordnungsbeh. Verfahren, Grundstücksteilungen	A9Z	0,6098	-0,0312	0,6410				
1121	Sachbearbeitung 6.1	Vorbescheide, Ablehnungen, Verwaltungsverfahren, Denkmalschutz, Unterstützung verwaltungsger. Verfahren	A10	0,6951	0,0000	0,6951				
1122	Registratur	Registratur, Verwaltung Aktenarchiv, Zuteilung Hausnummern, Bürotätigkeiten	E06	1,0000	0,0000	1,0000				
1123	Registratur	Registratur, Verwaltung Aktenarchiv, Zuteilung Hausnummern, Bürotätigkeiten	E06	1,0000	0,0000	1,0000				
1124	Sachbearbeitung 6.1	Denkmalschutz	E11	0,5000	0,0385	0,4615			0,500	
1125	Sachbearbeitung 6.1	Bauaufsicht Brandschau	A10	1,0000	0,0000	1,0000			1,000	
1126	Sachbearbeitung 6.1	Ordnungsbeh. Verfahren	E09B	0,5000	0,0000	0,5000		0,500	0,500	
1128	Sachbearbeitung 6.1	Denkmalschutz, Wiederkehrende Prüfungen	E09B	0,5000	0,0000	0,5000				
1129	Baukontrolle	Baukontrollen	E09A	1,0000	0,0000	1,0000				
1130	Baukontrolle	Baukontrollen	E09A	0,5000	0,0000	0,5000			0,500	
neu	**Sachbearbeitung 6.1**	**Sachbearbeitung Bauverwaltung**	**E09A**							1,000
		Abteilung 6.2								
1132	Abteilungsleitung 6.2	Abteilungsleitung 6.2	A13gD	1,0000	0,0000	1,0000				
		Sachbearbeitung 6.2								
1133	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	0,8718	0,0000	0,8718				
1134	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	0,0000	0,0000	0,7949				
1134	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	1,0000	0,0769	0,1282				
1135	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	0,6282	0,0000	0,6282				
1136	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E11	1,0000	0,4872	0,5128				
1137	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	1,0000	0,0000	1,0000				
1138	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	1,0000	0,0000	1,0000				

1139	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E12	1,0000	0,0000	1,0000				
1140	Sachbearbeitung 6.2	Verwaltungstätigkeiten, Anmeldung Haushaltsmittel	E09B	1,0000	1,0000	0,0000	NN	1,000		
1141	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E11	0,6410	0,6410	0,0000	NN	0,641		
1142	Sachbearbeitung 6.2	Projekte Hochbau, Controlling/Steuerung, Kostenkontrolle, Bauleitung, Bauherrenfunktion, Neubau, Umbau, Abriss, Sanierung	E11	1,0000	1,0000	0,0000	NN	1,000	1,000	
		Abteilung 6.3								
1143	Abteilungsleitung 6.3	Abteilungsleitung, stellvertr. Amtsleitung, Koordination Hochbau/Immobilienmanagement, EDV-Optimierung, Kostenkontrolle, Gebäudeoptimierung, Realisierungskonzepte	E12	1,0000	0,0000	1,0000				
		Sachbearbeitung 6.3								
1144	Sachbearbeitung 6.3	laufende Gebäudeunterhaltung, kleine bis mittlere Reparaturaufträge	E10	1,0000	0,0000	1,0000				
1145	Sachbearbeitung 6.3	laufende Gebäudeunterhaltung, kleine bis mittlere Reparaturaufträge	E11	1,0000	0,0000	1,0000				
1146	Sachbearbeitung 6.3	Techn. Anlagen - Gebäudesicherheit	E11	1,0000	0,2308	0,7692				
1147	Sachbearbeitung 6.3	laufende Gebäudeunterhaltung, kleine bis mittlere Reparaturaufträge	E10	1,0000	0,0000	1,0000				
1148	Sachbearbeitung 6.3	laufende Gebäudeunterhaltung, kleine bis mittlere Reparaturaufträge	E10	1,0000	0,0000	1,0000				
1149	Sachbearbeitung 6.3	Unterhaltungskosten Strom/Wasser, Miet-/Pachtverträge, Gebäudeversicherung	A9mD	0,6098	0,0000	0,6098				
1150	Sachbearbeitung 6.3	Unterhaltungskosten Strom/Wasser, Mietverträge, Gebäudeversicherung	E09B	1,0000	0,0000	1,0000				
1151	Sachbearbeitung 6.3	Unterhaltungskosten Strom/Wasser, Mietverträge, Gebäudeversicherung	E08	1,0000	0,0000	1,0000				
1152	Sachbearbeitung 6.3	Unterhaltungskosten Strom/Wasser, Mietverträge, Gebäudeversicherung	A9mD	0,5976	-0,0306	0,6282				
1153	Sachbearbeitung 6.3	laufende Gebäudeunterhaltung, kleine bis mittlere Reparaturaufträge	E10	1,0000	0,0000	1,0000				
neu	**Sachbearbeitung 6.3**	**Sachbearbeitung Gebäudewirtschaft**	**E09A**							0,513
		Summe Amt 6 gesamt:		35,3071	3,4126	31,8945		**3,141**	**4,500**	**1,513**

Spaltenerläuterungen:

1 aktuelle Stellennummer. Stellen, die mit "neu markiert sind, sind von den Ämtern für den Stellenplan 23/24 angemeldet und durch den Rat zu beschließen.

2 Kurzbeschreibung der Stelle

3 **Stelleninhalt**

4 **derzeitige Tarif-/Besoldungsgruppe der Stelle**

5 **Stellenumfang der Stelle**

6 **Ausweisung von freien Stellenanteilen**

7 **Besetzungsumfang der jeweiligen Person auf der Stelle**

8 **derzeitiger Stelleninhaber**

9 **derzeit vakante Stellen, die zur Zeit ausgeschrieben sind oder in Kürze ausgeschrieben werden**

10 **neue, bereits genehmigte Stellen aus den Stellenberatungen 21/22**

11 **von der Verwaltung angemeldete Stellen. Erläuterungen hierzu in separater Aufstellung oder zur Einsicht bei Amt 11.1**

Ö 5

Stellenanmeldungen Stellenplan 2023 / 2024
Erläuterungen der Fachämter

Die kompletten Stellenbedarfsanmeldungen mit Ausführungen zu Stelleninhalten können bei Amt 11.1 eingesehen werden. Ebenso die in dieser Aufstellung erwähnten Anlagen.

Pos.	Amt	Stellenanforderung
27	6	Die Mitarbeiter der Abteilung Hochbau sind in großen Bauprojekten gebunden. Die Projekte werden zunehmend komplexer und marktbedingt schwieriger in der Umsetzung. Zudem soll das Bauen klimaneutral werden, auch dies bedeutet zusätzlichen Zeitaufwand. Hierdurch verlängern sich die Umsetzungszeiten, s. Fortschreibung Projektplan. Wichtige Bauaufgaben können daher nicht wahrgenommen werden, somit bleiben Pflichtaufgaben der Verwaltung entweder unerfüllt, z.B. weitere Kindergärten, oder die Durchführung neuer Projekte hat erhebliche Konsequenzen in den Fällen, wenn laufende Maßnahmen gestoppt werden müssen, z.B. Sanierung Europaschule durch die Planung Hallenfreizeitbad. Zusätzlich zur Projektplanung soll der/die neue Mitarbeiter/in die Einführung von BIM durchführen (siehe Vermerk).
28	6	Bornheim ist zentral zwischen Köln und Bonn gelegen und trotzdem noch ländlich geprägt. Das Bornheimer Stadtgebiet wurde bereits in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt und ist seitdem als Siedlungsgebiet bevorzugt worden. Folglich gibt es in Bornheim viele Zeugnisse aus den verschiedensten Besiedelungsepochen (Eisenzeit, Germanen, Kelten, Römer, Franken …) mit 15 eingetragenen Bodendenkmälern, unzähligen Verdachtsflächen für Bodendenkmäler und 235 eingetragenen Baudenkmälern. Zu den Baudenkmälern zählen unter anderem ca. 20 Herrenhäuser/Schlösser und besondere Villen, ca. 20 Kirchen/Kapellen, ca. 8 historische Friedhofe/Gräber inkl. drei jüdischer Friedhöfe und einer Vielzahl an unterschiedlich großen Fachwerkhofanlagen bis hin zu kleinen Tagelöhner-Häusern aus Fachwerk. Besonderen Wert ist auch auf die Denkmäler wie ehem. Schulen, ehem. Bürgermeisterhäuser und hist. Gaststätten, technische Gebäude wie Wassertürme, hist. Pumpen, Brunnen, Güterschuppen und ehem. Fabriken zu legen. Es gibt außerdem über 50 eingetragene Wegekreuze/Heiligenhäuschen und Kriegerdenkmäler. Hinzu kommt noch eine Großzahl an nicht in die Denkmalliste eingetragenen Gedenkstätten. Zum Bornheimer Stadtgebiet zählen 14 Ortschaften, die aus überwiegend durch kleine Ortskerne mit historisch bedeutsamen Gebäuden auszeichnen. Ziel der Verwaltung ist neben dem Erhalt und Verbesserung dieser besonderen Charakteristik auch der Schutz und die Pflege der Vielzahl der übrigen Denkmäler im Stadtgebiet. Dies ist die Aufgabe der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bornheim. Rechtliche Grundlage ist das Denkmalschutzgesetz NRW. Die Untere Denkmalbehörde ist zwar fachlich gut aufgestellt, jedoch konnten viele denkmalrelevante Aufgaben aufgrund der zu eng begrenzten personellen Kapazitäten nicht oder nur unzureichend bearbeitet werden. Teilweise drohen ganzen Denkmälern in Bornheim der Verfall. Zu den täglich anfallenden Arbeiten, wie z.B. die Erteilung von Denkmalrechtlichen Erlaubnissen, mehr zusätzliche Arbeitskapazitäten benötigen werden, zählen: - Sanierung und Pflege von städtischen Denkmälern - Eintragung der Denkmäler von der Vorschlagsliste des LVR aus den 80er Jahren in die Denkmalliste. Hierzu gehört unter anderem die Erstellung von aktuellen Gutachten - Eintragung von neuen Denkmälern - Maßnahmenpläne für denkmalgeschützte Friedhöfe

		- Wegekreuze und Grabsteine (Denkmalschutz und auch –pflege) - Beratung von Denkmaleigentümern - Aufstellung von Förderprogrammen und Unterstützung der Denkmaleigentümer*innen - Angemessene Begleitung bei der Sanierung/Restaurierung von Denkmälern, zumindest bei größeren Projekten - Ausstellung von Denkmalplaketten und Urkunden - Organisation „Tag des offenen Denkmals“ - Aktualisierung und Pflege der Internetseite - Organisation und Pflege der Denkmalakten und Denkmalkarteien - Anfordern von Ersatzvornahmen, wenn Denkmaleigentümer*innen ihre Gebäude vorsätzlich verfallen lassen Diese komplexe Aufgabe im notwendigen Rahmen wahrzunehmen, löst zusätzlichen Stellenbedarf aus. Es handelt sich zum einen um Aufgaben der praktischen und technischen Denkmalpflege, d.h. das Erfordernis von entsprechend ausgebildetem techn. Personal (Ing./Arch.), zum anderen um Verwaltungsaufgaben. Der zusätzliche Personalbedarf wird geschätzt auf mind. 25 Std./W für den techn. Teil und mind. 25 Std./W für die Verwaltungsaufgaben. Zur Optimierung der Vorgangsbearbeitung könnte mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland eine Verwaltungsvereinbarung zur pauschalen Benehmensherstellung getroffen werden. So würde unnötiger Aufwand zu Abstimmungen und zeitliche Verzögerungen bei der Vorgangsbearbeitung zu vermeiden. Bornheimer Denkmaleigentümer*innen könnten von einer besseren Betreuung bei ihren geplanten Maßnahmen und durch mehr Hilfestellung zu Fördermöglichkeiten profitieren. Dabei werden Pauschalmittel beim Land NRW beantragt. Diese bilden mit Geldern der Stadt Bornheim einen Topf, über den die Untere Denkmalbehörde Einzelmaßnahmen von Bürger*innen zum Erhalt und der Pflege von Denkmälern unterstützen kann.
29	6	Siehe Pos. 28
30	6	Stellenbesetzung 2015 im Sachgebiet der kaufmännischen Bewirtschaftung mit 2,11 Stellenanteilen – auf 3 Mitarbeiterinnen verteilt. Stellenzuwachs Ende 2018 mit nun insgesamt 3,11 Stellen – verteilt auf 4 Mitarbeiterinnen. Weiter steigende Arbeitsleistung der Mitarbeiterinnen (MA) in der kaufmännischen Bewirtschaftung. Bereits gestiegene Arbeitsbelastung: - steigende Anzahl der städt. Liegenschaften und damit die zu betreuende Fläche ist gestiegen - steigende Zahl der Mietobjekte - die Kommunikation mit Nutzern (Schulleitungen, Leitungen von Einrichtungen, Hausmeistern und Bürgern usw.) ist umfangreicher und aufwendiger geworden - umfangreiche Dokumentation gegenüber Verwaltung und Politik - die fachlichen Anforderungen an die Abwicklung von Aufgaben ist gestiegen (Vergabeordnung und komplexen Ausschreibeverfahren, höhere Anforderungen an unsere Standards auch aufgrund von Corona, höhere Anforderungen und Konzeptentwicklung zum Controlling und dessen Durchführung) - Prüfende Stellen „verschärfen“ die Durchführung von Prüfungen Perspektivischer Aufgabenzuwachs:

		- Quantitativ wird die Aufgabendichte, aufgrund des immer weiter steigenden Gebäudebestandes – welcher mit der Stadtentwicklung einhergeht – zukünftig zunehmen - Qualitativ werden immer höhere Anforderungen an die Aufgabenerfüllung gestellt, neue Aufgaben kommen hinzu, wie Verbrauchsmanagement PV-Anlagen und Programmierung der Zugangschips - neue elektronische Arbeitsmittel (z.B. Enaio) bieten Vorteile an Effektivitäts- und Qualitätssteigerung, bedürfen aber auch der Mitarbeit bei der Implementierung, Schulung und kontinuierlichen Weiterentwicklung durch die Mitarbeiter/innen.
31	6	Zusätzlicher Stellenbedarf aufgrund einer Planstelle, die krankheitsbedingt seit 2019 nicht oder nur zeitweise besetzt ist und für die keine Änderung absehbar ist. Eine Besetzung der Stelle ist erforderlich, da insbesondere im Bereich der ordnungsbehördlichen Verfahren mittlerweile Defizite aus 3 Jahren aufgelaufen sind. Ordnungsbehördliche Verfahren werden z.B. eingeleitet und durchgeführt bei festgestellten Mängeln im Zuge von Neubauvorhaben, bei Bauvorhaben, die ohne oder abweichend von einer erteilten Genehmigung errichtet werden, illegalen baulichen Anlagen im Außenbereich etc. Sie sind in der Regel aufwändig, insbesondere wenn eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich ist und zurückgebaut werden muss. Es handelt sich um Pflichtaufgaben, die teilweise der konkreten Gefahrenabwehr dienen. Eine unzureichende personelle Besetzung ist daher nicht zu vertreten. Zudem führt die Unterbesetzung dazu, dass bereits eingeleitete Verfahren nicht zielgerichtet und konsequent durchgeführt werden können und neue Verfahren nicht oder nur mit erheblichem zeitlichen Verzug eingeleitet werden können. In Konsequenz können vorrangig nur Verfahren geführt werden, die der konkreten Gefahrenabwehr dienen. Die Verfolgung z.B. von baulichen Anlagen im Außenbereich, Verstößen gegen Festsetzungen von Bebauungsplänen u.ä. müssen zurückstehen. Dies wiederrum führt zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen (z.B. Hütten im Außenbereich, Versiegelung von Flächen/Schottergärten, Grünfestsetzungen usw.). Zum Aufgabenbereich gehören ebenso die Durchführung von Bußgeldverfahren, die ebenfalls derzeit nicht konsequent durchgeführt werden können.

Ö 5

Stellenbedarf Haushalt 2023/2024

Angemeldete Stellenbedarfe der Ämter					Vorschlag der Verwaltung zur Umsetzung - Stellenmehrung Stellenplan Haushalt 2023 siehe alternativer Beschlussentwurf			
Pos.	**Amt**	**Stellenanteil**	**EG/BG**	**Stelle**	**Stellenanteil**	**EG/BG**	**Personalkosten**	**Erläuterungen**
27	6	1,000	EG 11	Dipl.-Ing. Hochbau/BIM	0,000	-	- €	
28	6	0,641	EG 11	Dipl.-Ing. Denkmalpflege (25 Std)	0,000	-	- €	
29	6	0,641	EG 9b	Sachbearbeitung Denkmalpflege (25 Std)	0,000	-	- €	
30	6	1,000	EG 9a	Sachbearbeitung Gebäudewirtschaft	0,513	EG 9a	42.400,00 €	
31	6	1,000	EG9a	Sachbearbeitung Bauverwaltung	1,000	EG 9a	55.100,00 €	
		4,282			**1,513**		**97.500,00 €**	

TOP

Ö 6

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.10.2022

öffentlich

Vorlage Nr.	015/2022-7
Stand	10.10.2022

Betreff Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die **Grundsätze** und das **Leitbild** der zukünftigen Quartiersentwicklung.

1. **Grundsätze**:

   a. Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“
   b. Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden
   c. Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Infrastruktur ermöglichen.
   d. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim einen substantiellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, min. 20%, 25 %, 30 % (Auswahl erforderlich) der Gesamtfläche des Plangebiets.
   e. Die Entwicklung von Wohnbauflächen muss im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen.

2. Leitbild „Baudichte“

   a. Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.
   b. Die Festlegung der Baudichte soll sich nach Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter Lage mit kurzen Wegen zum Ortskern oder zum Bahnhaltepunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.
   c. Anpassung der Grundstücksgrößen zu Gunsten der öffentlichen Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete (s. Klimafolgenanpassung)
   d. Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe zur Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

a. Leitbild „Wohnen“

   a. Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen

b. Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 20%, 25 %, 30 % (Auswahl erforderlich) bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller Wohneinheiten in einem Baugebiet.
c. Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
d. Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.
e. Schaffung von sozialen Kontakträumen: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.
f. Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

b. Leitbild „Mobilität“

a. Nähe des Wohngebiets zur SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze)
b. Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB)
c. Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen.
d. Planung attraktiver und sicherer Fuß- / Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern
e. Hohe Aufenthaltsqualität für den nicht motorisierten Verkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche
f. Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen
g. Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute).

c. Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“.

a. ***Überflutungsschutz*** *(„Schwammstadt“)*:
- Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
- Verhinderung von versiegelten Vorgärten („Steingärten“).
- Verbesserte Niederschlagswasserversickerung durch Begrünung von Flach-(geneigten)dächern bei Wohn- und Gewerbebauten
- Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
- Retentionsflächen bei Bächen im Plangebiet schaffen

b. Hitzeschutz
- Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
- Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen und Straßen zur Vermeidung von Aufwärmung
- Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
- Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
- Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden

c. ***Energiebedarf***
- Flächen für Blockheizkraftwerke (Kraft-Wärme-Kopplung), Nahwärme, Geothermie, etc. festsetzen
- Photovoltaik- oder/und Solarthermieanlagen auf Dächern fordern und in Bebauungsplänen festsetzen.
- Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes

Sachverhalt

Die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen bleibt auch zukünftig eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung. Die Erforderlichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ist durch das Handlungskonzept Wohnen Bornheim (empirica, 2020) ausreichend belegt.

Über die Frage der Ausgestaltung der Baugebiete liegen einige Anträge der Fraktionen aus dem Rat der Stadt Bornheim vor. Für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bornheim sollen Grundsätze und Leitbilder beschlossen werden.

Die Grundlagen der zukünftigen Leitbilder wurden im interfraktionellen Arbeitskreis „städtebauliche Entwicklung“ am 30.11.21 sowie 17.08.22 vorberaten. Aus dem Ergebnis wurde eine Beschlussvorlage erarbeitet. Die vorgeschlagenen Grundsätze und Leitbilder werden hier erläutert.

Grundsätze:

a) Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“

Dieser Grundsatz soll zur Verkehrsverringerung beitragen. Je kürzer die Wegebeziehungen sind, umso größer ist der Anteil des nichtmotorisierten Verkehrs. Es sollen Bedingungen geschaffen werden, welche räumliche Distanzen zwischen Wohnsiedlungen, Arbeitsstätten, (Nah)Versorgungsmärkten, Dienstleistungsanbietern und Bildungsorten verringern und das Zurücklegen dieser Wege erleichtern.
Darüber hinaus trägt es zur gesamtgesellschaftlichen Solidarität mit Menschen bei, für die Mobilität aufgrund ihres jungen oder fortgeschrittenen Alters, körperlicher Einschränkungen oder Sorgearbeit erschwert ist.

b) Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden

Dieser Grundsatz hat die Anpassung an die Klimafolgen zum Ziel. Durch die Nähe zu attraktiven Haltepunkten sollen Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert werden.

c) Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung und Infrastruktur ermöglichen.

Eine Multifunktionalität von Quartieren soll erreicht werden. Damit können auch innerhalb von neuen Baugebieten Wegebeziehungen kurzgehalten werden.

d) Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim einen substantiellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, min. 20 % 25 % 30% (Auswahl erforderlich) der Gesamtfläche des Plangebietes.

Die Stadt benötigt Grundstücke z.B. für die Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen oder von sozialem Wohnungsbau (s. u.). Da eine Vielzahl von Wohnbauflächen auf die Entwicklung wartet (s. Vorlage 059/2022-7), sollen diese Flächen vorrangig entwickelt werden, in denen die Stadt selbst Eigentum hat. Ein kommunaler Anteil von 20-30% ist ein gängiger Prozentanteil in anderen Städten und wird für angemessen gehalten.

e) Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen.

Die kommunalen Planungen wie der Kindergartenbedarfsplan und der Schulentwicklungsplan sollen mit der Bauleitplanung untereinander abgestimmt werden. Hiermit kann die langfristige Versorgung mit Kita- und Schulplätzen sichergestellt werden.

Leitbild „Baudichte“

a) Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.

Urban-ländlicher Raum bedeutet eine Kombination aus städtischem Raum mit einer hohen Baudichte und einem ländlichen Raum mit geringerer Baudichte. Die Stadt Bornheim zeichnet sich durch seine hoch verdichteten, alt gewachsenen 14 Ortskerne und deren Randbereiche mit weniger verdichteten Neubaugebieten und Grünzügen zwischen den Ortschaften aus (Wohnen im Grünen / auf dem Land, maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten / gewisser Anteil von Mehrfamilienhäusern) (vgl. empirica, 2020, S. 63). Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden.

Von Seiten der Verwaltung wurden im Arbeitskreis „städtebauliche Entwicklung“ verschiedene Möglichkeiten der Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern aufgezeigt, die zu unterschiedlichen baulichen Dichtewerten von 20 bis 40 Wohneinheiten/ ha führen können.
Die im Bestand in Bornheim vorhandene durchschnittliche Baudichte liegt bei ca. 25 Wohneinheiten (WE) je ha Bauland. Das Ziel der Bezirksregierung Köln ist gemäß Regionalplan 40 WE/ha.

Zukünftig wird angestrebt, neue Siedlungen kompakter zu planen. Damit können in den Baugebieten mehr Wohneinheiten ermöglicht und die weiteren Inanspruchnahmen von Freiraum verringert werden. Als grundsätzlicher Ansatz für die Baudichten in Bebauungsplangebieten sollte ein durchschnittlicher Wert von 30 Wohneinheiten/ ha Bauland angestrebt werden. Höhere Dichten könnten in Gebieten, die in unmittelbarem Einzugsgebiet von zentraler Infrastruktur und Schienenhaltepunkten liegen, umgesetzt werden, geringe Dichten in den weiter entfernt liegenden Baugebieten.

Es bestand im Arbeitskreis überwiegend die Meinung, dass eine Mischung der unterschiedlichen Bauformen sinnvoll sei, um alle Nutzergruppen bedienen zu können und dass für einen urban-ländlichen Bereich Mehrfamilienhäuser in wesentlichen Anteilen erforderlich sind. In Bornheim sind bereits 40 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. empirica, 2020, S. 6).

Für eine Anpassung an die Klimafolgen bietet das Mehrfamilienhaus auf Grund der kompakten Bauform die besten Werte auf, in Bezug auf eine möglichst geringe Belastung mit $CO_{2.}$ Der Mehrfamilienhausbau ist daher auch unter klimatischen Bedingungen erforderlich.

Ein vollständiger Verzicht auf Einzelhäuser ist nicht vorgesehen. Bei angestrebten höheren Dichtewerten ab 30 und mehr WE/ha können Einzelhäuser allerdings nur noch in sehr untergeordneter Form eingeplant werden.

b) Die Festlegung der Baudichte in einem neuen Baugebiet soll sich an der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter Lage mit kurzen Weg zum Ortskern oder zum Bahnhaltepunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.

In der Nähe von Bahnhaltestellen und Nahversorgungmärkten können die kurzen Wege in der Regel zu Fuß, mit dem Rad oder SPNV zurückgelegt werden. Dies trägt zur Reduzierung des MIV und des damit zusammenhängenden Stellplatzbedarfs bei. Diese zentralen Lagen sollen für eine Anpassung an die Klimafolgen durch eine höhere Baudichte gefördert werden.

c) Anpassung der Grundstücksgrößen und Wohnformen zu Gunsten der Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete.

Für eine Anpassung an die Klimafolgen soll auch eine ausreichende Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete bereitgestellt werden. Bei hohen Dichtewerten (s.o.) kann dies in Konkurrenz stehen zum dann höheren Versiegelungsgrad. Es wird deshalb empfohlen, bei einer Anpassung der Grundstücksgrößen oder dem Einsatz kompakterer Bauformen (z.B. Reihenhäuser statt Doppelhäuser) die freiwerdenden Flächen zur Erhöhung des öffentlichen Grünflächenanteils einzusetzen. Damit könnten multifunktionale Grünflächen für die Klimafolgenanpassung (Starkregen, Schwammstadt, Hitzereduktion) geschaffen werden.

d) Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

Dieses Ziel erleichtert den Anspruch eine höhere Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen.

Leitbild „Wohnen“

a) Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen.

Ziel der Stadt Bornheim ist es für alle Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu schaffen. Dies wird auch vom Leitbild der Baudichte (siehe a), einen wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einen untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern in zukünftigen Bebauungsplänen festzusetzen, unterstützt.

b) Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 20%, 25%, 30% (Auswahl erforderlich) bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller Wohneinheiten in einem Baugebiet.

Der geförderte Wohnungsbau ist als fester Bestandteil des Gesamtangebots notwendig. Viele Einwohner*innen, in oftmals sehr gesuchten Berufen, können sich die gestiegenen Mietpreise nicht leisten und sind auf solche Wohnungen angewiesen. Eine feste Quote garantiert die Erhöhung des Angebots an Sozialwohnungen.
Die geplante Einrichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft wird als zentraler Baustein zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau gesehen.

c) Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
d) Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.

Diese Ziele bietet die Möglichkeit, allen Bevölkerungsgruppen Wohnungsangebote zu machen.

e) Schaffung von sozialen Kontakträumen: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.

Das soziale Leben / Vereinsleben gestaltet sich in einigen, kleineren Ortschaften als schwierig, weil Begegnungsplätze/Räume fehlen. Diese sollen wieder geschaffen werden. Multi-

funktionale Grünflächen können auch der Klimafolgenanpassung dienen.

f) Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

Dies fördert ebenfalls das soziale Leben / Vereinsleben und unterschützt den Grundsatz „Stadt der kurzen Wege“ (s.o.).

Leitbild „Mobilität“

a) Nähe des Wohngebiets zu SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze)
b) Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB)
c) Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen
d) Planung attraktiver und sicherer Fuß- / Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern
e) Hohe Aufenthaltsqualität für den nicht motorisierten Verkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche.
f) Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen
g) Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute).

Dieses Leitbild mit seinen Unterpunkten hat die Anpassung an die Klimafolgen und den Klimaschutz zum Ziel. Die Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen reduziert werden (s. Grundsatz), die Fahrten mit dem ÖPNV (insbesondere) SPNV und der Fuß-/Radverkehr gefördert werden.
Für eine nachhaltige E-Mobilität soll die Infrastruktur bereitgestellt werden. Dies kann an einem zentralen Quartiersplatz ermöglicht werden.

Bei größeren Bebauungsplänen wird bisher immer eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche jedoch hauptsächlich den MIV betrachtet. Mit einem Mobilitätskonzept sollen zukünftig alle Verkehrsarten betrachtet werden.

Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“.

a) Überflutungsschutz („Schwammstadt“):
- Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
- Verhinderung von versiegelten Vorgärten („Steingärten“)
- Verbesserte Niederschlagswasserversickerung durch Begrünung von Flach-(geneigten)dächern bei Wohn- und Gewerbebauten
- Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
- Retentionsflächen bei Bächen im Plangebiet schaffen

b) **Hitzeschutz**
- Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
- Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen und Straßen zur Vermeidung von Aufwärmung
- Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
- Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
- Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden

c) **Energiebedarf**

- Flächen für regenerativ betriebene Blockheizkraftwerke (Kraft-Wärme-Kopplung), Nahwärme, Geothermie, etc. festsetzen
- Photovoltaik- oder/und Solarthermieanlagen auf Dächern fordern und in Bebauungsplänen festsetzen.
- Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes

Dieses Leitbild mit seinen Unterpunkten soll neben dem Leitbild „Baudichte“ und „Mobilität“ zur Umsetzung des am 22.06.2021 vom Rat gefassten Klimaneutralitätsbeschluss in der Bauleitplanung beitragen „Die Stadt Bornheim nutzt aktiv ihr Planungsrecht, um Rahmenbedingungen zu schaffen für klimaneutrales, kosteneffizientes Handeln für alle Bürger*innen, ...“ … Im Mobilitätsbereich sind insbesondere der ÖPNV, der Radverkehr und die effiziente Vernetzung von Verkehrsmitteln zu stärken.“ (s. Vorlage 219/2021-12 „Bornheim auf dem Weg zur Klimaneutralität“).

Die Umsetzung des Leitbilds kann größtenteils durch Festsetzungen in Bebauungsplänen und durch städtebauliche Verträge mit Investoren erfolgen.

Die Leitbilder „Baudichte“ und „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung“ unterstützen sich gegenseitig. Durch eine höhere Baudichte kann die Flächenversiegelung eingedämmt werden. Dies trägt zum Überflutungsschutz und Hitzeschutz bei, wenn die unbebauten Flächen entsprechend begrünt und gestaltet werden. Eine „Schwammstadt“ nimmt durch ihre unversiegelten Grünflächen das Niederschlagswasser auf, kann Überflutungen und die Aufheizung der Gebäude und Straßen verhindern.

Auch die Leitbilder „Mobilität“ und „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung – Energiebedarf“ unterschützen sich gegenseitig. Um die CO2-Emissionen zu senken muss generell der MIV reduziert werden und der restliche MIV nachhaltiger werden. Deshalb muss die E-Mobilität auf Grundlage erneuerbarer Energie gesteigert werden. In Bebauungsplänen sollen Flächen für E-Ladestationen festgesetzt werden.

Mit dem am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzt (GEG) werden Bauherren zur Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie verpflichtet. Dazu gehören: Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt als Erfüllungsoption, wenn der Wärme- und Kältebedarf dabei zu mindestens 15 % gedeckt werden.

Mittlerweile besteht die Möglichkeit in Bebauungsplänen die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie-, Photovoltaikanlage, etc.) festzusetzten. (s. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 23 b). Zur Umsetzung des Leitbilds „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung – Energiebedarf“ kann sie z.B. bei Investorenplanungen zusätzlich genutzt werden.

Ö 6

Fraktionen im Rat der Stadt Bornheim | Servatiusweg 19-23 | 53332 Bornheim

Bürgermeister der Stadt Bornheim
Herrn Christoph Becker

Ausschusses für Stadtentwicklung
Herrn Wolfgang Schwarz

Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Bornheim, 08.11.2022

Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis ‘90/ Grüne, SPD, UWG

Anpassung und Ergänzung der Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrter Herr Schwarz,

wir bitten Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der jeweils nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung sowie des Rates zu setzen.

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Grundsätze und das Leitbild der zukünftigen Quartiersentwicklung der Stadt Bornheim zu beschließen.

Der Rat beschließt die Grundsätze und das Leitbild der zukünftigen Quartiersentwicklung der Stadt Bornheim.

1 Grundsätze

1. Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege."
2. Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden.
3. Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Infrastruktur ermöglichen.
4. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim oder eine städtische Gesellschaft einen substanziellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, mindestens 25% der Gesamtfläche des Plangebiets.
5. Die Entwicklung von Wohnbauflächen muss im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen.

2 Leitbild „Baudichte"

1. Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.
2. Um den Freiraum, grün- und landwirtschaftliche Flächen zu schonen, soll insbesondere auch die bauliche Innenentwicklung unterstützt werden (Nachverdichtung, Schließen von Baulücken, Bauen in der zweiten Reihe) sowie nach Möglichkeit bei Mehrfamilienhäusern die Errichtung von Tiefgaragen.
3. Die Festlegung der Baudichte soll sich nach Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter Lage mit kurzen Wegen zum Ortskern oder zum Bahnhaltepunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.
4. Anpassung der Grundstücksgrößen zu Gunsten der öffentlichen Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete (s. Klimafolgenanpassung).
5. Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe zur Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

2.1 Leitbild „Wohnen“

1. Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen.
2. Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 25% bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller neu zu errichtenden Wohneinheiten in einem Baugebiet.
3. Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
4. Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.
5. Schaffung von sozialen Kontakträumen, um die Identifikation mit und den Zusammenhalt in den Dörfern und Quartieren zu stärken: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.
6. Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

2.2 Leitbild „Mobilität“

1. Das Leitbild „Mobilität“ orientiert sich am Mobilitätskonzept der Stadt Bornheim in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Nähe des Wohngebiets zu SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze).
3. Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB).
4. Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen.
5. Planung attraktiver und sicherer Fuß-/ Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern.
6. Hohe Aufenthaltsqualität durch verkehrsberuhigte Bereiche und entsprechende Gestaltung sicherstellen.
7. Die Möglichkeit der Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen ist darzustellen.
8. Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute) und Radinfrastruktur (u.a. mit öffentlichen und privaten Abstellanlagen).

2.3 Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung".

1. Das Leitbild „Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung" orientiert sich am Klimafolgenanpassungskonzept und Schwammstadtkonzept der Stadt Bornheim in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Überflutungsschutz („Schwammstadt"):
    a. Keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten.
    b. Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren bzw. überbauten Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
    c. Verhinderung von versiegelten Vorgärten und „Schottergärten".
    d. Verbesserte Niederschlagswasserversickerung in neuen Baugebieten durch Begrünung von (geneigten) Flachdächern bei Wohn- und Gewerbebauten.
    e. Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
    f. Retentionsflächen z.B. bei Bächen im Plangebiet schaffen. Grundsätzlich Retentionsflächen als Grünflächen in die Gestaltung des Baugebietes integrieren.
    g. Versickerungsfähiges Pflaster für Park- und Stellplätze vorschreiben, soweit gesetzlich zulässig (Wasserschutzzone).
3. Hitzeschutz
    a. Keine neuen Baugebiete in Kaltluftschneisen und Bebauung in Kaltluftentstehungsgebieten nach Möglichkeit vermeiden.
    b. Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
    c. Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen, Straßen, Plätzen, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen zur Vermeidung von Aufwärmung
    d. Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
    e. Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
    f. Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden
4. Energiebedarf
    a. Moderne Energiekonzepte: Energiebedarf in neuen Baugebieten mit erneuerbaren Energien sicherstellen.
    b. Photovoltaik- oder/und Solarthermieanlagen auf Dächern oder Fassaden und in Bebauungsplänen festsetzen sowie die passive Solarenergienutzung fördern (Orientierung der Gebäude).
    c. Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes.

Begründung

Die Verwaltung hatte mit Vorlage Nr. 015/2022-7 zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 26.10.2022 einen Vorschlag für die Grundsätze und das Leitbild der zukünftigen Quartiersentwicklung unterbreitet.

Aufgrund kurzfristig eingereichter Änderungsvorschläge wurde die Vorlage zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

Die antragstellenden Fraktionen haben in einer gemeinsamen Beratung am 31.10.2022 auf Basis der o.a. Vorlage die im vorliegenden Beschlussentwurf gekennzeichneten Anpassungen und Ergänzungen vereinbart und entsprechend eingefügt.

Mit den Anpassungen und Ergänzungen werden im jeweiligen Kontext die beabsichtigten Ziele verfeinert, klargestellt bzw. klarer dargestellt oder/ und konkretisiert.

Insbesondere die im vorliegenden Beschlussentwurf genannten Flächenanteile der Stadt Bornheim oder einer städtischen Gesellschaft in Plangebieten (s. Kap. 1 Nr. 4: 25%), die Baudichte (s. Kap. 2 Nr. 1: 25-35 WE/ ha und min. 30% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Neubaugebieten) sowie den Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum (s. Kap. 2.1 Nr. 2: 25%) wurden zwischen den beteiligten Fraktionen vereinbart und festgelegt.

Mit dem Änderungsantrag wird zugleich der konsensuale politische Wille zum Ausdruck gebracht, der als Leitplanken für das zukünftige Verwaltungshandeln hinsichtlich der Quartiersentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Bornheim dient.

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung des Beschlusses mit einer zu erwartenden langfristigen und umfassenden Außen- und Innenwirkung halten die antragstellenden Fraktionen es für angemessen und notwendig, den Beschluss zusätzlich zum zuständigen Ausschuss auch im Rat zu treffen.

Für die CDU-Fraktion

Lutz Wehrend, Sascha A. Mauel, Rüdiger Prinz und die CDU-Fraktion

Für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grüne

Dr. Arnd Kuhn, Berthold Rothe und die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Für die SPD-Fraktion

Wilfried Hanft, Rainer Züge und die SPD-Fraktion

Für die Fraktion UWG/ Forum

Hans-Gerd Feldenkirchen, Stefan Montenarh und die Fraktion UWG/ Forum

TOP

Ö 6

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023

Ergänzung

öffentlich

Vorlage Nr.	015/2022-7
Stand	03.02.2023

Betreff Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die **Grundsätze** und das **Leitbild** der zukünftigen Quartiersentwicklung.

1. Grundsätze:

- **a.** Die Entwicklung von Wohnbauflächen orientiert sich am Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“
- **b.** Wohnbauflächen sollen vorrangig in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV (SPNV) entwickelt werden
- **c.** Die Baugebiete sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Infrastruktur ermöglichen.
- **d.** Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll vorrangig in Baugebieten begonnen werden, in denen die Stadt Bornheim oder eine städtische Gesellschaft einen substantiellen Anteil an eigenen Grundstücken besitzt, mindestens 25 % der Gesamtfläche des Plangebiets.
- **e.** Die Entwicklung von Wohnbauflächen muss im Einklang mit der Situation der örtlichen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Schulen) stehen.

2. Leitbild „Baudichte“

a. Bornheim wird als urban-ländlicher Raum definiert. Eine Baudichte von 25 bis 35 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland in zukünftigen Bebauungsplänen mit einem wesentlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und untergeordneten Anteil an Einfamilienhäusern wird angestrebt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll in den Neubaugebieten nicht unter 30% liegen.

b. Um den Freiraum, die Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen zu schonen, soll insbesondere auch die bauliche Innenentwicklung unterstützt werden (Nachverdichtung, Schließen von Baulücken, etc.). Bei Mehrfamilienhäusern sollen nach Möglichkeit Tiefgaragen errichtet werden.

c. Die Festlegung der Baudichte soll sich nach Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und zum schienengebundenen ÖPNV orientieren. Bei guter Lage mit kurzen Wegen zum Ortskern oder zum Bahnhaltepunkt soll die Baudichte höher liegen, bei größerer Entfernung eher niedriger.

d. Anpassung der Grundstücksgrößen zu Gunsten der öffentlichen Grüngestaltung innerhalb der Baugebiete (s. Klimafolgenanpassung)

e. Mehrfamilienhäuser können in zentralen Lagen (Nähe zur Infrastruktur und SPNV-Haltestelle Nähe) mehr als 3 Vollgeschosse haben.

3. Leitbild „Wohnen“

a. Wohnformen sollen für alle Bevölkerungsgruppen möglich sein: junge Haushalte/ Familien, Senioren, Singles, Auszubildende, Studierende, Haushalte mit geringen Einkommen
b. Für den geförderten Wohnraum soll eine Quote von 25 % bei Investorenplanungen und auf städtischen Flächen festgesetzt werden. Als Bezugsgröße gilt die Summe aller neu zu errichtenden Wohneinheiten in einem Baugebiet.
c. Eine gute Mischung von Einzel-/Doppel-/Reihen-/und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll erreicht werden.
d. Förderung von Wohnformen, die betreutes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.
e. Schaffung von sozialen Kontakträumen, um die Identifikation mit und den Zusammenhalt in den Dörfern und Quartieren zu stärken: Begegnungsplätze, multifunktionale Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, evtl. auch ein Gemeinschaftsraum im Quartier.
f. Realisierung von gemischt genutzten Projekten, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden.

4. Leitbild „Mobilität“

a. Das Leitbild „Mobilität“ orientiert sich am Mobilitätskonzept der Stadt Bornheim in der jeweils aktuellen Fassung.
b. Nähe des Wohngebiets zur SPNV-Haltestellen, zur Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (s. Grundsätze)
c. Soweit erforderlich Weiterentwicklung des ÖPNV (in Zusammenarbeit mit den Verkehrsträgern wie RSK, HGK, DB, SBB)
d. Bei größeren Baugebieten sollen Mobilitätskonzepte alle Verkehrsarten berücksichtigen.
e. Planung attraktiver und sicherer Fuß- / Radwege, um den Verzicht auf das Auto zu erleichtern
f. Hohe Aufenthaltsqualität für den nicht motorisierten Verkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche und entsprechende Gestaltung sicherstellen.
g. Die Möglichkeit der Bereitstellung von Mobilitätsstationen: Ladesäulen E-bike, E-Auto und Car-Sharing, Fahrradstellplätzen, Packstationen ist darzustellen.
h. Lokale und überörtliche Radwegeverbindungen (z.B. Radpendlerroute) und Radinfrastruktur (u.a. Abstellanlagen).

5. Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“.

Das Leitbild „Klimaschutz / Klimafolgenanpassung“ orientiert sich am Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Bornheim in der jeweils aktuellen Fassung.

a. ***Überflutungsschutz*** *(„Schwammstadt“)*:

- keine Entwicklung neuer Baugebiete in den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Rhein, Bäche).
- Versiegelung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren bzw. überbauten Flächen (Baumaske) eindämmen, kompakte Bauweise.
- Verhinderung von versiegelten Vorgärten und „Schottergärten“.
- Verbesserte Niederschlagswasserversickerung in neuen Baugebieten durch Begrünung von Flach- und leicht geneigten Dächern bei Wohn- und Gewerbebauten
- Ausweitung von möglichst verbundenem Straßenbegleitgrün, um größere Versickerungsflächen für versiegelte Straßenflächen zu schaffen
- Retentionsflächen z.B. bei Bächen im Plangebiet schaffen. Grundsätzlich Retentionsflächen als Grünflächen in die Gestaltung des Baugebiets integrieren.
- Versickerungsfähiges Pflaster für Park- und Stellplätze vorschreiben, soweit gesetzlich zulässig.

b. Hitzeschutz

- Kaltluftschneisen sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Grünzüge /-flächen im Quartier für das Mikroklima bzw. bei gleichzeitiger dichter Bebauung, multifunktionale Grünflächen (s.o.)
- Genügend großkronige, hitzebeständige Bäume auf Stellplätzen, Straßen, Plätzen, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen zur Vermeidung von Aufwärmung
- Dach- und Fassadenbegrünung von Wohn- und Gewerbebauten
- Alternativ Festsetzung von hellen Fassadenfarben und Dacheindeckungen
- Optisch aufgehellten Asphalt/ Betonstein im Straßenbau verwenden

c. Energiebedarf

- Moderne Energiekonzepte bei Investorenplanungen: Energiebedarf in neuen Baugebieten mit erneuerbaren Energien sicherstellen.
- Die passive Energienutzung durch Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude fördern.
- Flächen für Ladestationen für e-Autos und e-bikes festsetzen.

Sachverhalt

Am 08.11.2022 wurde ein gemeinsamer Antrag der CDU, Grünen, SPD und UWG Fraktionen mit Änderungsvorschlägen zur Vorlage 015/2022-7 eingereicht. Alle Änderungen und Ergänzungen wurden grau hinterlegt. Die nicht übernommenen oder vom Antrag abweichende Ergänzungen und Änderungen werden wie folgt begründet:

Leitbild „Baudichte“ Punkt b: Das „Bauen in 2. Reihe“ kann nicht generell zugelassen werden, sondern muss individuell nach § 34 BauGB geprüft werden. Nach der gültigen Rechtsprechung gibt es hier Beschränkungen z. B. durch eine faktische hintere Baugrenze. Weiterhin sind bodenrechtliche Spannungen (z.B. bei der Erschließung oder der Art der Nutzung) zu prüfen und zu vermeiden. Die Frage des Bauens in 2. Reihe ist immer abhängig von den jeweiligen äußeren Umständen und kann daher nur im Einzelfall entschieden werden.

Leitbild „Mobilität“ Punkt h: Private Radabstellanlagen werden bei einer Baugenehmigung über die Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim geregelt und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Leitbild „Klimaschutz/Klimafolgenanpassung“: Es wird empfohlen, neben dem Klimafolgenanpassungskonzept (KFAK) nicht noch ein weiteres Konzept zu erstellen. Das Büro IfaS, welches das KFAK erarbeitet, erarbeitet eine Empfehlung wie das KFAK auch im Sinne einer „Schwammstadt“ umsetzt werden kann. Das „Schwammstadtkonzept“ wäre somit Teil des KFAK. Die Empfehlung des Büro IfaS soll im UKLWN im April 23 vorgestellt werden.

- Punkt a „Überflutungsschutz“: keine Entwicklung neuer Baugebiete in den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Rhein, Bäche), da nur diese definiert sind.
  Beim Thema Verhinderung von versiegelten Vorgärten und „Schottergärten“ bleibt die Frage offen, mit welchem zeitlichen und personellen Aufwand dies umgesetzt werden kann. Mit der aktuellen Besetzung wird die Verwaltung nur sporadisch in der Lage sein, auf versiegelte Vorgärten zu reagieren. Eine aktive Verhinderung ist damit nicht verbunden. Dies erfordert einen erhöhten Personalaufwand.
- Punkt b „Hitzeschutz“: Da Kaltluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht genau definiert bzw. nicht festgesetzt sind, sollte der Leitsatz, dass keine Baugebiete dort ausgewiesen werden sollen, nicht Teil des Leitbildes werden.
  Im Rahmen der Bauleitplanung werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Luft / Klima“ die Auswirkungen einer Planung geprüft. Dabei können auch Hinweise auf mögliche Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete in die Prüfung miteinbezogen werden.

Die verbindliche Festsetzung von Photovoltaik auf Wohngebäuden ist nur unter bestimmten Voraussetzungen ökonomisch sinnvoll. Eine Voraussetzung ist, dass möglichst viel Strom der PV Anlage selbst genutzt werden kann, um den zugelieferten Strom zu ersetzen. Bei einem geringen Stromverbrauch in Einfamilienhäusern wird sich eine Anlage allerdings erst nach 20 Jahren oder noch später rentieren. In Kombination mit Luft-Wärmepumpen und/ oder E-Fahrzeugen kann dies dagegen rentabel sein. Bei Mehrfamilienhäusern sind die gesetzlichen Regelungen für den Vermieter noch zu komplex, damit seine Mieter vom eigenerzeugten Strom profitieren können.

Die Frage der Energieversorgung wird grundsätzlich im Gebäudeenergiegesetzt (GEG) geregelt. Mit dem am 1.11.2020 in Kraft getretenen GEG werden Bauherren zur Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie verpflichtet. Dazu gehören: Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt als Erfüllungsoption, wenn der Wärme- und Kältebedarf dabei zu mindestens 15 % gedeckt werden.

Mit einer Festsetzung von Photovoltaik- oder/und Solarthermieanlagen in Bebauungsplänen würde die gesetzlich vorgeschriebene Auswahl eingeschränkt. Darüber hinaus kann eine solche Regelung das Bauen weiter verteuern und ggf. zu einem unrentablen Mehraufwand führen, auch bei Mehrfamilienhäusern und hier insbesondere beim geförderten Wohnungsbau.

Vor einer Aufnahme in die Leitlinien sollte das Thema nochmals im zuständigen Ausschuss diskutiert werden. Es bleibt auch zu bedenken, dass das Regelungen wie das GEG im Laufe der Zeit immer wieder mal angepasst werden, während die Festsetzung im B-Plan auch in einigen Jahrzehnten noch in Kraft ist.

TOP

Ö 7

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023
Rat	30.03.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	065/2023-7
Stand	16.01.2023

Betreff Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag

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 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Bo 17 in der Ortschaft Bornheim die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,

2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Bo 17 in der Ortschaft Bornheim einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung nicht gemäß § 10 BauGB als Satzung, da kein vom Investor und den Eigentümern der Grundstücke (im Plangebiet) unterschriebener Städtebaulicher Vertrag und kein notarieller Vertrag zur Bereitstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen vorliegt.

Sachverhalt

Am 13.12.2018 hat der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim an der Ohrbachstraße und die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 700/2018-7).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Hauptversorgungszentrum Bornheims, plant der Eigentümer der Fläche (Investor) eine Bebauung mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Es sollen 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Ohrbachstraße, welche im Plangebiet als Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage ausgebaut wird. Westlich wird das Plangebiet mit einem Fuß-/Radweg an die verbleibende, nicht ausgebaute Ohrbachstraße angebunden, so dass kein motorisierter Durchgangsverkehr möglich ist.

Es wurde die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Ungeachtet dessen wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 21.02.2019 bis 20.03.2019 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Über das Ergebnis der Unterrichtung und die Offenlage der Planung wurde am 21.01.21 beschlossen (s. Vorlage 815/2020-7).

Vom 08.03. bis 23.04.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (2) BauGB beteiligt. Über Ergebnis soll im Rahmen dieser Vorlage beschlossen werden.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur abschließenden Abwägung vorzulegen.

Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim wird auf die Vorlage 815/2020-7 aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 21.01.2021 verwiesen.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsvertreter auf vorhergehenden Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Bo 17 ist ein projektbezogener Angebots-Bebauungsplan. Für die Umsetzung des Planes sollte wie üblich zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag und ein notarieller Vertrag zur Bereitstellung und Herstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen werden. Der Städtebauliche Vertrag regelt des Weiteren auch die Herstellung der Wohnbebauung, der öffentlichen Stellplätze, der Straßenbeleuchtung sowie der notwendigen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen.
Da der Investor nicht Eigentümer aller im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Verkehrsflächen ist, sollten, zwecks der späteren Übertragung der Verkehrsflächen auf die Stadt Bornheim, alle weiteren Eigentümer den Vertrag diesbezüglich mitzeichnen.
Der Städtebauliche Vertrag sollte im Rahmen dieser Sitzungsvorlage dem Rat zum Beschluss empfohlen werden. Er wurde jedoch vom Investor und den Eigentümern bis zur Abgabefrist der Sitzungsvorlage nicht unterschrieben. Auch der notarielle Vertrag liegt nicht unterschrieben vor. Ein Satzungsbeschluss kann nicht empfohlen werden, da die Gefahr besteht, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gesichert ist und die Eigentümer zukünftig möglicherweise Baugenehmigungen an einer nicht ausgebauten Straße bekommen.

Des Weiteren läuft die Satzung der Veränderungssperre gemäß der §§ 14,16 und 17 BauGB vom 29.05.2020, welche bereits um ein Jahr verlängert wurde, am 28.05.2023 aus. Besondere Umstände für eine weitere Verlängerung liegen nicht vor. Auf der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten, noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Verkehrsfläche, könnte dann der Bau einer Garage den notwendigen Ausbau der Straße in der erforderlichen Breite an dieser Stelle verhindern. Der Bebauungsplan wäre dann voraussichtlich in der vorliegen-

den Fassung nicht mehr umsetzbar.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Stellungnahmen Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen Behörden
7. Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
8. Abwägung Stellungnahmen Behörden
9. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
10. (nicht abgedruckt) Hydrogeologische Beurteilung

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

☒ Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
☐ Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

☐ positiv
☐ negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung

Bebauungsplan soll nicht als Satzung beschlossen werden und kann somit nicht umgesetzt werden.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahme der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
8. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
9. (nicht abgedruckt) Hydrogeologische Beurteilung

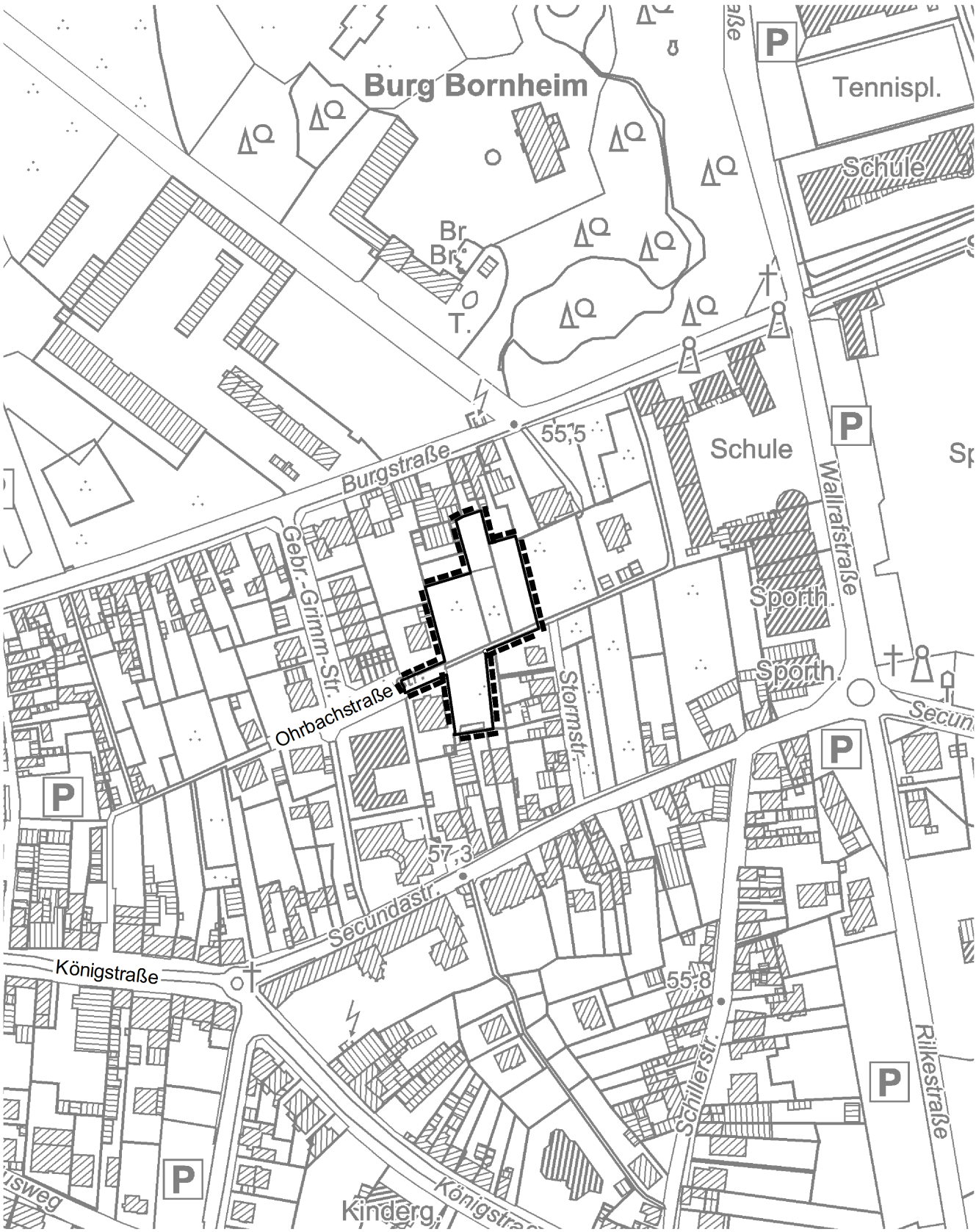
Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bo 17

Ö 7

in der Ortschaft Bornheim

Stadt BORNHEIM

03.12.2020



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim 2018

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Ö 7

Punkt	Koordinaten X	Koordinaten Y	Gradientenhöhen in m ü. NHN
1	358539,755	5625432,611	~~58,02~~ 58,08
2	358555,817	5625439,668	~~57,67~~ 57,71
3	358574,120	5625449,829	~~56,93~~ 57,04
4	358597,778	5625459,840	~~56,14~~ 56,15

geändert nach der Offenlage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B.
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. — maximale Gebäudehöhe

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St) und Gemeinschaftsanlagen
TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
St — Zweckbestimmung: Stellplätze
M ① — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter (M) für Gebäude im Bereich ①
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

WA
0,4 | o
II
FD / GH max. = 9,5 m
PD / GH max. = 11,0 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
Dachform / Max. Gebäudehöhe FD = Flachdach PD = Pultdach	

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

5 — vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
639 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
·56.51 — Höhenlage in Meter über NHN (NormalHöhenNull)
vorhandener Baum

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

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

.....

Planverfasser:

Euskirchen, den .....

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

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 13.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 17 beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Bo 17 mit Textteil und Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Beschluss des Bebauungsplanes Bo 17 durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan Bo 17 eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 ist durch den Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Bornheim vom 21.01.2021 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Bo 17 ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan Bo 17 gehört ein Textteil und eine Begründung
- DIN-Normen
  Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Fachbereich Stadtplanung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

Entwurf

Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29

10. November 2022

Ö 7

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Bo 17

in der Ortschaft Bornheim

Textteil

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind alle unter § 4 (3) BauNVO (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gem. § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Gebäudehöhe auf max. 9,5 m bei Gebäuden mit Flachdach und auf max. 11 m bei Gebäuden mit Pultdach über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dacheindeckung und bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:
- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,0 m.

Bei Mehrfamilienhäusern muss das oberste Geschoss umlaufend mind. 1,0 m und an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser inklusive Aufzug.

Bezugspunkt
Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO)

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene (o) Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert.
Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Hauseingangsüberdachungen um bis zu 1,5 m an zwei Seiten überschritten werden, durch eine Außentreppe um bis zu 2,0 m an einer Seite.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu 3,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, nicht zulässig.

4.2 Stellplätze und Tiefgaragen
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Mehrfamilienhäusern je volle 100 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Es gilt folgende Definition für Mehrfamilienhäuser (MFH): Als Mehrfamilienhäuser werden Gebäude bezeichnet die mindestens drei Wohneinheiten haben.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Dachbegrünung
Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude als ökologischer Ausgleich herzustellen. Die Herstellung der Dachbegrünung im Falle der zusätzlichen Bodenbefestigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL – Richtlinie Dachbegrünung (2018).

6.2 Begrünung unterirdischer Bauwerke
Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL – Richtlinie Dachbegrünung (2018).

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.
Lichtschächte und Keller***außen***treppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 (4) BauGB i. V .m. § 89 BauO NRW)

8.1 Dachformen und -neigungen
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind bei den Hauptgebäuden als Dachform Flachdächer bis max. 5° und Pultdächer bis max. 10° zulässig.

8.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für Anlagen die der Nutzung regenerativer Energien dienen zugelassen werden.

8.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste (siehe **D Pflanzenliste**) zulässig.

In den Vorgartenbereichen (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) sind diese Hecken bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind darüber hinaus offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Verkleidungen von Zaunanlagen sind nicht zulässig.

8.4 Vorgärten
Außerhalb von festgesetzten Stellplatzflächen sind Vorgartenflächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten und Fahrrad- und Mülltonnenabstellflächen, sofern diese nicht gesondert festgesetzt sind.

B KENNZEICHNUNG

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.
In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C HINWEISE

1. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z. B. LD - Schlacke, Elektroofenschlacke u. a.) im Straßen- und Erdbau einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

2. Archäologische Funde

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

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

3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die

zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

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

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen (ortsnahe Beseitigung ohne Vermischung mit Schmutzwasser).

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund einer durchgeführten Hydrogeologischen Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (GBU GmbH, Alfter, vom 22. Juni 2020) auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

5. Erneuerbare Energien

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

6. DIN-Normen

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

Die in dieser Satzung in Bezug genommene FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2018) kann bei der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, im Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn kostenpflichtig bezogen werden.

7. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Urfeld. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24. Mai 1994 sind einzuhalten. Insbesondere die Gestaltung der Entwässerung von anfallenden Wässern ist sach- und fachgerecht auszuführen, so dass Belastungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind.

8. Tierschutz

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

9. Überflutungsbetrachtung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtungen (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 28. Juni 2016, aktualisiert am 02. Juni 2020
- Hydrogeologische Beurteilung, GBU – Geologie, Bau- und Umweltconsult GmbH, Alfter, Stand 22. Juni 2020

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

D Pflanzenliste

Sträucher

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

Ö 7

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Bo 17

in der Ortschaft Bornheim

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3. Verfahrenswahl und -verlauf

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Landschaftsplan
- 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 4.5 Hydrogeologische Beurteilung
- 4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

5. Städtebauliches Konzept
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Ver- und Entsorgung

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 6.4 Nebenanlagen
- 6.5 Garagen und Stellplätze
- 6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.7 Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.9 Höhenlage baulicher Anlagen
- 6.10 Baugestalterische Festsetzungen
- 6.11 Kennzeichnung
- 6.12 Hinweise

7. Auswirkungen der Planung
- 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 7.2 Umweltauswirkungen
- 7.3 Artenschutz
- 7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

8. Realisierung

8.1 Erschließung
8.2 Ver- und Entsorgung
8.3 Bodenordnung
8.4 Kosten

9. Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anlagen zur Begründung:

- Artenschutzvorprüfung (Stufe I), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 19. September 2018, aktualisiert am 2. Juni 2020

- Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

1. Lage des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich der Ortschaft Bornheim entlang der Ohrbachstraße zwischen Burgstraße, Wallraffstraße, Secundastraße und Gebrüder-Grimm-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größenordnung von rd. 2.700 m² und befindet sich mit Ausnahme eines kleinen Teilstücks und der öffentlichen Wegeparzelle in privatem Eigentum.

Es handelt sich um derzeit noch unbebaute Grundstücksflächen, die im Süden, Westen und Norden an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzen.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde das Plangebiet geringfügig verkleinert, da die Einbeziehung seines Grundstücks von einem Eigentümer nicht gewollt ist.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

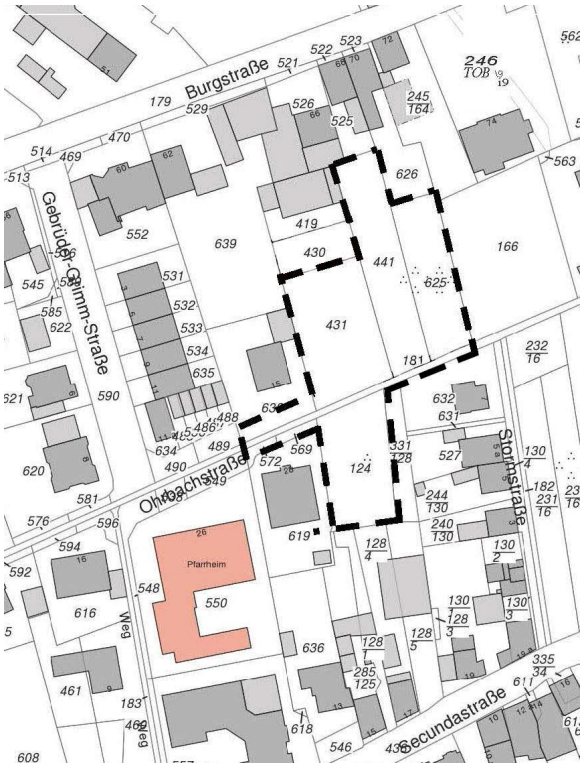


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet, genordet ohne Maßstab

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim sowie der damit verbundenen Nähe zum Bornheimer Hauptversorgungszentrum entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist.
Diese Absicht steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bornheim zur

Entwicklung innerstädtischer Flächen für weitere Wohnbauflächen, so wie es im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim dargestellt ist.

Die Stadt Bornheim ist aufgrund ihrer Nähe zu Bonn und Köln sowie der guten verkehrlichen Anbindungen sowie seiner infrastrukturellen Ausstattung ein stark nachgefragter Wohnstandort im Vorgebirgsraum.

Es entspricht den Zielen des § 1a im Baugesetzbuch (BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und gleichzeitig den Außenbereich für bauliche Entwicklungen nicht in Anspruch zu nehmen. Ziele der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, gleichzeitig aber auch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. "Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem - grundsätzlich weiten - planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht."[1]
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der vorhandenen Umgebungsbebauung gewährleisten zu können, wird von Seiten der Stadt Bornheim hier das Erfordernis gesehen, diesen Bebauungsplan im Hinblick auf das beabsichtigte Vorhaben aufzustellen.
"Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen Grundeigentümer an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde."[2]

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Bo 17 sind:
- Schaffung von Wohnraum im Geschoßwohnungsbau.
- Baugebietserschließung von der vorhandenen Ohrbachstraße aus.
- Beibehaltung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Stormstraße.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Wesentliche öffentliche und private Belange die Planung betreffend sind:
- Städtebauliches Ziel einer von der Stadt Bornheim gewollten baulichen Entwicklung in diesem Bereich (Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan und Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere auch für altersgerechtes Wohnen.
- Das mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen.
- Das bereits im Bebauungsplan Bo 12 enthaltene städtebauliche Ziel einer Fortsetzung der öffentlichen Erschließung der Ohrbachstraße nach Osten.
- Der Eingriff in die private Grundstücksfläche des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15), von dem eine Teilfläche für die öffentliche Erschließung des Plangebietes erforderlich ist, wobei hierbei das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht nicht verkannt wird.

[1] BVerwG, Urteil vom 26.03.2018 – 4 C 21.07
[2] VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 06.02.2014 – 3 S 207/13

3. Verfahrenswahl und -verlauf

Verfahrenswahl
Am 27.01.1999 wurde in der Ortslage von Bornheim für ein größeres Plangebiet – das auch das jetzige Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17 beinhaltet – der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 12 gefasst. Das Verfahren zum Bebauungsplan Bo 12 wurde nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nicht weitergeführt, da vor allem im westlichen Teil des Plangebiets und östlich der Stormstraße größtenteils kein Bauinteresse bestand.
Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim daher beschlossen, dieses Verfahren ruhen zu lassen (siehe Ratsvorlage 195/2011-7). Die Planung zum BP Bo 12 beinhaltete u. a. eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ohrbachstraße in einer Breite von 7 m.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.
Gleichzeitig beschloss der Rat gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Der Bebauungsplan Bo 17 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 verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Bo 17 erfüllen die Kriterien des § 13a 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. 1.300 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a (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 § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Obwohl gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht

erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Insofern wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst und gleichzeitig beschlossen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von vier Wochen über die Allgemeinen Ziele und Zecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

In der Zeit vom 21.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Mit Schreiben vom 13.02.2019 erfolgt zudem gemäß § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die während dieser Beteiligungen vorgebrachten wesentlichen Stellungnahmen:
- RSAG AöR zur Ausweisung eines Abfallsammelplatzes im Bereich der Wendeanlage, für die nordöstlich der Ohrbachstraße geplante Bebauung,
- StadtBetrieb Bornheim zur Niederschlagswasserbeseitigung

wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

Am 21.01.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bornheim die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021.
Von Bürgerinnen und Bürgern, teilweise anwaltlich vertreten, wurden in ihren Stellungnahmen verschiedene Anregungen vorgebracht, die in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht berücksichtigt wurden:
- Alternative Erschließungslösung fehlt,
- Nachweis zum Bedarf altersgerechter Wohnungen in Bornheim,
- Straßenausbau (Minderausbau),
- Verkehrsaufkommen,
- Abwasserbeseitigung,
- zum Inhalt der Artenschutzrechtlichen Prüfung,
- Verkleinerung des Plangebietes.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 01.03.2021 durchgeführt.
Die während dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen:
- Polizeipräsidium Bonn zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg zur Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim, der am 15.06.2011 bekannt gemacht wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 – Bornheim, Stand 2. Änderung November 2005, des Rhein-Sieg-Kreises sind keine Schutzgebiete dargestellt. Die Bebauungsplanänderung berührt somit nicht die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Gebäude- und Freiraumbestand

Der Planbereich nördlich der Ohrbachstraße ist zum Teil eine Brachfläche, auf der sich eine Ackerwildkrautflur entwickelt hat. Der andere Teil hatte einen Gehölzaufwuchs, welcher im Winter 2019/2020 gerodet wurde. Der Boden ist seitdem mit Holzhäckseln bedeckt. Des Weiteren befand sich dort ein ca. 40 m² großes eingefallenes, ehemals eingeschossiges Lagergebäude, das im August 2019 abgerissen wurde.

Der Baumbestand Obstbäume (Kirsche, Walnuss) im hinteren Bereich ist noch vorhanden. Im Zuge der konkreten Hochbauplanung wird angestrebt, die vorhandenen Bäume soweit möglich in die Planung einzubeziehen.
Der südlich der Ohrbachstraße gelegene Planbereich wird derzeit als Garten genutzt. Es handelt sich um eine Rasenfläche mit Spielgeräten und Ziersträuchern. Im hinteren Teil befindet sich ein Holzschuppen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im nördlichen Plangebietsbereich:
- im Westen ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach (Ohrbachstraße 15),
- im Norden Nebengebäude der Bebauungen Burgstraße 66 – 72,
- im Osten private Gartenflächen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im südlichen Plangebietsbereich:
- im Osten ein unbebautes Gartengrundstück und dahinter liegenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Gärten, die alle von der Stormstraße aus erschlossen werden,
- im Süden die Nebengebäude und Gartenflächen der Bebauungen der Secundastraße 15, 17 und 17a,
- im Westen ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Ohrbachstraße 28).

Verkehrliche Situation

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist aktuell nicht gesichert, da größtenteils nur ein rd. 1,75 m breiter öffentlicher Fuß-und Radweg vorhanden ist.
Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim besteht u. a. ein öffentliches Interesse an der Schaffung von altersgerechten Wohnungen im Bornheimer

Zentrum. Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche eines privaten Grundstücks (Ohrbachstraße 15), in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Bestehendes Planungsrecht
Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
Am 27.01.1999 wurde für ein größeres Plangebiet – das auch das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Bo 17 beinhaltete – der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 12 gefasst. Das Verfahren Bo 12 wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nicht weitergeführt, da vor allem im westlichen Teil des Plangebiets und östlich der Stormstraße größtenteils kein Bauinteresse bestand. Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim deshalb beschlossen, dieses Verfahren ruhen zu lassen (siehe Ratsvorlage 195/2011-7).

Altlasten / Altstandort
Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.
Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist im Bereich der Flurstücke 419, 430 und 526 (Burgstraße 66) ein Altstandort mit der Nr. 5207/1006-0 registriert. Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde im Hinblick auf den Umgang mit evtl. verunreinigten Bodenhorizonten ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III b) der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24. Mai 1994 ist hierbei zu beachten.

4.5 Hydrogeologische Beurteilung [3]

Von der GBU Geologie, Bau & Umweltconsult, Alfter wurde für das Plangebiet eine Hydrogeologische Beurteilung durchgeführt.
Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als durchlässig zu klassifizieren.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden (oberflächennahe Versickerung) sollte für das Plangebiet nicht angestrebt werden, da in den entsprechenden oberflächennahen Schichten der untersuchten Grundstücke noch schluffig-feinsandige Lehmdeckschichten angetroffen werden.
Insofern lassen die örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet über Rigolen im Grundsatz zu.

4.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden. Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 6 BauGB.
Ein Ausgleich ist also trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

[3] Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Es ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus einem jeweils aufgesetzten Nicht-Vollgeschoss beabsichtigt, d. h. im nördlichen Plangebiet sind zwei Baukörper mit insgesamt rd. 10 Wohneinheiten und im südlichen Plangebiet ein Baukörper mit rd. 5 Wohneinheiten geplant.
Bei allen Baukörpern ist der Dachabschluss als Flachdach geplant, wobei die Gebäudehöhe bei rd. 9,7 m über der zukünftig geplanten Erschließungsstraße liegt.

Zum Vergleich:
Das Gebäude Ohrbachstraße 15 hat eine Firsthöhe von rd. 9,35 m und das Gebäude Ohrbachstraße 28 eine Firsthöhe von rd. 12,0 m.

Abb. 2: Städtebauliches Konzept, genordet, ohne Maßstab

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt von der Burgstraße aus über die Gebrüder-Grimm-Straße und die Ohrbachstraße. Vorgesehen ist eine Fortsetzung der bis zum Plangebiet ausgebauten Ohrbachstraße (Querschnitt hier: Fahrbahnbreite 6,10 m, Parkstreifen 2,60 m und beiderseitiger 1,90 m breiter Gehweg) mit einer rd. 5,75 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße, die als Mischfläche geplant ist. Diese erhält im Plangebiet eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage mit einer umlaufenden 1 m breiten Freihaltezone. Nach Osten hin schließt sich eine rd. 4,50 m breite öffentliche Erschließungsfläche an, die unter anderem als Zufahrt für die dort vorgesehenen privaten Stellplätze benötigt wird.

Im Plangebiet endet diese öffentliche Erschließung, d. h. ab dort schließt sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m an, der östlich außerhalb des Plangebiets als Fuß- und Radweg wie bisher weiter verläuft.

Beim Ausbau von Straßen wird in Bornheim in der Regel die RASt 06[4] zugrunde gelegt. Dies würde beim vorliegenden Fall einer vorgesehenen Mischverkehrsfläche eine Breite von 6,0 bis 7,0 m bedeuten. Im Bereich des Grundstücks Ohrbachstraße 15 steht derzeit jedoch nur eine Breite von rd. 4,25 m zur Verfügung.
Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung der Plangebietsflächen ist aktuell nicht gesichert, da sich östlich der Grundstücke Ohrbachstraße Nr. 15 und Nr. 28 derzeit nur ein rd. 1,75 m breiter öffentlicher Fuß-und Radweg (Flurstück 181) befindet.

Um die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar eine Teilfläche des privaten Grundstücks Ohrbachstraße Nr. 15, in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.
Dem Eigentümer der im privaten Besitz befindlichen und für die Erschließung / Straßenausbau benötigten Flächen waren schon zum Zeitpunkt seiner Baugenehmigung der von der Stadt beabsichtigte Ausbau der Straße und der damit einhergehende Bedarf der Fläche bekannt. Die geplante Straßenfläche wurde bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht.

Die sich dadurch ergebende Straßenbreite von rd. 5,75 m (4,25 m + rd. 1.5 m) für die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird als "RASt-orientierter Straßenraumentwurf" für ausreichend gesehen. Zudem dient der von der RASt 06 abweichend geplante Minderausbau der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des Grundstücks Ohrbachstraße 15.

Verkehrsaufkommen
Auf Grund des im Städtebaulichen Vorentwurf dargestellten Bebauungsvorschlags sind rd. 15 neue Wohneinheiten vorgesehen, die ausschließlich von der Gebrüder-Grimm-Straße über die Ohrbachstraße erschlossen werden.
Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten (WE)	= ca. 15 WE mit 2,7 Personen je Haushalt
Einwohner (EW)	= ca. 40 Einwohner
Mobilitätsrate	= 3,5 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV)	= MIV-Anteil 70 %
Annahme Pkw-Besetzungsgrad	= 1,2 Personen/Pkw

Berechnung:
(40 EW x 3,5 Wege x 70%) : 1,2 = **82 Pkw-Fahrten / Tag**

Dieses prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das bestehende, nachgeordnete Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme der Verkehrsbelastung in der Ohrbach- und der Gebrüder-Grimm-Straße ist nicht zu erwarten.

Ruhender Verkehr
Im nördlichen Plangebietsbereich ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen und im südlichen Plangebietsbereich ausschließlich mit oberirdischen Stellplätzen geplant.
Bei den rd. 15 geplanten Wohneinheiten wären rd. 3 – 4 Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich. Wegen der begrenzten Ausbaumöglichkeit der Ohrbachstraße, auf Grund der Bestandssituation, können im Plangebiet jedoch nur 2 öffentliche Besucherstellplätze hergestellt werden. Weitere öffentliche Besucherstellplätze sind westlich des Plangebietes in den endausgebauten Bereichen der Ohrbachstraße (Parkstreifen vor dem Pfarrheim) und der Gebrüder-Grimm-Straße zu finden.

[4] Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Ausgabe 2006

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Ohrbachstraße.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstraße.

Niederschlagswasser

Mangels fehlender Aufnahmekapazität der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Ohrbachstraße ist die Beseitigung des Niederschlagswassers ***von den Dachflächen*** dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant.
Die vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind gemäß der Hydrologischen Beurteilung für eine Versickerung ***über Rigolen*** geeignet. Siehe hierzu unter Punkt 4.5 Hydrogeologische Beurteilung.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 1. genannten Zielsetzungen, hier Wohnungsbau im Mehrfamilienhausbereich zu realisieren aber auch unter Berücksichtigung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

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

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) bestimmt.
Die zulässige GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA).
Die Anwendung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen maximalen Obergrenze der GRZ begründet sich aus dem gesteigerten Wohnbauflächenbedarf der Stadt Bornheim und ihrer Ortsteile. Sie entspricht im Übrigen weitgehend den Ausnutzungsgraden im angrenzenden Umfeld.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind "Bei der Ermittlung der Grundflächen" die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer 50 %-igen Überschreitung der GRZ von 0,4 wäre das eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist daher für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden darf.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist es ein städtebauliches Ziel, den ruhenden Verkehr "unter der Erde" also in Tiefgaragen unterzubringen, um großflächige oberirdische Stellplatzanlagen zu vermieden. Allerdings können damit - bei entsprechend großen Tiefgaragen - auch Überschreitungen der GRZ verbunden sein.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist daher für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden darf.

Auch wenn durch die Unterbauung mit Tiefgaragen insgesamt eine Grundstücksversiegelung von bis zu maximal 70% zulässig ist, wird der optische Eindruck einer geringeren Versiegelung dadurch erreicht, dass eine Überdeckung und dauerhafte Begrünung der Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut sind, mit einer mindestens 40 cm Erdschicht zu erfolgen hat. Dies berücksichtigt das städtebauliche Ziel der Erhaltung eines hohen Anteils unversiegelter und begrünter Flächen auf den Baugrundstücken. Mit der zulässigen Versiegelung werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt, noch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.
Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung des Bodens infolge der Überschreitung der GRZ von 0,6 durch die vorgenannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) wurde eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt. Im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist die Herstellung der Dachbegrünung (Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2018)) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wurde für die WA - Gebiete auf max. 9,5 m bei Gebäuden mit Flachdach und auf max. 11 m bei Gebäuden mit Pultdach festgesetzt und korrespondieren damit mit den im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen.
Die bauliche Situation im Umfeld des Plangebiets berücksichtigend, wurde für die WA - Gebiete eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ermöglicht.
Zur Wahrung eines stadtgestalterisch verträglichen Erscheinungsbildes von maximal zwei Vollgeschossen plus einem zulässigen Nicht-Vollgeschoss, muss dieses Nicht-Vollgeschoss bei Mehrfamilienhäusern umlaufend mindestens 1,0 m und an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt angeordnet werden.

Bezugspunkt
Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung).

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

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und der örtlichen Situation wurde im Plangebiet ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Um hierbei eine gewünschte Flexibilität zu gewährleisten wurden die Baufenster entsprechend großzügig vorgesehen, die aber nicht von üblichen Festsetzungstiefen für ähnliche Bauvorhaben bei Mehrfamilienhäusern in Bornheim abweichen.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.
Außerhalb der überbaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, nicht zulässig.
Damit soll der Freiraum der Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser von großvolumigen baulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sind in den WA - Gebieten grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Aufgrund einer höheren Wohndichte bei Mehrfamilienhäusern werden hierdurch mehr Stellplätze erforderlich. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch große oberirdische Stellplatzflächen zu vermeiden und damit die Versiegelung von Freiflächen so gering wie möglich zu halten, wurden gesondert zusätzliche Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) festgesetzt um diese Ziele zu erreichen.

Im nördlichen WA – Gebiet wurde für die dort vorgesehene Tiefgarage zusätzlich sowohl eine Fläche für Tiefgaragen (TGa) als auch eine Fläche für oberirdische Stellplätze (St) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im südlichen WA – Gebiet sind nur oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, so dass hier ausschließlich eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt wurde.

6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist bei Mehrfamilienhäusern die höchstzulässige Zahl der Wohnungen abhängig von der Größe des Grundstücks festgesetzt, d. h. je volle 100 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Diese Festsetzung trägt sowohl zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte als auch damit verbunden einer Begrenzung zusätzlicher Verkehrsmengen bei.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bezogen auf die Anzahl von Wohneinheiten und das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wurde eine 5,75 m breite Erschließungsstraße (angestrebt als Mischfläche ohne einen höhenmäßig abgesetzten Gehweg) mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge als ausreichend betrachtet und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt die Straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs anstrebt. Eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht.
Neben dieser öffentlichen Erschließungsstraße, die von der Ohrbachstraße aus das Plangebiet erschließt, sind keine weiteren Fahrerschließungen des Plangebiets vorgesehen.

Hinweis:
Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit in der Örtlichkeit eine vorhandene Wegeparzelle die derzeit als Fuß- und Radweg genutzt wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" überlagert Teilflächen dieser Wegeparzelle. Der Fuß- und Radweg soll damit östlich an die Erschließungsfläche angrenzend mit einer Breite von 2,5 m fortgeführt werden.

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Das Grundstück an der Stormstraße 7 liegt außerhalb des Plangebietes, grenzt jedoch im Norden mit seinem Garten unmittelbar an das Plangebiet. Da die Erschließung dieses Grundstücks von der Stormstraße aus gesichert ist, wurde im Plangebiet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das gleiche gilt für das rückwärtig an die Gärten der Stormstraße angrenzende, ca. 5 m breite Grundstück. Bislang ist dieses als private Grünfläche genutztes Grundstück über den vorhandenen 1,75 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg zu erreichen. Es ist aufgrund seiner geringen Breite als Baugrundstück nicht geeignet und könnte zukünftig lediglich zur Vergrößerung der Hausgärten an der Stormstraße dienen. Eine Ein- und Ausgangsmöglichkeit beider Flächen bleibt bestehen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel bei Mehrfamilienhäusern den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, ist bei der der Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf maximal 0,7 als zulässig festgesetzt. Damit soll insbesondere eine Überschreitung durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht werden. Um diesen über die GRZ von 0,6 hinausgehenden Anteil der zusätzlichen Versiegelung des Bodens im ökologischen Sinne auszugleichen, wurde als Maßnahme eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt. Die Herstellung der Dachbegrünung im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Herstellung der Vegetationsfläche nach Empfehlung der FLL – Richtlinie Dachbegrünung (2018).

Zudem wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen die nicht mit Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind. Durch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird für die Hausbewohner ein zusätzlich nutzbarer und ökologisch wertvoller Freiraum geschaffen, so dass auch optisch eine mindesten 40%-ige Begrünung des Baugrundstücks erreicht wird.

Diese Begrünungsmaßnahmen dienen zudem der Verbesserung des Mikroklimas vor Ort sowie der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen).

6.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse in den Gebäuden müssen die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.
Entsprechend müssen auch Lichtschächte und Kelleraußentreppen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über dem geplanten Gelände ausgeführt werden.
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude in den WA - Gebieten wurde mit mindestens 0,2 m und maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen eine zu hohe "Sockelzone" der Gebäude zu verhindern und insgesamt eine harmonische Fassadenproportion zu erreichen.

6.10 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachform und -neigung
Im Umfeld des Plangebiets sind vorwiegend geneigte Dachformen vorherrschend. Um aber auch aktuelle Architekturformen zu ermöglichen, wurden als Dachform für die Hauptgebäude im WA – Gebiet sowohl Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung als auch Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung als zulässig festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen ist nicht mit gestalterisch unverträglichen Auswirkungen im Stadtbild zu rechnen.

Dacheindeckung
Glänzende, spiegelnde und reflektierende Dacheindeckungen führen oftmals zu nicht unerheblichen optischen Störungen im Umfeld dieser Dachflächen. Insofern wurde sie als nicht zulässig festgesetzt, im Gegensatz zu Anlagen die der Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen dienen.
Um eine harmonische Anpassung an die im Umfeld vorhandene Dachlandschaft zu sichern wurden die Farbspektren der Dacheindeckung auf hellgrau bis dunkelgrau und hellrot bis dunkelrot begrenzt.

Einfriedungen
Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken aus Sträuchern einer Pflanzenliste zulässig und im Vorgartenbereich bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe begrenzt als zulässig festgesetzt.
Zudem erfolgte die Festsetzung, dass in den Vorgartenbereichen offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind vor dem Hintergrund dessen, dass die Privat- bzw. Sozialsphäre zu schützen ist.
(Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht der Gebäude, bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen).

Vorgärten
Um den nachteiligen Auswirkungen weitgehend befestigter Vorgartenflächen entgegen zu wirken, die in den letzten Jahren zu beobachten sind, und gleichzeitig ein positives und grünes

Erscheinungsbild der Vorgartenzone zu erreichen, sind die Vorgartenflächen außerhalb von festgesetzten Stellplatzflächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten und Fahrrad- und Mülltonnenabstellflächen, sofern diese nicht gesondert festgesetzt sind.

6.11 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung dieser Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. **B 1.** aufgenommen.

6.12 Hinweise

In den Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 wurden unter Pkt. **C** Hinweise aufgenommen, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen.
Hierbei handelt es sich um Hinweise zu Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zu Archäologischen Funden, zu Kampfmittelfunden, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Erneuerbaren Energien, zu DIN-Normen und Richtlinien, zum Wasserschutzgebiet, zum Tierschutz und zur Überflutungsbetrachtung.

Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner weiteren Begründung. Die Hinweise entbinden Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen ihres Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Planung

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der Planung handelt es sich um eine flächenmäßig kleine (rd. 2.700 m²) Maßnahme zur Innenentwicklung, die an bebaute Gebiete angrenzt. Mit dem Teilausbau der Ohrbachstraße ist ein vergleichsweise geringer Erschließungsaufwand gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich erforderlich. Der Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung wird damit Rechnung getragen.

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

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

Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf Sicherheit, Gesundheit und Belichtung für die umliegenden Grundstücke ist hierdurch nicht erkennbar, d.h. es entstehen durch dieses Vorhaben keine städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die zu berücksichtigenden 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.
In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass rechtlich kein Anspruch auf Schutz vor Einsichtnahme bzw. unverbautem Blick / Verschlechterung der Aussicht besteht (siehe hierzu u. a. das Urteil des BVerwG v. 22.08.2000 – 4 BN 38/00).

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltprüfung

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

7.2.2 Umweltbelange[5]

Ungeachtet dessen werden im Folgenden die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter) kurz beschrieben.

Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist Teil der "Köln-Bonner-Rheinebene" (Naturräumliche Einheit: "Niederrheinische Bucht")[6], die sich durch eine klimatisch günstige Lage auszeichnet. Die Niederterrasse der Rheinebene ist aus früheren Rheinstromarmen entstanden und weist eine schwache Reliefierung auf.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum (Innenbereich), außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie gesetzlich geschützte Biotope oder gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Eine bedeutsame Biotopverbundfunktion ist nicht vorhanden.
Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Freifläche, die größtenteils gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wird. Der östliche Bereich liegt brach und weist neben einem zerfallenem Lagergebäude einen dichten Gehölzaufwuchs mit Pionierbaumarten auf. In diesem Teil des Plangebietes ist von einem Vorkommen heckenbrütender, nicht planungsrelevanter Vogelarten auszugehen. Die Biotopvielfalt ist durch die gerodete Fläche und der gärtnerischen Nutzung nördlich der Ohrbachstraße und der Privatgartennutzung südlich des Weges eher gering.

Nach der Artenschutzprüfung (Stufe I) sind im Gelände keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit streng oder besonders schützenswerten Tierarten in Folge der Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Gebiet weist augenscheinlich keine wesentlichen Lebensräume von Fledermäusen, gefährdeten Vogelarten, Reptilien und Amphibien auf. Zum Schutz des siedlungstypischen Vogelbestandes ist die Rodung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Schutzgut Boden

Im unversiegelten Teil des Plangebietes liegen sandige Lehmböden mit hoher Bodenfruchtbarkeit vor. Es handelt sich um sogenannte Parabraunerden, die sich aus holozänen Hochflutlehmen des Rheins auf den Kiesen der Niederterrasse abgelagert und entwickelt haben.
Dieser Bodentyp weist ein großes Wasserrückhaltevermögen mit Regulations- und Kühlungsfunktion auf. Auf einen schonenden Umgang mit diesem Schutzgut ist zu achten. Aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Bodendruck sind die nicht bebauten Bereiche vor Verdichtungen durch Fahrzeuge und Materiallager zu schützen.

---

[5] Kurzdarstellung der Umweltbelange, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 53177 Bonn, Stand 28. Juli 2020

[6] Glässer, E.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122 / 123 Köln - Aachen, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1978

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Fläche
Das Plangebiet weist bisher einen geringen Versiegelungsgrad auf. Versiegelt ist bisher nur die ca. 1,75 m breite Ohrbachstraße. Die Flächennutzung im Plangebiet besteht aus Grabeland, Brachflächen ohne Gehölzaufwuchs und Ziergärten.
Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von bis zu max. 70 % statt. Es ist die Errichtung zweier Baukörper (zweigeschossige Gebäude plus Nicht-Vollgeschoss) nördlich und ein Baukörper südlich der Ohrbachstraße geplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ohrbachstraße.

Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bornheimer Bach befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Der durchschnittliche mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 44 m ü. NHN, ca. 17 m unter der Geländehöhe (ca. 57 m ü. NHN).

Das Plangebiet ist Teil der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln sind zu beachten.
Verminderungsmaßnahmen, wie die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, sind im Plangebiet über Rigolen möglich.

Schutzgut Klima / Luft
Aufgrund der unversiegelten Flächen mit Gehölzen und der angrenzenden offenen Bebauung herrscht im Plangebiet ein sogenanntes Stadtrandklimatop vor. Die unmittelbare Nachbarschaft profitiert während der Sommermonate von der nächtlichen Abkühlung.
Lokale oder regionale Windsysteme (Kalt- bzw. Frischluftbahnen) sind im Plangebiet nicht bekannt. In Folge der Bebauung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer und lufthygienischer Funktionen.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortskernes von Bornheim. Es handelt sich um eine überwiegend gärtnerisch genutzte Freifläche mit Gehölzbestand zwischen der Bebauung an der Burg- und Secundastraße. Das Gelände ist derzeit durch die Ohrbachstraße nur fußläufig erschlossen. Die Grundstücke sind durch ortstypische Maschendraht- und Holzzäune eingefriedet. Besonders landschaftsbildprägende Elemente, wie große Bäume oder besondere Geländeformationen sind nicht vorhanden. Die Burg Bornheim ist vom Plangebiet aus nicht erkennbar. Lediglich die hohen Parkbäume sind im Hintergrund sichtbar.
Die im Plangebiet gärtnerisch genutzten Flächen werden zukünftig baulich in Anspruch genommen. Der Baumbestand wird gerodet. Die Bebauung führt zu einer Verdichtung von typischen Freiflächen in der historischen Kernzone von Bornheim.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit
Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Derzeit werden Teile des Plangebietes landwirtschaftlich, sowie als Privatgarten bzw. als Brachfläche genutzt. Die Flächen weisen hinsichtlich der Naherholung keine besondere Bedeutung auf. Sie dienen für die Nutzer u.a. zur Feierabenderholung.
Durch die städtebauliche Entwicklung zentrumsnahen Wohnraums ergeben sich positive Effekte in Hinblick auf das Schutzgut Menschen und der menschlichen Gesundheit. Die als Folge einer möglichen Bebauung induzierten Ziel- und Quellverkehre führen zu einem

geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen, so dass gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Plangebiet selbst liegen keine Hinweise auf denkmalgeschützte Kulturgüter vor.
Außerhalb des Plangebiets befindet mit den Gebäuden Burgstraße Nr. 72 und Nr. 74 zwei in der Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragene Baudenkmäler.
Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der ähnlichen Kubatur der geplanten Bebauung zum Baudenkmal Burgstraße Nr. 74 ist nicht von Auswirkungen auszugehen.
Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG NRW, sind bei einer Neubebauung im Plangebiet zu beachten.

Wechselwirkungen
Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist im Bereich des Bebauungsplans unter Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

7.3 Artenschutz
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht die Verpflichtung den Artenschutz in der Bauleitplanung zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass in Folge der geplanten Bebauung Lebensräume besonders und streng geschützter Arten verloren gehen. Die Prüfung beruht auf mehreren Ortsbegehungen insbesondere im Mai 2020.
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Der Gehölzaufwuchs wurde größtenteils gerodet.
Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z. B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge. Aufgrund der Rodung des Gehölzaufwuchses im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütenden Arten nachgewiesen werden.
Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht abzuleiten.
Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Wechselkröte wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Im Plangebiet liegen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien vor.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbot) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung
Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies etwa im Hinblick auf die Artenauswahl der Bepflanzungen (siehe im Textteil zum Bebauungsplan) oder die Niederschlagswasser-Versickerung (ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet vorgesehen).
Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit

denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich.

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter, in der Flächennutzungsplanung der Stadt aber vorgesehener Flächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke liegt bei max. 70 % und ermöglicht durch begrünte Tiefgaragagendecken und einer Dachbegrünung eine gute Durchgrünung des Plangebiets.
Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

7.5 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

8. Realisierung

8.1 Erschließung

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird über einem mit dem Investor abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Versorgung:

Die Versorgung des Pangebietes mit Trinkwasser sowie mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt über die Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze in der Ohrbachstraße.
Löschwasser
Unter Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen ist von einer Löschwassermenge von ca. 48 m³/h über 2 Stunden auszugehen.

8.2.2. Entsorgung:

Schmutzwasserbeseitigung
Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstrasse.

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen, d. h. zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.
Der vorhandene Mischwasserkanal DN 400 in der Ohrbachstraße hat eine begrenzte Aufnahmekapazität. Sollte der Befestigungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet 30% übersteigen, so ist eine private Regenrückhaltung zu betreiben bzw. das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Aufgrund einer hydrogeologischen Beurteilung[7] zum BP Bo 17 wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung geeignet sind. Insofern und da der Befestigungsgrad im Plangebiet mit 70% als zulässig festgesetzt ist, erfolgt gemäß der Empfehlung des Gutachters eine Versickerung des Niederschlagswassers ***von den Dachflächen*** über Rigolen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ohrbachstraße eingeleitet.

Überflutungsbetrachtung/-vorsorge
Die Entwässerungsplanung der Ohrbachstraße, im Bereich des Plangebiets, wurde durch das dafür beauftragte Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn mit dem StadtBetrieb Bornheim abgestimmt. Die Überflutungsbetrachtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einem 30-jährigen Regen kann vom vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal problemlos aufgenommen werden. Die Entwässerungsflächen (Befestigungsgrad) für den öffentlichen Mischwasserkanal sind geringer als die maximal zulässigen 30%.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung ist durch die RSAG AöR gesichert.

8.3 Bodenordnung
Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Flächen (Flurstücke 181 tlw., 569 und 572) im Besitz einzelner privater Eigentümer. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.4 Kosten
Die durch die Planung verursachten Kosten hinsichtlich sämtlicher Fachplanungen, Fachgutachten sowie die baubedingten Kosten der Erschließungsanlagen werden durch einen Investor getragen.
Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	**2.703,00 m²**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.190,00 m²	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen = 501,50 m² - Fuß- und Radwege = 11,50 m²	513,00 m²	19 %

[7] Hydrogeologische Beurteilung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, 53347 Alfter, Stand 22. Juni 2020

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Bo 17:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Ö 7

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bo 17
in der Ortschaft Bornheim

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 6 Stellungnahmen, in einem Fall mit 8 Ergänzungen, eingegangen.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Stadt Bornheim dazu werden nachfolgend dargestellt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, vom 14.06.2021 (1. Ergänzung), vom 16.06.2021 (2. Ergänzung), vom 16.07.2021 (3. Ergänzung), vom 03.08.2021 (4. Ergänzung), vom 07.12.2021 (5. Ergänzung) vom 16.12.2021 (6. Ergänzung), vom 23.02.2022 (7. Ergänzung) und vom 28.03.2022 (8. Ergänzung).

Stellungnahme Stadt Bornheim zum Schreiben vom 20.04.2021:

Zu 1. *(inhaltlich = eine alternative Erschließungsplanung würde fehlen*)
Beim Bebauungsplan Bo 12 war zwischen Gebrüder-Grimm-Straße und Secundastraße eine durchgängige 7 m breite Erschließungsstraße *(Zitat in den allgemeinen Ziele und Zecken der Planung zum BP Bo 12: es handelt sich um die Verbindungsachse)* vorgesehen, einschließlich der damit verbundenen Störungen durch Fremd- und Schleichverkehre.

Mit der im Bebauungsplan Bo 17 (BP Bo 17) vorgesehenen Erschließungslösung wird dieses städtebauliche Ziel einer durchgängigen Fahrverbindung nicht weiter verfolgt. Dies bedeutet, dass es zwischen der Burgstraße und der Secundastraße zu zwei voneinander unabhängigen T-Erschließungslösungen kommt (Gebrüder-Grimm-Straße mit einem Teilstück Ohrbachstraße und Stormstraße mit einem Teilstück Ohrbachstraße). Mit der im BP Bo 17 festgesetzten Erschließungslösung wird somit eine durchgängige Fahrbeziehung zur Stormstraße nicht mehr möglich sein.
In der Abwägung zwischen der für alle Verkehrsteilnehmer offenen Fahrverbindung zwischen Burgstraße und Secundastraße *(Verbindungsachse)* und dem auf zwei Teilbereiche getrennten Verkehr wird die vorgesehene Erschließungslösung im BP Bo 17 aus verkehrlicher Sicht als verträglicher bewertet.

In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.

a) Erschließung von der Burgstraße aus:
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626 (Burgstraße 70) freiwerden würde, hat sich dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative aufgedrängt und wurde insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine

derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" wäre aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative städtebauliche Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht für eine Zufahrt/Ausfahrt ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

b) Erschließung über Teilflächen des Flurstücks 619 (Ohrbachstraße 28)
Ebenso wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte problemlos erfolgen können. Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Da beide vom Einwender beschriebenen Erschließungsalternativen als nicht realisierbar zu betrachten sind, verbleibt nur die im BP Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung.
Um die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche des privaten Grundstücks Ohrbachstraße Nr. 15, in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.
Dem Eigentümer der im privaten Besitz befindlichen und für die Erschließung / Straßenausbau benötigten Flächen waren schon zum Zeitpunkt seiner Baugenehmigung der von der Stadt beabsichtigte Ausbau der Straße und der damit einhergehende Bedarf der Fläche bekannt. Die geplante Straßenfläche wurde bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es somit erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen.

Die sich dadurch ergebende Straßenbreite von rd. 5,75 m (4,25 m + rd. 1.5 m) für die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird als "RASt-orientierter Straßenraumentwurf" für ausreichend gesehen. Zudem dient der von der RASt 06 abweichend geplante Minderausbau der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des Grundstücks Ohrbachstraße 15.

Zudem wird durch die beabsichtigte Erschließungslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehr vermieden.

Wendeanlage
Eine Wendeanlage mit einem Radius von 8 m war nie Gegenstand der städtebaulichen Planung. In einer ersten Lösung wurden noch Teilflächen des Flurstücks 331/128 für die Wendeanlage in Anspruch genommen, wobei der Radius hier aber schon bei 6 m lag.
Das nachfolgende Städtebauliche Konzept für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (21.02.2019 bis 20.03.2019) enthielt eine Wendeanlage mit 6 m Radius, jetzt aber ohne Inanspruchnahme von Teilen des Flurstücks 331/128.

Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgte im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn. Zu dieser verkehrstechnischen Fachplanung fanden einvernehmliche Abstimmungen sowohl mit der Stadtverwaltung als auch mit dem Entsorgungsunternehmen (RSAG) statt.

Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)
Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem erheblichen Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.
Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim“.

Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[1]

Zu 3. *(inhaltlich = Straßenausbau*)
Der Ausbau der Erschließungsstraße im Plangebiet ist aufgrund der durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn erarbeiteten Straßenplanung als Mischfläche vorgesehen, d. h. es handelt sich um einen "niveaugleichen Ausbau" ohne Höhenversprünge zwischen Fahrbahn und Gehweg. Damit wird dem unter **Zu 2.** beschriebenen Erfordernis an eine barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes entsprochen.

[1] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

Zu 4. *(inhaltlich = Verkehrsaufkommen*)
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind bis zur Kreuzung Gebrüder-Grimm-Straße als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplangebiet als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.

Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer besonderen Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereichen das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn wurde u. a. auch die Höhenlage der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 und 619 mit ihren Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen.

Verkehrsbelastung Gebrüder Grimm-Straße
Das mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Verkehrsaufkommen führt aufgrund der begrenzten Verkehrsmenge (bei rd. 15 Wohnungen wären dies gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim 15 bis maximal 23 zusätzliche Pkw) nicht zu Beeinträchtigungen oder zu städtebaulichen Missständen.

Die Gebrüder-Grimm-Straße verfügt über eine 6 m breite Fahrbahn und beiderseitigen 2,0 bis 2,2 m breiten Gehwegen, die damit ausreichend leistungsfähig ist. Die Ohrbach- und die Gebrüder-Grimm-Straße sind mit beiderseitigen Gehwegen ausgestattet und bieten somit einen geschützten Bewegungsraum für alle Benutzer, vor allem auch für die Kinder. Zudem werden durch die beabsichtigte Verkehrslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehre vermieden.

Die Anlieger der Gebrüder-Grimm-Straße sind:

- 6 freistehende Einfamilienhäuser
- 5 Reihenhäuser mit getrenntem Garagenhof
- 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Katholisches Pfarrheim

Unter Berücksichtigung der Anzahl der dortigen Wohneinheiten drängt es sich nicht auf, dass hier von einer hohen Verkehrsbelastung in der Gebrüder-Grimm-Straße auszugehen wäre. Das ändert sich auch nicht durch das Hinzukommen des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrs von rd. 4 Kfz/h. Insofern wurde von einer Verkehrsgutachterlichen Untersuchung abgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebietsruhe wie auch der Lebensqualität der im dortigen Gebiet lebenden Menschen ist nicht begründbar.

Bei Veranstaltungen im kath. Pfarrheim mag das Verkehrsaufkommen temporär höher sein. Das aber führt nicht zu der beschriebenen "überlasteten" Gebrüder-Grimm-Straße. Zudem führt insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird.

Abhilfen wären Parkverbote bzw. eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim. Entsprechende Regelungen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Zu 5. ***(inhaltlich = Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)***
Die beiden öffentlichen Besucherparkplätze im Plangebiet wurden seitens der Stadt als ausreichend gesehen, da auch außerhalb des Plangebietes für Besucher die Möglichkeit besteht zu parken. Es besteht keine Verpflichtung die Besucherparkplätze unmittelbar vor den im Plangebiet beabsichtigen Gebäuden anzuordnen.

Der vor dem Flurstück 638 (Ohrbachstraße15) vorgesehene, im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzte, Besucherparkplatz engt die Straßenverkehrsfläche dort zwar auf einer Länge von rd. 6 m auf rd. 3.25 m ein, was aber weder zu einem Fahrzeugrückstau noch zu einer erheblichen Belastung mit Fahrzeugemissionen führt. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche kann die Lage des Parkplatzes noch verändert werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage ist nicht verbindlich.

Zur Lösung des Problems fehlender Besucherparkplätze im öffentlichen Raum siehe wie vor **zu 4.** beschrieben.

Zu 6. ***(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)***
Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.

Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Zu 7. ***(inhaltlich = Artenschutzrechtliche Prüfung)***
Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde mit Schreiben vom 15.09.2019 geäußert, dass die vorliegenden artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I aufgrund einer externen Überprüfung (Schreiben vom 04.03.2019) nicht geeignet sei, eine abschließende Beurteilung

zu artenschutzrechtlichen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten NRW des Bebauungsplangebietes abzugeben, da für das mögliche Vorkommen der überhaupt nicht in der ASP Stufe I dargestellten Arten Haselmaus, Bluthänfling, Girlitz, Star, Kleinspecht und Mückenfledermaus sowie Eulenfauna, Mehl- und Rauschwalbe und die restliche Fledermausfauna umfangreiche Untersuchungen nach Methodenstandard der ASP Stufe II notwendig wären, um die Betroffenheit dieser Arten i. S. des § 44 (1) BNatSchG beurteilen zu können.

Das ehemals als Grabeland genutzte Flurstück 431 liegt seit mindestens einem Jahr brach. Es hat sich eine Ackerwildkrautflur entwickelt. Des Weiteren wurde der Gehölzaufwuchs im Flurstück 625 gerodet (Winter 2019/2020), der Boden ist mit den Holzhäckseln bedeckt. Der Baumbestand im Flurstück 441 ist noch vorhanden.

Aufgrund der gegenüber dem Stand September 2018 veränderten Bestandsituation im Plangebiet und der Ergänzung der Liste der planungsrelevanter Arten durch das LANUV fanden am 06. und 20. Mai 2020 weitere Ortsbegehungen statt.
Auf die vom externen Gutachter in seinem Schreiben vom 04.03.2019 vorgetragenen Mängel in der Artenschutzrechtlichen Prüfung - ASP I hin wurden die planungsrelevanten Arten, Bluthänfling, Girlitz, Star, Schleiereule und Fledermäuse aber auch die Haselmaus, der Kleinspecht und die Mehlschwalbe ergänzend untersucht und die ASP I mit Datum vom 02. Juni 2020 aktualisiert.
Im Ergebnis wird vom Verfasser der ASP I (RMP Stephan Lenzen, Bonn) festgestellt, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 14.06.2021 (1. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 13.12.2018 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 und eine frühzeitige 14-tägige Information der Öffentlichkeit beschlossen.
Aus den Sitzungsunterlagen ist zu entnehmen, dass im Übersichtsplan das Flurstück 331/128 zwar innerhalb des Plangebietes liegt, in allen weiteren Unterlagen (a) Städtebauliches Konzept, b) Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und c) Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) dieses Flurstück nicht Bestandteil der Städtebaulichen Planung ist.
Aus dem Städtebaulichen Konzept (Stand Oktober 2018) ist ersichtlich, dass die Wendeanlage mit einem Radius von 6 m und einem umlaufenden 1 m breiten Überhang-/Freihaltestreifen dargestellt ist. Diese Wendeanlage entspricht dem Bild 59 der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und wurde so auch von der RSAG (Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg) schriftlich gefordert.
Es gab zu keinem Zeitpunkt planerische Überlegungen eine Wendeanlage mit einem 8 m Radius dort vorzusehen.

Da sowohl die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2020 als auch der darauffolgende Rat der Stadt Bornheim am 17.12.2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnte, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 21.01.2021 beschlossen:

- Das Plangebiet um das Flurstück 331/128 zu reduzieren.

- Die Stellungnahmen zu der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- Den Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 einschl. Textteil und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eine Verkleinerung des Plangebietes hat zu keiner Veränderung der Wendeanlage geführt, da diese Wendeanlagengröße mit Radius 6 m und umlaufendem 1 m Überhang-/Freihaltestreifen bereits im Städtebaulichen Konzept (Oktober 2018) so enthalten war. Dieses Konzept lag dem Rat der Stadt Bornheim am 13.12.2018, als er den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gefasst hat, vor.
Eine Falschinformation der politischen Gremien (hier des Haupt- und Finanzausschusses) liegt insofern nicht vor.

Zum Sachverhalt im Beschlussentwurf bezüglich "Die Einbeziehung des Grundstücks (Flurstück Nr. 331/128) ins Plangebiet des BP Bo 17 ist vom Eigentümer nicht gewollt", ist folgendes zu sagen:

Im Vorfeld der ersten städtebaulichen Überlegungen in 2017 gab es Gespräche zwischen dem Investor und verschiedenen Grundstückseigentümern, zu denen auch der Eigentümer des Flurstücks 331/128 gehörte. Das rd. 35 m tiefe und rd. 5 m breite Grundstück ist für sich genommen nicht bebaubar.
Der Investor hat vergeblich versucht, diese Grundstücksflächen zu erwerben und mit ins Plangebiet einzubeziehen.
Während der frühzeitigen Bürgerinformation wurde vom Eigentümer des Flurstücks 331/128 keine Stellungnahme bezüglich seines Grundstücks vorgebracht. Insofern blieb es bei der Annahme, dass eine Einbeziehung des Grundstücks ins Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17 vom Eigentümer nicht gewollt war, sodass der Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung ohne das Flurstück 331/128 erarbeitet wurde.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.06.2021 (2. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots- und keinen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB. Eine Einbeziehung oder auch Herausnahme von Grundstücksflächen wäre dabei, unabhängig von der gewählten Art der Bebauungsplanaufstellung, grundsätzlich jedoch immer möglich.

Die Einbeziehung der Grundstücksflächen des Flurstücks 626 (gelegen an der Burgstraße) hat sich zum Zeitpunkt der ersten städtebaulichen Überlegungen im Jahre 2017 zur Entwicklung der vom Investor beabsichtigten Flächen in keinster Weise aufgedrängt, da der Investor nicht im Besitz dieser Grundstücksflächen (Flurstück 626) war. Erst im November 2019 wurde das Flurstück veräußert und vom Investor erworben.

Hierzu ist aus städtebaulicher Sicht anzumerken:
- *Von der Burgstraße aus steht eine maximal 7,2 m breite Zu-/Ausfahrt zur Verfügung.*
- *Beiderseits einer dortigen Zu-/Ausfahrt grenzt die Bebauung bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg).*
- *Ständige Konflikte mit Fußgänger (u.a. Schulweg), Radfahrern und dem fließenden Kfz-Verkehr durch eine ungenügende Einsichtnahme bei der Ausfahrt in den öffentlichen Straßenraum sind zu erwarten.*

- *Eine Bebauung in "zweiter Reihe" wird den städtebaulichen Zielen der Stadt für den dortigen Innenbereich in keinster Weise gerecht, zumal sich mit einer solchen Erschließungslösung keine allgemein zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB ergeben würde.*

Von Seiten der Stadt Bornheim wurde hinsichtlich der Erschließung der "Innenbereichsflächen zwischen Burgstraße und Secundastraße" das von ihr im Bebauungsplan Bo 12 verfolgte städtebauliche Ziel beibehalten, d. h. Fortführung der Ohrbachstraße als Erschließungsstraße in östlicher Richtung, jedoch nur für einen Teilabschnitt der Ohrbachstraße der im Plangebiet des BP Bo 17 endet.

Siehe hierzu auch die **Zu 1**. in der Stellungnahme zum Schreiben vom 20.04.2021

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.07.2021 (3. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplanten Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem StadtBetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 03.08.2021 (4. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

<u>Überflutungsbetrachtung</u>
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*
>
> *Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.*

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

> *Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit*

Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Weiteres zur aktuellen Stellungnahme:
Eine weitere Untersuchung zum gesamten System der Wasserentsorgung im Plangebiet durch einen externen Sachverständigen führt aufgrund der klaren Aussagen des StadtBetrieb Bornheim zu keinen anderen Ergebnissen.

Weitere fachliche Untersuchungen zur Wasserentsorgung sind nur dann sinnvoll, wenn hierfür ein größerer Bereich des Entsorgungsnetz betrachtet würde, und nicht nur das kleine Plangebiet.

Die Unterhaltung des öffentlichen Entwässerungssystems gehört zu den vornehmlichen Aufgaben der Kommunen. Gemeinsam mit der privaten Grundstücksentwässerung leisten sie so einen wesentlichen Grundbeitrag zum Überflutungsschutz. Grundsätzlich muss sich aber auch jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich z. B. gegen Rückstau sichern.
Größere Kanäle für Starkregenereignisse wie am 14. Juli 2021 würden lediglich zu einer Verlagerung der Wassermassen in andere Bereich führen und wären weder nachhaltig noch wirtschaftlich sinnvoll.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 07.12.2021 (5. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)

Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem erheblichen Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.

Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim“.

Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[2]

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

[2] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.12.2021 (6. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

zum 1. und 2. Absatz:
Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu **2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*) und Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)***

Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem erheblichen Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.

Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim".

Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[3]

Weiteres zur aktuellen Stellungnahme:
Des Weiteren wird in der Stellungnahme vom 16.12.2021 auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.10.2021 verwiesen, in dem der Aspekt des Bedarfs an altersgerechte Wohnungen ohne jegliche Bedeutung zu sein scheint.
Unabhängig von den dort genannten **Kriterien** für die Erschließung von Wohnbaufläche in Bornheim:

[3] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

- Beschaffung von Wohnraum für junge Familien,
- in der Folge Planung von zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätzen,
- nachhaltige Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels,
- Entwässerungskonzepte und Überflutungsnachweise

werden damit aber sonstige städtebauliche Überlegungen / Kriterien nicht ausgeschlossen.
Entsprechend kann damit auch nicht rückgefolgert werden, dass es keinen Bedarf an altersgerechten Wohnungen gibt.

Klarstellung zu Inhalten der Stellungnahme:
Es geht hier um **altersgerechte** Wohnungen und nicht um **altengerechte** Wohnungen. Siehe hierzu in den vorgenannten beiden Anmerkungen.
Auch werden hier fälschlicherweise die altersgerechten Wohnungen mit Seniorenwohnheime gleich gesetzt. Der Bedarf in diesem Segment dürfte sich tatsächlich der Sättigungsgrenze nähern, wobei die von Ort zu Ort verschieden ist.

Es bleibt den Projektentwicklern vorbehalten ihre Vorstellungen von Wohnungen in einem Plangebiet - entsprechend der Marktnachfrage - zu planen, wie z. B.:
- die Art von Wohnhäusern, z. B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser,
- die Art von Geschoßwohnungen, z. B. freifinanziert oder öffentlich gefördert,

Fakt ist, dass der heutige Anspruch an die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum gleichbedeutend mit einer entsprechenden Ausgestaltung und Ausstattung steht was heißt, dass jedes neue Wohnhaus und jede neue Wohnung bereits heute überwiegend "altersgerecht" gebaut werden.

zum 3. Absatz:
Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.

Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren und Bauherrinnen bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 23.02.2022 (7. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)

In der Begründung zum Bebauungsplan Bo 17 ist keine Rede von einem "erhöhten" Bedarf an altersgerechten Wohnungen.

In der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2021-2025 der Stadt Bornheim (Stand 14.02.2022) ist für den Bebauungsplan Bo 17 ein Neubauvolumen von 15 Wohneinheiten aufgeführt. Diese Annahme entspricht der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan Bo 17 und wurde insofern richtig übernommen.

Das in der vg. Bedarfsplanung 15 Wohneinheiten für den Bebauungsplan Bo 17 aufgeführt werden bedeutet aber nicht, dass eine Wohnungsbelegung für eine junge Familie mit Kind (ern) damit ausgeschlossen ist.
Das Eine schließt aber das Andere nicht aus, d. h. es ist nicht auszuschließen, dass in die zukünftig errichteten sogenannten "altersgerechten" Wohnungen auch junge Familien mit Kind (ern) einziehen und diese bewohnen werden, obwohl sie altersgerecht errichtet wurden. Grundsätzlich ist jede barrierefreie Wohnung als altersgerecht zu bezeichnen. Eine solche Wohnung erleichtert Menschen allen Altersgruppen das Leben.

Beim Bebauungsplan Bo 17 handelt es sich um einen **Angebotsbebauungsplan** und keinen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

In **Angebotsbebauungsplänen** werden grundsätzlich keine Wohnformen und Wohnungsausstattungen festgesetzt, während dies beim **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** möglich wäre.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 28.03.2022 (8. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*) und wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 23.02.2022 (7. Ergänzung).

Beim Bebauungsplan Bo 17 handelt es sich um einen **Angebotsbebauungsplan** und keinen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

In **Angebotsbebauungsplänen** werden in den dort festgesetzten Baugebieten gemäß § 2 bis § 7 Baunutzungsverordnung üblicherweise altersgerechte Wohnungen und Seniorenwohnungen nicht dezidiert festgesetzt. Es bleibt nach Rechtskraft dieser Bebauungspläne dem/den Grundstückseigentümer/(n) überlassen, was sie mit ihrer Hochbauplanung beantragen, d. h. viele Grundstückseigentümer/Investoren handeln bei der Ausgestaltung und Ausstattung der Wohnungen nach dem Motto: **Bereits heute für Morgen planen**.

Das in anderen Baugebieten der Stadt Bornheim eine große Anzahl von altersgerechten Wohnungen gebaut werden und dies durch das von der Stadt herausgegebene Dokument "Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen" (Stand 14.02.2022) mit dem dort unter 6.1 mit der Überschrift "Geplanten Neubaugebiete" in den Bebauungspläne **Bo 18** und **Bo 23** angegebenen "Seniorenwohnungen" belegt ist, ist folgendes festzustellen:

- Beim Bebauungsplan **Bo 18** (Stand Juli 2016) geht es um das vorhandene Seniorenwohnstift Beethoven, das eigenständige Wohnungen für Senioren mit einem individuellen Serviceangebot anbietet. Das Wohnstift möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze ergänzen.
  Dabei handelt es sich nicht um Seniorenwohnungen sondern um Pflegeplätze für Senioren in einem Wohnheim, das keinen Wohncharakter und nichts mit einer "altersgerechten Wohnung" zu tun hat.

- Im Bebauungsplan **Bo 23** ist eine Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnheim" festgesetzt, bei dem ein häusliches Wohnen gegeben ist. Hierbei handelt es sich aber um einen Sonderfall des Wohnens, der aber nichts mit dem Begriff "altersgerechtes Wohnen" zu tun hat.

Das zeitnah größere Mengen von altersgerechten Wohnungen errichtet werden, trifft bei dieser Betrachtung somit nicht zu.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Einwender 2 mit Schreiben vom 21.04.2021 und 18.05.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkehrserschließung
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.
Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereiche auch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn wurde u. a. auch die Höhenlage der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 und 619 mit ihren

Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen.

Verkehrssituation Gebrüder Grimm-Straße
Das mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Verkehrsaufkommen führt aufgrund der begrenzten Verkehrsmenge (bei rd. 15 Wohnungen wären dies gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim 15 bis maximal 23 zusätzliche Pkw) nicht zu Beeinträchtigungen oder zu städtebaulichen Missständen.

Die Gebrüder-Grimm-Straße verfügt über eine 6 m breite Fahrbahn und beiderseitigen 2,0 bis 2,2 m breiten Gehwegen, die damit ausreichend leistungsfähig ist. Die Ohrbach- und die Gebrüder-Grimm-Straße sind mit beiderseitigen Gehwegen ausgestattet und bieten somit einen geschützten Bewegungsraum für alle Benutzer, vor allem auch für die Kinder. Zudem werden durch die beabsichtigte Verkehrslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehre vermieden.

Die Anlieger der Gebrüder-Grimm-Straße sind:
- 6 freistehende Einfamilienhäuser
- 5 Reihenhäuser mit getrenntem Garagenhof
- 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- das katholische Pfarrheim

Unter Berücksichtigung der Anzahl der dortigen Wohneinheiten drängt es sich nicht auf, dass hier von einer hohen Verkehrsbelastung in der Gebrüder-Grimm-Straße auszugehen wäre. Das ändert sich auch nicht durch das Hinzukommen des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrs von rd. 4 Kfz/h. Insofern wurde von einer Verkehrsgutachterlichen Untersuchung abgesehen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebietsruhe wie auch der Lebensqualität der im dortigen Gebiet lebenden Menschen ist nicht begründbar.

Bei Veranstaltungen im katholischen Pfarrheim mag das Verkehrsaufkommen temporär höher sein. Aber das führt nicht zu der beschriebenen "überlasteten" Gebrüder-Grimm-Straße. Zudem führt insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird.

Abhilfen wären Parkverbote bzw. eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim. Entsprechende Regelungen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Besucherstellplatz gegenüber meinem Grundstück
Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.
Mit dem Endausbau der Straßenflächen wird dieser Parkplatz so platziert, dass die befürchteten Behinderungen vermieden werden.

Alternative Erschließung des Plangebietes
In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.

<u>a) Erschließung von der Burgstraße aus:</u>
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626

(Burgstraße 70) freiwerden würde, wurde dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative gesehen und insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" ist aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich auch aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht für eine Zufahrt/Ausfahrt ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Kfz-Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

b) Erschließung über Teilflächen des Flurstücks 619 (Ohrbachstraße 28)
In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 problemlos über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte erfolgen können.
Dementsprechend wurde ergänzend zu der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungslösung (unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 638) eine **Erschließungsalternative** (unter Nichtinanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 638) untersucht.
Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Als Ergebnis ist festzustellen:
- Beide Erschließungslösungen sind zwar grundsätzlich denkbar aber nicht umsetzbar.
- Der Wegfall von zwei notwendigen privaten Pkw-Stellplätzen, dem Wohngebäude Ohrbachstraße 28 zugeordnet, kann im nahen Umfeld nach aktuellem Stand nicht ausgeglichen werden.
- Die Teilfläche des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) war immer als Straßenland benannt, dies auch während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB.
- Die **Erschließungsalternative** wäre zudem ein "Präzedenzfall", an dem sich zukünftig ähnlich gelagerte Situationen orientieren würden.

Fazit: Aus städtebaulicher-, stadträumlicher und verkehrlicher Sicht wird daher die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungslösung weiterverfolgt.

Da beide vom Einwender beschriebenen Erschließungsalternativen a) und b) aus städtebaulicher-, stadträumlicher und verkehrlicher Sicht als nicht weiter zu verfolgen betrachten wurden, verbleibt nur die im BP Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen, zumal wie bereits vor beschrieben dieser rd. 1,5 m breite Grundstücksstreifen des Flurstücks 638 in den voraufgegangenen Überlegungen und Planungen der Stadt als Straßenland benannt wurde.

Zudem wird durch die beabsichtigte Verkehrslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehr vermieden.

Alternativen, die zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten von Verkehrsflächen führen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen berücksichtigen die notwendigen verkehrlichen Belange. Insofern besteht weder eine Alternative noch ein Erfordernis zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten einer Verkehrsflächenvergrößerung.

Abwasserbeseitigung
Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal problemlos eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Starkregenereignisse und Überflutung wurde nicht verkannt.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält zur Überflutungsvorsorge sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung** unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*
>
> *Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.*
> *Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.*

***Hinweis** unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung**:*

> *Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtungen (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.*

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend gesehen, damit sich Bauherren mit der Überflutungsthematik befassen. Die seit Jahren häufiger vorkommenden Starkregenereignisse sind bei allen Hochbauvorhaben mittlerweile wesentlicher Bestandteil der Planung.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3 Einwender 3 mit Schreiben vom 22.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Beeinträchtigung durch die Erschließung und die Kraftfahrzeuge
Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist von, bei derartigen Baumaßnahmen üblichen, Geräuschentwicklungen sowie evtl. im Umfang geringen Staub- und Abgasbelastungen auszugehen. Dabei handelt es sich um nicht vermeidbare temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Von einer erhöhten Lärmbelästigung durch die vom gegenüberliegenden Baugrundstück aus- und einfahrenden Pkw und einer Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Scheinwerferlicht in der Dunkelheit ist nicht auszugehen.
Dabei sind nach der aktuellen Rechtsprechung im straßennahen Bereich angeordnete Garagen, Stellplätze, Einfahrten und auch Tiefgaragen grundsätzlich hinzunehmen (OVG Münster, Urt. vom 08.08.2013 / Az. 7 B 570/13). Hier sind dem Nachbarn unter Umständen architektonische Selbstschutzmaßnahmen (Schließen des Fensters / der Jalousien) zuzumuten.
Die Häufigkeit von Kfz-Bewegungen ist durch einen Bebauungsplan nicht regelbar.

Sicherheit des Schulweges
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.

Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereiche auch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Niederschlagswasser und Überflutung
<u>Niederschlagswasser</u>
Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken über Rigolen versickert. Dies führt nicht dazu, dass unmittelbar angrenzende – oder gegenüberliegende Grundstücke überflutet werden.

<u>Überflutung</u>
Das Thema Starkregenereignisse und Überflutung wurde nicht verkannt.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält zur Überflutungsbetrachtung/-vorsorge sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.
Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung**:
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend gesehen, damit sich Bauherren mit der Überflutungsthematik befassen. Die seit Jahren häufiger vorkommenden Starkregenereignisse sind bei allen Hochbauvorhaben mittlerweile wesentlicher Bestandteil der Planung.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Einwender 4 mit Schreiben vom 22.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Anzahl der Wohnungen, Plangebiet und infrastrukturelle Ausstattung
Rechnerisch könnte eine höhere Anzahl an Wohnungen entstehen, allerdings steht die Anzahl der geplanten Wohnungen im Zusammenhang mit den für die Wohnungen nachzuweisenden Stellplätzen. Dabei richtet sich der Nachweis nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim vom 10.12.2019.
Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Wohnungsgröße und liegt zwischen 1,0 bis 1,5 Stellplatz pro Wohnung.

Gegen die Abgrenzung des Plangebietes nördlich der Ohrbachstraße bestehen insofern keine Bedenken, da es sich ausschließlich um Flächen handelt, die sich im Eigentum des Investors befinden.

Mit zwei öffentlichen Parkplätze liegt die Anzahl unterhalb der in den von der Stadt Bornheim festgelegten "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" genannten Werte. Der zuständige Fachbereich der Stadt Bornheim hat dem so zugestimmt.

Erst mit der genauen Zahl der beantragten Wohnungen wird im Baugenehmigungsverfahren über die damit verbundenen Anlagen und Einrichtungen (z. B. Müllstandplatz) auf dem jeweiligen Baugrundstück entschieden.
Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen.

Öffentlicher Besucherstellplatz auf privatem Grundstück
Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche eines privaten Grundstücks

(Ohrbachstraße 15), in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die geordnete städtebauliche Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.
Mit dem Endausbau der Straßenflächen wird dieser Parkplatz so platziert, dass die befürchteten Behinderungen vermieden werden.

Bebauung und Baufenster
Vom Vorhabenträger sind auf der zur Burgstraße gelegenen Seite zwei getrennte Baukörper geplant. Es wurde ein durchgehendes 16 m tiefes Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität bei der Baukörpergestaltung und der -anordnung zu ermöglichen.
Die genaue Unterbringung der Müllbehältnisse wird in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren final festgelegt.

Straßenquerschnitt und Weiterführung nach Osten
Eine Verbreiterung der öffentlichen Erschließungsfläche östlich der Wendeanlage von 4,5 m auf 5,75 m ist nicht erforderlich, da es sich hierbei ausschließlich um die Zufahrt zu einigen privaten, oberirdischen Stellplätzen handelt und ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw hier nicht zu erwarten ist. Die Weiterführung einer Straße nach Osten ist kein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Bo 17. Eine Entwicklung der dortigen Grundstücksflächen als Baugebiet ist von der Secundastraße über die Stormstraße denkbar und möglich, sofern dies von allen dortigen Grundstückseigentümern gewünscht wird.

Öffentliche Parkplätze
Im Bereich der Ohrbach- und der Gebrüder-Grimm-Straße sind öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden. Bei Veranstaltungen im kath. Pfarrheim kann es im Zusammenhang mit dem temporären Verkehrsaufkommen zu einem Mangel an öffentlichen Parkmöglichkeiten kommen. Insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden führt dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird und damit zeitweise nur wenig Parkraum zur Verfügung steht.

Abhilfe könnte z. B. durch eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim geschaffen werden. Entsprechende Maßnahmen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau wurde u. a. auch die Höhenlage der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 (Ohrbachstraße 15) und 619 Ohrbachstraße 28) mit ihren Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen. Die Straßenausbaukosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

Alternative Erschließung des Plangebietes
In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626

(Burgstraße 70) freiwerden würde, wurde dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative gesehen und insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" wäre aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich auch aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht unzweifelhaft für eine Zufahrt/Ausfahrt als ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

Ebenso wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte problemlos erfolgen können.
Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Da die vom Einwender beschriebene Erschließungsalternative als nicht realisierbar zu betrachten ist, verbleibt nur die im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen, zumal wie bereits vor beschrieben dieser rd. 1,5 m breite Grundstücksstreifen des Flurstücks 638 in den voraufgegangenen Überlegungen und Planungen der Stadt als Straßenland benannt wurde.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.5 Einwender 5 mit Schreiben vom 23.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Erweiterung des Plangebietes unter Einbeziehung meines Grundstücks
Die Stadt Bornheim hat den Antrag des Investors zur Entwicklung bestimmter, räumlich zusammenhängender Grundstücksflächen entsprochen und abweichend vom Geltungsbereich des BP Bo 12 einen reduzierten Geltungsbereich für den BP Bo 17 festgelegt.
Hierbei wurden die städtebaulich relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander abgewogen und bei der Planung berücksichtigt. Dazu gehörte u. a. auch die Entscheidung, die Ohrbachstraße nicht bis zur Stormstraße als Erschließungsstraße weiterzuführen, sondern sie im Plangebiet mit einer Wendeanlage (u. a. für Müllfahrzeuge) und einem 4,5 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße, der in einen 2,0 m breiten öffentlichen Fuß-/Radweg in Richtung Stormstraße übergeht, enden zu lassen. Damit sind Durchgangsverkehre zwischen Burgstraße und Secundastraße, wie sie im Vorentwurf des BP Bo12 vorgesehen waren, ausgeschlossen.

Eine gesamtheitliche Erschließung der Ohrbachstraße und Ausbau als öffentliche Straßenverkehrsfläche, als Verbindung zur Stormstraße und zur Grundschule, war aus städtebaulicher Sicht eine denkbare Option. Aufgrund der damaligen größtenteils zahlreichen ablehnenden Entscheidungen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des BP Bo 12 wurde dieses Ziel aber nicht weiterverfolgt.

Nur zwei Grundstückseigentümer hatten sich im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung zum BP Bo 17 zu einer Erweiterung des Plangebietes geäußert. Insofern wird hier kein Erfordernis einer Plangebietserweiterung gesehen. Die Einbeziehung einzelner Grundstücke östlich des Plangebietes, die zudem in keinem räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des BP Bo 17 stehen, führt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Eine Entwicklung der im Osten des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen als Baugebiet ist von der Secundastraße über die Stormstraße denkbar und möglich, sofern es von allen dortigen Eigentümer gewünscht wird und die Stadt Bornheim hierzu das Erfordernis sieht einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anzahl der Wohneinheiten
Die Anzahl der Wohnungen steht in einem Angebotsbebauungsplan zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht genau fest, da konkrete Aussagen hierzu erst zum Zeitpunkt eines nachfolgenden Bauantragverfahrens gemacht werden können.
Die Anzahl von 15 Wohneinheiten ist einem ersten Architekturentwurf (Testentwurf) entnommen worden. Sollte sich in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren eine höhere Anzahl an Wohnungen beantragt werden, so findet eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen dadurch statt, dass hierfür auch immer eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müssen.
Dieser Nachweis richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim vom 10.12.2019.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.6 Einwender 6 mit Schreiben vom 08.05.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Einwender erläutert in seiner Stellungnahme, dass sich an seiner seit Juni 2016 vertretene Meinung nichts geändert habe: **Er bleibe bei seinem Wunsch, sein Grundstück (Flurstück Nr. 331/128) in unveränderter Form zu belassen und zu behalten**.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow Schreiben vom 04.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.2 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr / FüSt Bonn, 53227 Bonn-Ramersdorf Schreiben vom 10.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind insgesamt als Mischfläche geplant. Im Zuge der Ausbauplanung werden Festlegungen zu den Materialien getroffen und bestimmte Flächen wie z. B. Parkplätze erkennbar gestaltet.

Zitat aus der Stellungnahme:
Für den Fall, dass der Ankauf von Fläche in Höhe der Hausnummer 15 nicht möglich sein sollte, verweise ich auf mein Schreiben vom 15.03.2019.
Das Schreiben vom 15.03.2019 hat folgenden Inhalt:
… in der schriftlichen Zusammenfassung "Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung" wird unter Punkt 4.2 auf die Erschließung eingegangen. Die Ohrbachstraße soll als Mischfläche weitergeführt werden. An diese Fläche schließt eine Wendeanlage mit einem umlaufenden Fußweg. Diese Vermischung einer einheitlichen mit einer getrennten Verkehrsfläche ist nicht verständlich, da ausgerechnet in der "Engstelle" zwischen Ohrbachstraße und Wendefläche auf eine gesicherte Fußwegeführung verzichtet wird.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die Ohrbachstraße wird unter Berücksichtigung fahrgeometrischer Erfordernisse ab der Kreuzung Gebrüder-Grimm-Straße, somit außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes, insgesamt als Mischfläche hergestellt bzw. im Bereich außerhalb des Plangebietes als Mischfläche umgestaltet. Hierfür liegt ein Um-/Neugestaltungskonzept durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn vor.

2.3 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim, Schreiben vom 11.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Weder das in der Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragene "Verwaltungsgebäude von Diergart", Burgstraße 74 (Flurstück 246/168) noch das ebenfalls eingetragene "ehemalige Forsthaus", Ohrbachstraße 31 (Flurstück 559) grenzen unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17. Somit ist auch die "zeitgenössische Gartenumfriedung von Mauer und Eisenzaun" des Forsthausgrundstückes nicht unmittelbar betroffen. Ein Hinweis im Textteil ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Vodafone NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 12.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.5 NetCologne Schreiben vom 17.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Düsseldorf, Schreiben vom 18.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel ist gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.02.2019 (während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB) nicht erforderlich.
Zu möglichen Kampfmittelfunden enthält der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 einen entsprechenden Hinweis.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.7 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 31.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Festsetzung von Bäumen
Grundsätzlich wird ein Erhalt der im Plangebiet noch vorhandenen Bäume angestrebt. Um jedoch im Zuge der Gebäudeplanung und dem unmittelbarem Gebäudeumfeld Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, wurde darauf verzichtet diese Bäume im Bebauungsplan Bo 17 festzusetzen.

zu 1. ***(inhaltlich = Dach- und Tiefgaragenbegrünung)***
Wann eine Dachbegrünung bzw. eine Begrünung unterirdischer Gebäudeteile erforderlich wird, ist im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 unter Punkt **6.1** festgesetzt.
Die Herstellung der Vegetationsfläche hat nach Empfehlung der FFL – Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) zu erfolgen.

zu 2. ***(inhaltlich = Hecken)***
Bei den nachfolgenden Hochbauplanungen erfolgt die Entscheidung zur Art der Grundstückseinfriedungen.
Von einer Festsetzung von Grundstückseinfriedungen mit ausschließlich Heckenwurde abgesehen, um im Zuge der Gebäude- und korrespondierender Außenanlagenplanung Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält Festsetzungen zu maximalen Höhen von Einfriedungen sowie für Hecken eine Pflanzenliste.

zu 3. ***(inhaltlich = Fotovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen)***
Bei den nachfolgenden Hochbauplanungen werden Maßnahmen zur energetischen Gebäudeplanung (u.a. Anlagen zur Energiegewinnung) geprüft. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt hierzu nicht, da Solar- und Photovoltaikanlagen im Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind und auf freiwilliger Basis errichtet werden können. Die Zulässigkeit wird über die Landesbauordnung NRW geregelt. Ebenso bleibt es jedem Eigentümer offen sein Gebäude über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehend zu errichten.

zu 4. ***(inhaltlich = Kies- und Schotterflächen)***
Neben den im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Baufenstern, den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, den Zuwegungen und Zufahrten verbleiben nur noch begrenzte Freiflächen vor den künftigen Gebäuden. Im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 ist unter Punkt **A 8.4 Vorgärten** festgesetzt, dass diese verbleibenden Flächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Von einer Festsetzung zur Begrenzung von Kies- und Schotterflächen wurde daher im Bebauungsplan Bo 17 abgesehen.

zu 5. ***(inhaltlich = Begründung der Gebäudefassaden)***
Aufgrund nicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde von der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen an den Gebäudefassaden abgesehen und dies der Entscheidung der künftigen Bauherren überlassen.

zu 6. ***(inhaltlich = Nistkästen)***
Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Bo 17 ergab sich kein Erfordernis für eine entsprechende Festlegung von Nistmöglichkeiten. Insofern handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme.

Beschluss:
Den Anregungen in der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 14.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung (aus "Textliche Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten" - Stadt Bornheim) und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom

öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz
Auf eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan Bo 17 hinsichtlich Insekten- und Fledermaus schonender Leuchtmittel und Lampen für die öffentliche Beleuchtung wurde verzichtet, da im öffentlichen Straßenraum die Art der Beleuchtung durch die Stadt Bornheim festgelegt wird, so dass hier entsprechende Leuchtmittel berücksichtigt werden können.
Ebenso wurde für den privaten Bereich auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da die Durchsetzung und Kontrolle als nicht unproblematisch gesehen wird. Eine entsprechende Festsetzung, z. B. nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, wäre zudem nicht eindeutig (was sind "schonende Leuchtmittel und Lampen"?) und somit unbestimmt.

Neben den im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Baufenstern, den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, den Zuwegungen und Zufahrten verbleiben nur noch begrenzte Freiflächen vor den künftigen Gebäuden. Im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 ist unter Punkt **A 8.4 Vorgärten** festgesetzt, dass diese verbleibenden Flächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Von einer Festsetzung zur Begrenzung von Kies- und Schotterflächen wurde daher im Bebauungsplan Bo 17 abgesehen.

Anpassung an den Klimawandel
Ob und in welchem Umfang eine Dachbegrünung erfolgt, wird bei den nachfolgenden Hochbauplanungen geprüft und im Kontext mit der Installation von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen abgestimmt. Insofern wird davon abgesehen eine Begrünung der Dachflächen unabhängig von der Überschreitung eines Schwellenwertes festzusetzen.

Beschluss:
Die Anregungen in der Stellungnahme wurden zum Teil berücksichtigt.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben vom 20.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
26. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

-vorab per Email: ina.breuer@stadt-bornheim.de-

[redacted] den 20.04.2021
20/00040 H/Bi

[redacted]

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage nehme ich für [redacted] der Eigentümer des Hausgrundstücks Ohrbachstraße [redacted] ist, zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung. Eine auf mich lautende Vollmacht ist beigefügt.

Das Grundstück von [redacted] ist durch die geplante Bebauung unmittelbar betroffen, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass ein Teil seines Grundeigentums für die Durchführung der Planung in Anspruch genommen werden soll.

1.

Bereits im Entwurf des Bebauungsplans BO 12, der nicht weiterverfolgt wurde, wurde die „Fortsetzung der öffentlichen Erschließung der Ohrbachstraße nach Osten" als städtebauliches Ziel angegeben. Dieses Ziel wird mit dem jetzt vorliegenden Entwurf offenkundig weiterverfolgt, aktuell mit der Begründung, dass die verkehrliche Erschließung ausschließlich von der Burgstraße aus über die Gebrüder-Grimm-Straße und die Ohrbachstraße möglich sei. Zudem sei es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite, worauf noch gesondert einzugehen

184

[redacted]

sein wird, auszubauen. Dazu sei es unabdingbar, eine Teilfläche des Grundstücks von [redacted] in einer Tiefe von rund 1,5 m in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche sei die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Dies ist unzutreffend. Hierzu ist zunächst zur Kenntnis zu nehmen, dass die vorgesehene Planung der von einer privaten Investorengemeinschaft gewünschten Bebauung dient. Einer der beteiligten Investoren hätte die erforderliche verkehrliche Erschließung ohne weiteres über ein Grundstück gewährleisten können, das in seinem Eigentum steht. Es handelt sich dabei um die Parzelle 626, die unmittelbar an die Burgstraße angrenzt und im rückwärtigen Teil die Verbindung zu den Parzellen 625 und 441 schafft. Zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens war bereits klar, dass die Zufahrt über das Flurstück 626 frei werden würde. Der Abriss der dort befindlichen Bebauung erfolgte im August 2020. Die Anbindung über diese Parzelle drängt sich auf. Diese Planungsvariante ist aber offensichtlich nicht in Betracht gezogen worden, was im Hinblick auf die privaten Belange von [redacted] als Eigentümer eines Grundstücks, das für die Zwecke des Investors in Anspruch genommen werden soll, nicht hinnehmbar ist. Hier liegt ein offenkundiger Ermessensfehler vor. 185

Ähnliches gilt für die Flurstücke 124 und 431. Den jeweiligen Eigentümern war seit spätestens August 2017 bekannt, dass ihre Grundstücke über die benachbarte Parzelle 619 hätten erschlossen werden können. Der Eigentümer dieses Grundstücks hatte im Jahr 2017 Kontakt mit den Eigentümern dieser Grundstücke und angeboten, die Erschließung der beiden Flurstücke, mit Hilfe von Teilflächen seines Grundstücks zu gewährleisten. Diese Möglichkeit hat keiner der beiden Eigentümer wahrgenommen. Stattdessen zog man die aktuell vorliegende Planung vor, die sich dadurch auszeichnet, dass die Investoren ihre eigenen Grundstücke schonen und stattdessen die Unannehmlichkeiten auf Dritte verlagern. Es ist nicht das Anliegen von [redacted] für das Gewinnmaximierungsinteresse anderer eigene Flächen zur Verfügung zu stellen.

Dies wird zur Folge haben, dass [redacted] sich mit allen gebotenen Mitteln gegen die Verwendung seines eigenen Grundstücks zugunsten der Erwerbsinteressen der Investorengruppe wehren wird. Insoweit bedeutet bereits die Bezeichnung der Teilfläche des Grundstücks von [redacted] als für die „Erschließung/Straßenbau benötigten Flächen" einen Ermessensausfall. Tatsächlich wird

diese Teilfläche nicht benötigt, jedenfalls dann nicht, wenn die obigen Einwendungen gegen die Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Der Hinweis im Begründungsentwurf, die „geplante Straßenfläche" sei „bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht" ist grob irreführend, wenn nicht gar falsch. Die Baugenehmigung datiert vom 7.3.2008. Zu diesem Zeitpunkt dachte niemand an den jetzt im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan BO 17. Stattdessen war bereits zeitlich vorher die Planung zu einem BO 12 aufgegeben worden mit der Folge, dass auch die in diesem Zusammenhang erlassene Veränderungssperre auslief. Sollte tatsächlich in einem zum Baugenehmigungsverfahren gehörenden Lageplan eine „geplante Straßenfläche" kenntlich gemacht worden sein, was bestritten wird, so hätte sich dieser Eintrag nur auf die Planung zu BO 12 beziehen können, die allerdings zu diesem Zeitpunkt bereits aufgegeben worden war, d. h. mangels Plan konnte es auch keine „geplante Straßenfläche" geben. Der diesbezügliche Hinweis in dem Begründungsentwurf ist also sachlich unzutreffend und zu entfernen.

Dessen ist sich die städtische Bauverwaltung offenkundig bewusst. Mit seinem Bauantrag für eine Garage (ablehnender Bescheid Nr. 326-2020 vom 3.8. 2020) hat [redacted] einen Lageplan eingereicht, der die oben genannte „geplante Straßenfläche" nicht enthält. Dies wurde selbstverständlich von der Verwaltung nicht moniert.

186

Entgegen den oben zitierten Angaben im Planentwurf ist es also ohne weiteres möglich, das Plangebiet zu entwickeln, ohne Teile des Grundstücks von [redacted] in Anspruch zu nehmen. Ausweislich der im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Dokumente wurde nicht einmal der Versuch unternommen, die Planung so zu modifizieren, dass das Grundstück von Herrn Schmitz unbehelligt bleibt, ganz im Unterschied zu der Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem geplanten Wendekreis. Dieser war zunächst mit einem Radius von 8 m geplant, was verkehrstechnisch wahrscheinlich sinnvoll gewesen wäre. Allerdings wäre es zur Realisierung erforderlich gewesen, eine Teilfläche des Grundstücks 331/128 in Anspruch zu nehmen. Davon hat man im Zuge der weiteren Planung abgesehen und stattdessen den Radius des Wendekreises auf 6 m verringert, was im Entwurf kommentiert wird mit der höchst zweifelhaften Bemerkung, dies reiche für 3-achsige Müllfahrzeuge aus. Jedenfalls wird nun von der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks 331/28 abgesehen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Eigentümer dieser Parzelle es ablehnte, die für die Durchführung der Planung erforderliche Teilfläche abzutreten. Ebenso wie in diesem Fall erwar-

tet [redacted] eine Anpassung der Planung zur Vermeidung der Inanspruchnahme seines Grundstücks. Falls die Investoren der Auffassung sein sollten, dass eine Anpassung nicht möglich ist, wäre notfalls auf die Planung insgesamt zu verzichten. Allerdings wurde oben dargelegt, wie eine sozialverträgliche Planung aussehen könnte.

2.

Die Planung wird u.a. damit begründet, dass in Bornheim ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen bestehe. Die dieser Annahme zugrunde liegenden Daten wurden im Rahmen der Offenlage nicht zur Verfügung gestellt. Es wird daher gebeten, zu veröffentlichen, wann eine Erhebung über den Bedarf an altersgerechten Wohnungen durchgeführt wurde und mit welchem Ergebnis.

Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass im gesamten Stadtgebiet altersgerechte Wohnungen gebaut werden bzw. bereits fertiggestellt sind. Ich verweise hierzu beispielhaft auf die Bebauung der Freibadwiese. Aus öffentlich zugänglichen Quellen ist zu entnehmen, dass bei diesem Neubauvorhaben 18 Apartments von je 41 m² und 3 größere Wohnungen zwischen 60 und 90 m² entstehen. Hinzu kommen in einem weiteren Gebäudeflügel 24 Wohnungen, die ausdrücklich als seniorengerecht und barrierefrei beschrieben werden. Auf dem gleichen Gelände entsteht eine moderne Altenpflegeeinrichtung mit 75 stationären Plätzen, eine Tagespflege mit 17 Plätzen sowie 13 Wohnungen für betreutes Wohnen. Ebenfalls als altersgerecht beworben wird ein Vorhaben an der Königsstraße mit 2 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 11 Eigentumswohnungen. Unter dem Begriff „Königstrio" gibt es ein weiteres Neubauprojekt, das ebenfalls ausdrücklich auch für „körperlich eingeschränkte Personen" beworben wird mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Weitere altersgerechte Wohnungen sind vorgesehen auf dem Gelände des ehemaligen evangelischen Pfarrzentrums an der Königstraße, das abgerissen wird. Dies ist eine Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Wenn der behauptete Bedarf an altersgerechten Wohnungen nicht im angenommenen Umfang besteht, stellt sich der unter 1. erläuterte Ermessensfehler noch schwerwiegender dar.

187

3.

In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass der von den einschlägigen Vorschriften abweichende „Minderausbau" der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des

Grundstücks von [redacted] diene. Dies ist in zweierlei Hinsicht eine untaugliche Maßnahme. Zum einen führt dieser „Minderausbau" beispielsweise dazu, dass Gehweg und Fahrbahn höhengleich ausgeführt werden sollen, was insbesondere im Hinblick auf die Altersgerechtigkeit der geplanten Wohnungen mindestens kontraproduktiv ist. Ältere Mitbürger benötigen den Schutz eines von der Fahrbahn abgesetzten Gehweges. Zum anderen ist diese Vorgehensweise auch nicht geeignet, das Eigentum von [redacted] sachgerecht zu schützen. Dies wäre alleine dadurch möglich, dass die unter 1. beschriebene Erschließungsvariante gewählt wird.

4.

Unrichtig sind auch die Annahme und deren Wertung, es sei nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Nach der im Begründungsentwurf enthaltenen Berechnung ist mit 82 Pkw-Fahrten pro Tag an zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass dieses Pkw-Aufkommen über eine stark eingeengte Fahrbahn abgewickelt werden muss, die als Mischfläche ausgeführt werden soll, d. h. auch von Fußgängern und Fahrradfahrern benutzt werden wird. Es wird also sehenden Auges ein Engpass mit erheblichem Verkehrsaufkommen und der damit einhergehenden Gefährdung von Verkehrsteilnehmern geplant. Dies ist umso schwerwiegender, als die Ohrbachstraße als Schulweg für die katholische Johann-Wallraff-Grundschule dient. Die Nutzungsfrequenz durch Grundschüler ist erheblich (außer aktuell coronabedingt), und zwar nicht nur durch einzelne Schüler bzw. Schülergruppen, sondern die Straße wird auch klassenweise benutzt um von der Schule zur katholischen Kirche zu gelangen und zurück. Die beabsichtigte Baumaßnahme würde das Fahrzeugaufkommen erheblich erhöhen, was zu einer massiven Gefährdung der Schüler und Schülerinnen über die gesamte Strecke führen würde, insbesondere in dem Bereich, in dem aus Platzgründen eine Mischfläche eingerichtet werden soll, d. h. dass die Kinder dem Kraftfahrzeugverkehr ungeschützt ausgesetzt sein werden.

188

Auf diesen Sachverhalt hat das Polizeipräsidium Bonn bereits mit seiner Stellungnahme vom 15.03.2019 hingewiesen mit der Formulierung:

> „Diese Vermischung einer einheitlichen mit einer getrennten Verkehrsfläche ist nicht verständlich, da ausgerechnet in der „Engstelle" zwischen Ohrbachstraße und Wendefläche auf eine gesicherte Fußverkehrsführung verzichtet wird."

Es ist schwer verständlich, dass diese Stellungnahme von fachkundiger Seite im weiteren Planungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.

Auch ist den im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen, ob die topographische Situation auf Höhe des Grundstücks von [redacted] berücksichtigt wurde. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Hausgrundstück mit der Nummer 28 (Flurstück 619), das deutlich höher liegt als die Ohrbachstraße sowie das Grundstück meines Mandanten. Um die Zufahrt zu den Stellplätzen vor dem Haus Ohrbachstraße 28 zu gewährleisten, wären erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich, die die Befahrbarkeit und Begehbarkeit der Straße über das bereits eingeräumte Maß des „Minderausbaus" erschweren würde. Dem Planverfasser ist diese Situation möglicherweise nicht klar (anderenfalls wäre diese Verkehrsplanung kaum zu erklären), allerdings ist sie amtsbekannt, da [redacted] und weitere Betroffene bereits u.a. mit Schreiben vom 29.07.2016 darauf hingewiesen haben ebenso wie [redacted] mit E-Mail vom 07.03.2019.

189

Es ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Planung eine kritische Betrachtung der aktuellen Verkehrssituation stattgefunden hat. Bezogen auf die Situation unmittelbar an der Ohrbachstrasse hätte beispielsweise berücksichtigt werden müssen, dass diese abgesehen von ihrer Funktion als Schulweg aktuell bereits stark frequentiert wird als Verbindung zu dem katholischen Pfarrheim (Flurstück 550). Erhebliche Verkehrsfrequenz ergibt sich daraus, dass im Pfarrheim in großem Umfang und in Regelmäßigkeit publikumswirksame Veranstaltungen stattfinden, beispielsweise durch die Nutzung der Räume für VHS-Veranstaltungen, aber auch in der Funktion als Heimstatt für die Schützenbruderschaft (einschließlich Schützenfest und andere publikumswirksame Veranstaltungen der Bruderschaft sowie Proben der Schützenkapelle). Des Weiteren wird das Pfarrheim genutzt von der kfd Bornheim, die dort u.a. ihre Karnevalsveranstaltungen durchführt. Es geht also nicht lediglich um die angeblichen 82 Verkehrsbewegungen zusätzlich, sondern zunächst um eine belastbare Bestandsaufnahme der aktuellen Verkehrsverhältnisse. Erst danach kann seriös festgestellt werden, wie sich die errechnete Zusatzbelastung tatsächlich auswirkt.

Auch im Umfeld ist mit Verkehrsproblemen zu rechnen, die in der Planung nicht berücksichtigt sind. Dort ist beispielsweise die Rede davon, dass die Gebrüder-Grimm-Straße den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen könne. Dies ist bereits deswegen mindestens irreführend, weil die Gebrüder-Grimm-Straße bereits überlastet ist. Da die Straße dauerhaft auf einer Fahrbahn zugeparkt ist, steht für den fließenden Verkehr lediglich eine Fahrbahn zur Verfügung, was aktuell bereits zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Es ist mit weiterer Lärmbelastung und Emissionen zu berechnen. Dies hätte im Rahmen der Überlegungen zur Verkehrsplanung untersucht werden müssen.

5.

Bezüglich der Ordnung des ruhenden Verkehrs bekennt der Planentwurf, dass dieser im Plangebiet nicht sachgerecht untergebracht werden kann. Selbst wenn man von der Annahme ausgehen sollte, dass lediglich 3-4 Besucherparkplätze erforderlich sein sollten, können diese in der öffentlichen Straßen Verkehrsflächen nicht untergebracht werden. Zwar wird im Entwurf die Auffassung vertreten, im Plangebiet könnten 2 öffentliche Besucherstellplätze hergestellt werden. Diese sind eingezeichnet unmittelbar vor bzw. auf dem Grundstück meines Mandanten sowie am Ende des auszubauenden Teils, dort wo die gesamte Fahrbahnbreite lediglich 4,50 m beträgt. Insbesondere der vorgesehene Stellplatz an der Hausnummer 15 ist höchst problematisch, da er die – wie bereits dargestellt wurde – sowieso zu schmale Verkehrsfläche weiter einengt. Dies gilt umsomehr, als die Ohrbachstraße deutlich tiefer liegt als das gegenüberliegende Hausgrundstück mit der Nummer 28. Wenn die Ohrbachstraße an dieser Stelle ausgebaut wird, wird die unter Berücksichtigung des Stellplatzes für den fließenden Verkehr verbleibende Verkehrsfläche nochmals beschnitten, weil eine Höhenanpassung an die auf dem gegenüberliegendem Grundstück Nr. 28 vorhandenen Stellplätze erforderlich sein wird, um deren Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dadurch ist an dieser Engstelle mit Fahrzeugrückstau zu rechnen, der zu einer erheblichen Belastung der Anwohner mit Fahrzeugemissionen einhergehen wird. Dieser einzige Stellplatz, der in relativer Nähe zum Plangebiet liegt, ist völlig unzureichend und fehl am Platz. Dieses Problem dürfte aber kaum lösbar sein, was wiederum gegen die Durchführung des Vorhabens spricht. Der Hinweis, es seien weitere öffentliche Besucherstellplätze auf dem Parkstreifen vor dem Pfarrheim und der Gebrüder-Grimm-Straße zu finden, ist sachfremd: tatsächlich sind die Stellplätze vor dem Pfarrheim durchgehend ausgelastet, was sich aus der oben beschriebenen Nutzungsintensität des Vereines ergibt. Auch hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass die Gebrüder-Grimm-Straße als Ausweichfläche für ruhenden Verkehr faktisch

190

nicht in Betracht kommt, da die Gebrüder-Grimm-Straße durchgehend einseitig zugeparkt ist. Das durch die Durchführung der vorgesehenen Planung entstehende Verkehrsproblem ist ungelöst.

6.

Gänzlich erspart hat sich der Entwurfsverfasser eine sachgerechte Behandlung des Themas Abwasserbeseitigung. Es erfolgt lediglich der Hinweis bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung auf den vorhandenen Mischwasserkanal. Es gibt offenkundig keine konkreten Untersuchungen, ob der Kanalquerschnitt geeignet ist, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Ebenso wurde ausdrücklich keine Überflutungsbetrachtung vorgenommen, dies mit dem Hinweis, eine solche werde „im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemacht" (8.2.2.des Begründungsentwurfs). Dies ist die Verlagerung eines im Bebauungsplanverfahren zu lösenden Konflikts auf die Ebene der Baugenehmigung und damit unzulässig.

Diese Vorgehensweise ist umso unverständlicher, als der Stadtbetrieb Bornheim mit Schreiben vom 11.03.2019 eine umfassende Stellungnahme unter anderem zur Abwasserentsorgung abgegeben hat. Unter 5. macht der Stadtbetrieb detaillierte Ausführungen zur Überflutungsbetrachtung. Unter anderem wird empfohlen, es solle „mit Beginn eines Bebauungsplanverfahrens auf eine nachhaltige und wassersensible Stadtplanung" hingearbeitet werden. Es schließt sich eine Reihe von detailliert beschriebenen Handlungsmöglichkeiten an, mit deren Hilfe das vorstehend formulierte Ziel erreicht werden kann. All dies ist im weiteren Verfahren unbeachtet geblieben, und zwar nicht etwa versehentlich, sondern ganz bewusst. Anders ist der Hinweis auf die Behandlung dieser Problematik im Baugenehmigungsverfahren nicht zu verstehen. Hier liegt ein klarer Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB vor. Dieser wird keineswegs kompensiert durch den lapidaren Hinweis 9 des Textteils auf einen Leitfaden des StEB der Stadt Köln.

191

Ich weise darauf hin, dass dies nicht nur die Nichtigkeit des Bebauungsplans nach sich ziehen wird, sondern bei dessen Durchführung unter Umständen zu einer Schadensersatzpflicht aus Amtspflichtverletzung führen kann, da in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit langen Jahren anerkannt ist, dass zumindest § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB drittschützend ist.

Die Ausführungen im Begründungsentwurf zur Behandlung des Niederschlagswassers sind zum Teil schwer verständlich, jedenfalls aber widersprüchlich. Unter 5.3 heißt es, „mangels fehlender Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanalisation solle Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken" versickert werden. Vermutlich ist damit gemeint, dass die dezentrale Versickerung „wegen" fehlender Aufnahmekapazitäten erfolgen solle. Es wird dann auf eine hydrogeologische Beurteilung (4.5) verwiesen. Diese ist allerdings keineswegs so eindeutig, wie der Plan Verfasser möglicherweise nahelegen will. Zwar ist dort davon die Rede, dass Bodenschichten als durchlässig zu klassifizieren seien, jedoch keineswegs der komplette Bodenaufbau, sondern ausdrücklich lediglich „die anstehenden sandig-kiesigen" Bodenschichten. Im weiteren wird ausdrücklich davon abgeraten, Niederschlagswasser über Versickerungsmulden zu versickern, da „in den entsprechenden oberflächennahen Schichten der untersuchten Grundstücke noch schluffig-feinsandige Lehmdeckschichten angetroffen" würden. Der Gutachter folgert daraus, dass die örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen zulasse, allerdings ausdrücklich nur „im Grundsatz". Damit ergibt sich bezüglich des Niederschlagswassers folgende Situation: einerseits ist der Mischwasserkanal nicht in der Lage, dieses Wasser aufzunehmen; andererseits ist der Bodenaufbau im Plangebiet nur bedingt für Versickerung auf den Baugrundstücken geeignet. Daraus ergibt sich, auch im Zusammenhang mit der weiteren Bodenversiegelung, dass eine erhöhte Überflutungsgefahr eingeplant wird. In dieser Situation verzichtet der Plangeber ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung. Dies ist fehlerhaft.

192

7.

Abschließend wird Bezug genommen auf die Eingaben von [redacted] und weiteren Betroffenen vom 15.09.2019 nebst Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Galunder. Die dortigen Einwendungen werden aufrechterhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung zu einem fehlerhaften Bebauungsplan führen würde, dessen Bestand spätestens im Normenkontrollverfahren enden würde.
Die Verwaltung wird daher ersucht, das Planverfahren nicht weiterzuführen.

[redacted]

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen [redacted]

wegen

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.
Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Bornheim, April 2021

(Ort, Datum)

[redacted]

Einheitsvollmacht (1751-XII/10)
Bestell-Nr. 33140-00
Soldan

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf meine im Auftrag von [redacted] abgegebene Stellungnahme vom 20.04.2021. Diese ergänze ich wie folgt:

Mit der Vorlage-Nummer 815/2020-7 legte die Verwaltung den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses einen Beschlussentwurf vor, mit dem unter anderem der Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BO 17 um das Grundstück 331/128 vorbereitet wurde. Zum Sachverhalt wird mitgeteilt, die Einbeziehung dieses Grundstücks in das Plangebiet sei vom Eigentümer nicht gewollt. Weiter heißt es:

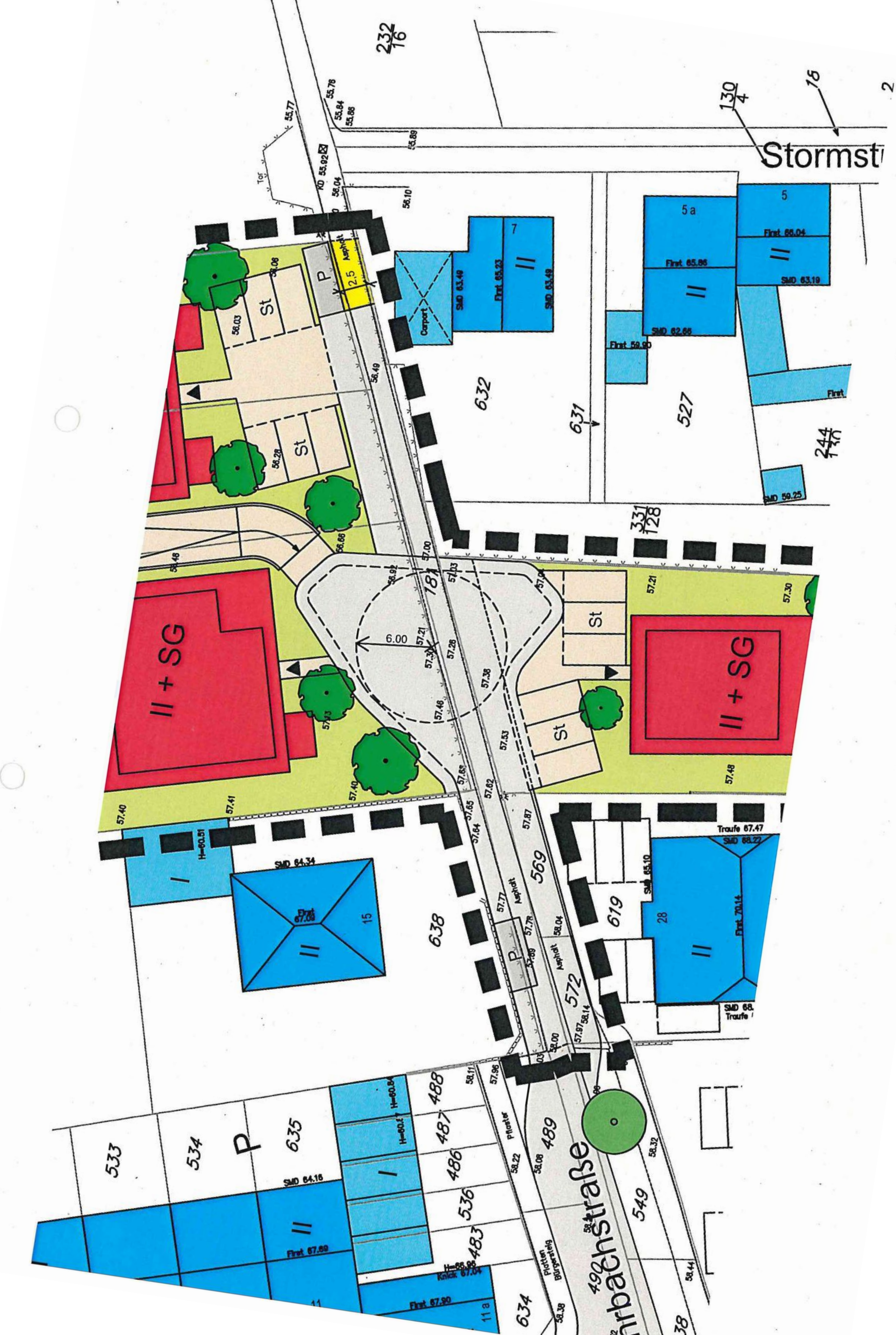
„Der weitere Sachverhalt bleibt bestehen."

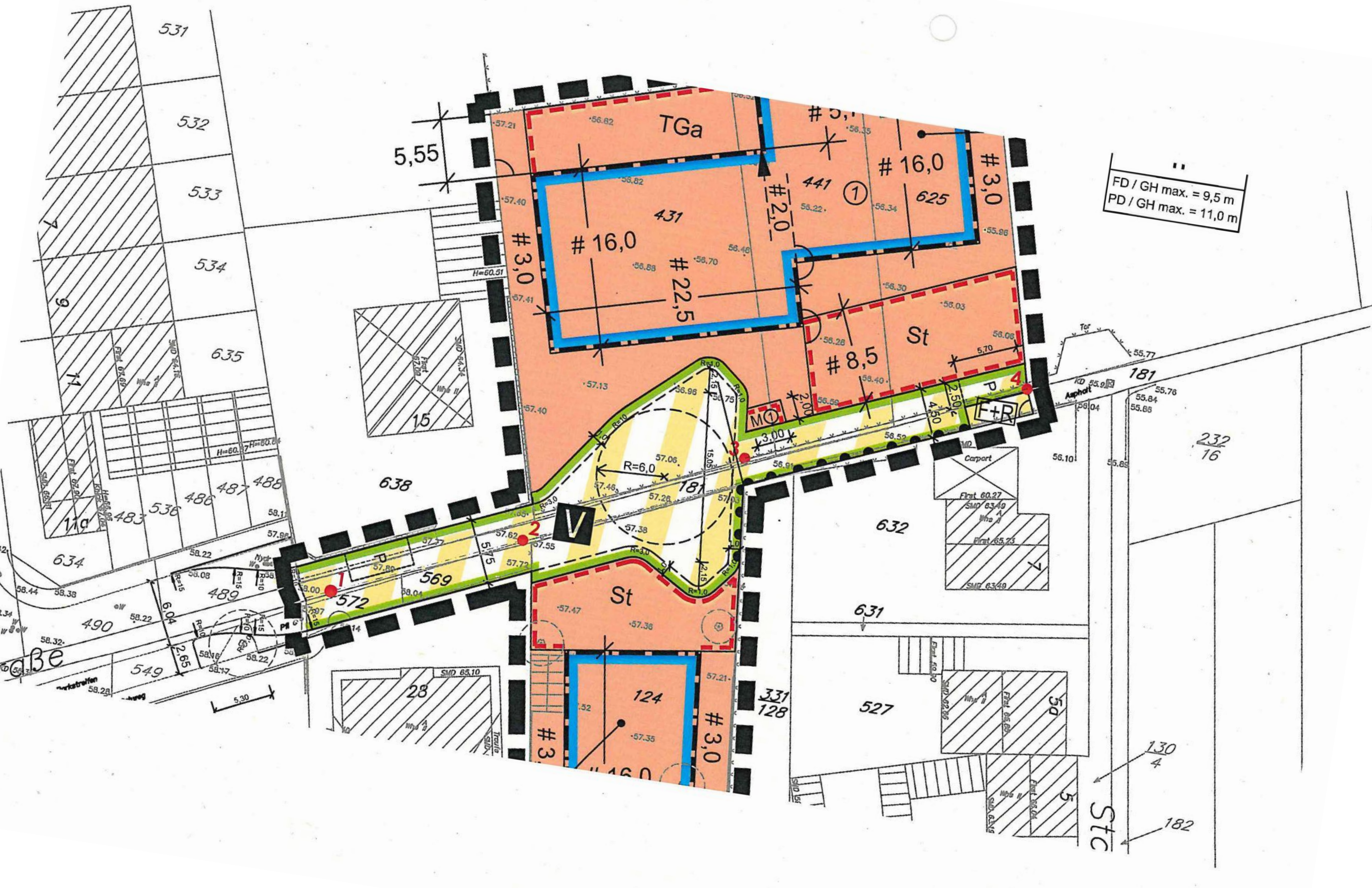
Dies ist sachlich unzutreffend, da zumindest in einem – maßgeblichen – Punkt die Verkleinerung des Plangebietes Änderungen nach sich zog, nämlich im Hinblick auf die Reduzierung des Radius der Wendeanlage von 8 m auf 6 m. Es ist also festzustellen, dass der Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtrat vor der Beschlussfassung insoweit falsch informiert wurden.

[redacted]

[redacted]

195


Stormst
II + SG
II + SG
St
St
St
St
P
P
Carport
Asphalt
Pflaster
6.00
2.5
632
631
527
638
569
619
572
489
549
533
534
635
488
487
486
536
483
634
5 a
5
7
15
28
11
11 a
First 65.86
First 66.04
First 65.23
First 59.90
First 67.69
First 67.90
First 70.14
SMD 62.66
SMD 63.19
SMD 63.49
SMD 64.34
SMD 64.16
SMD 65.10
SMD 68.22
SMD 59.25
Traufe 67.47
H=60.51
Knick 67.04
Platten
Bürgersteig


FD / GH max. = 9,5 m
PD / GH max. = 11,0 m
TGa
16,0
22,5
3,0
2,0
8,5
St
F+R
V
5,55
Stc

Stadt Bornheim
21. Juni 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Amt 7

Dez III / Amt 6

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

[redacted] **Stadt Bornheim**

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

198

eine Veröffentlichung in der Dienstagsausgabe (15. Juni) des Generalsanzeigers veranlasst mich, die Stellungnahme, die ich für [redacted] zum Entwurf des Bebauungsplanes BO 17 abgegeben habe, wie folgt zu ergänzen:

In dem genannten Artikel wird der Sprecher der Stadt Bornheim zur Erschließung des Plangebietes von der Burgstraße aus wie folgt zitiert:

> „Das genannte Grundstück liegt nicht im Plangebiet des Bebauungsplans BO 17. Der Antragsteller hatte Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung."

Da bislang ein Widerspruch dazu nicht veröffentlicht wurde, gehe ich davon aus, dass der Stadtsprecher zutreffend zitiert wurde.

Die zitierte Aussage ist insofern zutreffend, als das dort angesprochene Grundstück mit der Flurnummer 626 tatsächlich nicht im aktuell festgelegten Plangebiet liegt. Dies bedeutet aber nicht, dass es nicht hätte einbezogen werden können. Gerade für solche Fälle, in denen es planerisch sinnvoll ist, andere Flächen einzubeziehen, und zwar auch ohne weiteres gegen den Willen des Vorhabenträgers, ist in § 12 Abs. 4 BauGB geregelt, dass „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungs-

[redacted]

plans ..... einbezogen werden können". Aus der Formulierung des Stadtsprechers ist zu entnehmen, dass dieser Ansatz für eine Alternativplanung von der Stadt überhaupt nicht in Erwägung gezogen wurde. Dies würde einen weiteren Ermessensfehler darstellen, und zwar in der Form des vollständigen Ermessensausfalls, der zwingend die Nichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge hätte.

Es entsteht der Eindruck, dass planerische Alternativen von Seiten der Verwaltung überhaupt nicht in Betracht gezogen wurde, stattdessen ohne eigene Planungsüberlegungen der einseitig interessengerichtete Planentwurf des Vorhabenträgers übernommen wurde. Dabei hätte von Anfang an die Möglichkeit bestanden, die Erschließung von der Burgstraße aus vorzunehmen, was zur Folge gehabt hätte, dass das Grundstück von [redacted] nicht hätte in Anspruch genommen werden müssen. Stattdessen wird im Begründungsentwurf die vorgesehene Inanspruchnahme bereits festgeschrieben.

An dem Flurstück 626 hat der Vorhabenträger in Person von [redacted] im November 2019 Eigentum erworben. Es wäre von Seiten der Stadt bereits vor diesem Zeitpunkt möglich gewesen, das Grundstück in das Plangebiet einzubeziehen, was sich aufgedrängt hätte, da es die unmittelbare Verbindung zwischen dem Flurstück 625, das seit September 2014 im Eigentum von [redacted] steht, und der Burgstraße herstellt. Auch hätte die Stadt die Möglichkeit gehabt, diese sinnvolle Planungsvariante sicherzustellen, indem sie im Jahr 2019 bezüglich des Flurstücks 626 das ihr zustehende gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt hätte. All dies hat die Stadtverwaltung – möglicherweise sehenden Auges – unterlassen und stattdessen weiter geplant mit der vom Vorhabenträger gewünschten Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks von [redacted], einschließlich der Möglichkeit einer eventuellen Enteignung.

[redacted]

199

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
19. Juli 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Scan am 19.7.

[redacted] **Stadt Bornheim**

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

200

angesichts der aktuellen Hochwassersituation komme ich zurück auf meine mit Schreiben vom 20.04.2021 für Herrn Peter Schmitz abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Offenlage. Unter 6. hatte ich dort Ausführungen gemacht zu der lückenhaften Planung zur Beseitigung insbesondere des Oberflächenwassers. Bei den aktuellen Niederschlägen, die nach sachkundiger Einschätzung zukünftig häufiger zu erwarten sind, gab es in der näheren Umgebung des Plangebietes Überschwemmungen der Straßen, Grundstücke und Keller. Im Plangebiet selbst kam es aktuell wohl nicht zu Überflutungen, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass die Oberflächen in diesem Bereich augenblicklich noch nicht versiegelt sind. Dies wird nach Durchführung der geplanten Bebauung deutlich anders sein. Herr Schmitz regt daher aufgrund der aktuell gemachten Erfahrungen dringend an, die Planung der Abwasserentsorgung einer nicht lediglich oberflächlichen Betrachtung zu unterziehen, wie dies bislang der Fall ist.

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
05. Aug. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

6/8

[redacted] **Stadt Bornheim**

Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

201

ich komme zurück auf mein Schreiben vom 16.7.2021, in dem ich auf die Notwendigkeit weiterer Ermittlungen bezüglich der Beseitigung von Oberflächenwasser im Plangebiet hingewiesen hatte. Aufgrund der weiteren aktuellen Erkenntnisse muss befürchtet werden, dass ähnliche Wetterereignisse in Zukunft häufiger auftreten werden. Keinesfalls kann über die geänderte Risikoeinschätzung hinweggegangen werden. Da ich davon ausgehe, dass die Stadt Bornheim jedenfalls aktuell keine Überlegungen anstellt bzw. bereits Maßnahmen ergreift, um erweiterte Vorsorge im gesamten Stadtgebiet zu treffen, ist besonderes Augenmerk auf die aktuelle Planung für das Gebiet des im Verfahren befindlichen BO 17 zu richten.

Konkret ist zu überprüfen, wie sich die Entsorgung von Wassermengen, insbesondere von Oberflächenwasser sicher organisieren lässt, wenn das Plangebiet, das augenblicklich völlig unversiegelt ist, jedenfalls zum Teil versiegelt wird. Selbst wenn Versickerungsmöglichkeiten vorgesehen werden, auf deren Problematik ich bereits in meiner ersten Eingabe für [redacted] hingewiesen hatte, ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Großteil der jetzt unversiegelten Flächen überbaut und damit versiegelt werden wird. Erschwerend ist zu berücksichtigen, dass das Erdreich nach den letzten zwei extremen Dürrejahren enorm aufnahmefähig war, was als Standardsituation nicht angenommen werden kann.

[redacted]

Es besteht jetzt die Chance, dies seriös, d. h. mithilfe externer Sachverständiger, aufzuklären, damit nicht vollendete Tatsachen geschaffen werden, die später zu Schäden führen, die bei sachgerechter Planung jetzt verhindert werden können. Ich rege daher ausdrücklich an, das gesamte System der Wasserentsorgung im Plangebiet durch einen geeigneten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Dies würde auch die Haftungsrisiken für die Stadt verringern.

[redacted]

202

Stadt Bornheim
08. Dez. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

Stadt Bornheim
7.1 -Stadtplanung
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

[redacted]

Köln, den 07.12.2021

[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

203

ich komme zurück auf meine mit Schreiben vom 20.04.2021 für [redacted] abgegebene Stellungnahme, in der ich mich unter 2. mit dem angeblich erheblichen Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Bornheim befasst habe. Nicht angegeben wurde in den zur Verfügung gestellten Unterlagen, wie der Bedarf ermittelt wurde. Es ist allerdings erkennbar, dass ein solcher Bedarf in Bornheim offensichtlich nicht flächendeckend gegeben ist. Dies ist beispielsweise zu ersehen aus den Ausführungen der Stadt zum Bebauungsplangebiet Hellenkreuz. Dort heißt es unter der Überschrift „Planungsanlass":

> „Nachgefragt werden insbesondere Wohnangebote in Form von Eigenheimen in Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, speziell auch geförderter Wohnraum."

Von altersgerechten Wohnungen ist dort nicht die Rede, ebenso wenig in der städtischen Veröffentlichung zu BO 27 „Hellenkreuz", wo ausgeführt wird:

> „Das Entwurfskonzept sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern vor. Je nach Variante können in dem Gebiet zwischen 50 und 100 Wohneinheiten geschaffen werden."

[redacted]

Auch hier ist keine Rede von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, stattdessen werden weit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser geplant, die unter dem Aspekt der Altersgeeignetheit eher nicht zweckmäßig sind. Im Plangebiet wäre völlig problemlos die Planung von altersgerechten Wohnungen in weitaus größerer Anzahl möglich gewesen als innerhalb der Beschränkungen des Plangebiets BO 17. Dies stützt die Annahme, dass der angebliche Bedarf nach einer Vielzahl von altersgerechten Wohnungen mit der Realität nicht übereinstimmt. Zu dem gleichen Ergebnis gelangt man bei Betrachtung der Planung im Gebiet BO 24, das immerhin über 13 ha umfasst. Von altersgerechten Wohnungen ist auch hier nicht die Rede, sondern es heißt in den Zielen und Zwecken der Planung (6.1):

> „So soll eine baustrukturell durchmischte Entwicklung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, evtl. Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden."

Zusammenfassend: Der an keiner Stelle nachgewiesene angebliche Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist offensichtlich in der stadtplanerischen Arbeit der Stadt in den großen Baugebieten, in denen umfangreiche Freiflächen überplant werden, kein Thema, obwohl es gerade dort ein leichtes gewesen wäre derartige Wohnungen zu planen, und zwar auch in großer Zahl. Stattdessen beschränkt sich die Annahme dieses speziellen Bedarfs auf die in der Relation zu BO 27 und BO 24 marginale Fläche des BO 17. Dadurch drängt sich der Schluss auf, dass die höchst fragwürdige Planung zu BO 17 durch die angebliche Deckung eines angeblich vorhandenen Bedarfs aufgewertet, wenn nicht legitimiert werden soll.

[redacted]

Stadt Bornheim
17. Dez. 2021
Rhein-Sieg-Kreis

gescannt

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Köln, den 16.12.2021
[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

205

mit Schreiben vom 07.12.2021 hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass erhebliche Zweifel bestehen, ob der behauptete Bedarf an altersgerechten Wohnungen tatsächlich besteht und ob dies von Rat und Verwaltung allgemein und nicht nur auf BO 17 bezogen so gesehen wird. Ich hatte insoweit auf Veröffentlichungen zu mehreren aktuell in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen Bezug genommen.

Tatsächlich scheint dieser Aspekt für die Stadtplanung ohne jegliche Bedeutung zu sein. Dies ist zu entnehmen dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.10.2021 zur „Umsetzung der Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung und Stadtplanung allgemein". Der Beschluss basiert auf der Verwaltungsvorlage 486/2021-7, die mit unwesentlichen Änderungen angenommen wurde. Danach sind folgende Kriterien bei der Erschließung von Wohnbauflächen in Bornheim von Bedeutung:

- Beschaffung von Wohnraum für junge Familien,
- in der Folge Planung von zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätzen,
- nachhaltige Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels,
- Entwässerungskonzepte und Überflutungsnachweise.

[redacted]

Von einem angeblich vorhandenen besonderen Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist an keiner Stelle die Rede. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass dieses Kriterium, das wesentlich für die Begründung des BO 17 herangezogen wird, tatsächlich in Bornheim irrelevant ist. Damit entfällt ein wesentlicher Grund für diese Planung. Ich hatte bereits an anderer Stelle erläutert, in welchem Umfang im Stadtgebiet altersgerechte Wohnungen bereits gebaut sind bzw. sich im Bau oder in der Planung befinden. Der Bedarf dürfte tatsächlich gesättigt sein. Dies ist auch daraus zu ersehen, dass in Bornheim das ursprünglich geplante Seniorenwohnheim nicht mehr gebaut werden soll. Ich verweise hierzu auf Seite 5 der oben genannten Beschlussvorlage.

Sowohl in den Ausführungen auf Blatt 2 der Beschlussvorlage als auch in der aktuellen Bürgerinformation des Bürgermeisters wird zutreffend auf die Gefahr von Überflutungen hingewiesen. In der Beschlussvorlage heißt es dazu, bei allen Bebauungsplanverfahren werde ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis erstellt. Wie ich bereits in meiner Eingabe vom 20.04.2021 (zu 6.) erläutert hatte, wird im laufenden Bebauungsplanverfahren BO 17 ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. Dies ist völlig unverständlich und widerspricht nun auch der eindeutigen Beschlusslage des Stadtentwicklungsausschusses. Dies ist von besonderem Gefährdungspotenzial, weil der BO 17, der nach der Prioritätenliste gemäß Beschluss vom 28.11.2018 überhaupt keine Priorität besaß, nun – wenn auch ohne Begründung – in die Priorität 1 überführt wurde. Bisher wurde nicht bekannt, dass für das weitere Verfahren BO 17 ergänzende Untersuchungen angeordnet oder gar bereits durchgeführt wurden. In der oben genannten Beschlussvorlage heißt es dazu lediglich, der zukünftige Umgang mit solchen Ereignissen werde „gerade gutachterlich betrachtet und von der Verwaltung in Maßnahmen umgesetzt". Ohne derartige Maßnahmen wird der BO 17 nicht haltbar sein.

206

[redacted]

Stadt Bornheim
24. Feb. 2022
Rhein-Sieg-Kreis

[redacted]

G125/2

[redacted]

Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Köln, den 23.02.2022
[redacted]

[redacted] **Stadt Bornheim**
Betrifft: Bebauungsplan BO 17 in der Ortschaft Bornheim
Ihr Zeichen: 7.1 – Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

207

in meinen Stellungnahmen für [redacted] hatte ich bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die der Planung zugrunde liegende Annahme, es bestehe im Stadtgebiet erhöhter Bedarf nach altersgerechten Wohnungen, höchst zweifelhaft ist. Aus der Kindergartenbedarfsplanung 2021-2025 die dem Jugendhilfeausschuss als Vorlage Nummer 027/2022 - 4 vorgelegt wurde, ist die Richtigkeit dieser Einschätzung zu ersehen. Auf Blatt 5 der Vorlage wird in der Rubrik „Annahmen Bedarfsplanung 2022" für BO 17 ein Neubauvolumen von 15 Wohneinheiten aufgeführt. Wenn diese neu zu errichtenden Wohnungen beim Kindergartenbedarf berücksichtigt werden, ist es nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen, dass es sich gleichzeitig um altersgerechte Wohnungen handelt. Kindergartenplätze werden regelmäßig erforderlich, wenn sich junge Eltern ansiedeln. Die Planung zu BO 17 ist (nicht nur) in dieser Hinsicht nicht konsistent. Vor einer Beschlussfassung über die vorliegende Planung ist eine Klärung zwingend erforderlich zur Vermeidung von Abwägungsfehlern.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
7.1 - Stadtplanung
Rathausstraße 2

D 53332 Bornheim

Stadt Bornheim
30. März 2022
Rhein-Sieg-Kreis

31/3

[redacted]

Köln, den 28.03.2022

[redacted]

[redacted] Stadt Bornheim
Betrifft: Bebauungsplan BO 17
Ihr Zeichen: 7.1-Bre

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte unter anderem in meinen für [redacted] [redacted] abgegebenen Stellungnahmen vom 20.04.2021 (zu 2.) und vom 07.12.2021 darauf hingewiesen, dass der angenommene Bedarf an altersgerechten Wohnungen als Begründung für BO 17 nicht geeignet ist. Eine Reihe von Planverfahren, in denen die Ausweisung von altersgerechten Wohnungen unproblematisch möglich wäre, schließt diese bereits aus, in dem gezielt auf die Bedürfnisse junger Familien mit Kindern geplant wird. Auch hatte ich bereits dargelegt, dass in anderen Baugebieten eine große Anzahl von altersgerechten Wohnungen gebaut wird. Dies wird aktuell bestätigt durch das von der Stadt herausgegebene Dokument „Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen", Stand 14.02.2022. Zu 6.1 werden unter der Überschrift „Geplante Neubaugebiete" die Bebauungspläne BO 18 und BO 23 angegeben, und zwar jeweils mit der Erläuterung „Seniorenwohnungen". Neben den bereits bestehenden altersgerechten Wohnungen werden also zeitnah größere Mengen von derartigen Wohnungen errichtet werden. Unter diesem Aspekt kann ein angeblicher Bedarf nicht herangezogen werden zur Begründung von BO 17. Sollte es zu diesem Bedarf und dessen Deckung nähere Erkenntnisse bei der Verwaltung geben, bitte ich um deren Offenlegung.

[redacted]

[redacted]

208

[redacted]

Stadt Bornheim
22. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

22/4

An
Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 21. April 2021

Betreff: Bebauungsplan Bo 17
Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung während der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nehme ich zu dem Entwurf zu dem oben genannten Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage Stellung:

Ich bin Eigentümer des Hausgrundstücks Ohrbachstraße [redacted] und damit von den Planungen unmittelbar betroffen. Insbesondere im Hinblick auf die geplante Verkehrserschließung des Baugebietes werden sich für mein Eigentum erhebliche Auswirkungen einstellen.

209

Die Planung sieht vor, dass die Straße als Fahrstraße ausgebildet werden soll, allerdings im Hinblick auf die beengten Verhältnisse, im sogenannten „Minderausbau". Darüber hinaus sollen Fahrbahn und Fußgängerbereich offenkundig höhengleich ausgeführt werden. Im Hinblick auf die zu erwartende höhere Fahrzeugfrequenz ist aufgrund der engen Verkehrsführung und der sich daraus ergebenden besonderen Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer mit Unfällen zu rechnen, aber auch mit Fahrzeugstaus an den Engstellen. Aus den veröffentlichten Planentwürfen ist zu ersehen, dass dies nicht hinreichend problematisiert worden ist, und zwar nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit, sondern auch im Hinblick auf erhöhte Lärm-, Staub- und Abgasbelastung.

Ebenso wenig ist berücksichtigt worden, dass mein Grundstück deutlich höher liegt als die aktuell vorhandene Straße. Wenn die freie Zugänglichkeit der Stellplätze vor meinem Grundstück gewährleistet werden soll, was ich selbstverständlich erwarte, müsste ein Höhenausgleich stattfinden, der die geplante Verkehrsfläche weiter einengen würde. Damit würde die Verkehrssituation noch einmal verschlechtert. Dies halte ich insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die auszubauende Straße sowohl als Schulweg dient als auch von überwiegend älteren Menschen frequentiert werden wird, für völlig unsachgemäß.

Insoweit hätte auch berücksichtigt werden müssen, dass die Straße auch als Zugang und Zufahrt zum katholischen Pfarrheim, das unmittelbar neben meinem Grundstück liegt, fungiert. Dort finden regelmäßig publikumsstarke Veranstaltungen statt, etwa von Seiten der VHS oder von Vereinen, die dort Räume für ihre Vereinsveranstaltungen nutzen. Dies gilt besonders, aber nicht nur für die Schützenbruderschaft.

[redacted]

Bei der Betrachtung der Verkehrssituation scheint die planende Stelle davon ausgegangen zu sein, dass die Verkehrssituation aktuell völlig unproblematisch ist. Dies ist unzutreffend. Insbesondere der Hinweis, die Gebrüder-Grimm-Straße könne den zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufnehmen, ist sachlich unzutreffend. Schon jetzt stellt die Gebrüder-Grimm-Straße ein Nadelöhr dar, weil sie einseitig durchgehend zugeparkt ist. Dies hat zur Folge, dass faktisch nur eine einzige Fahrbahn zur Verfügung steht für beide Fahrtrichtungen zusammen. Dies führt bereits jetzt zu erheblichen Problemen, die der Planer möglicherweise nicht sehen mochte, der Stadtverwaltung allerdings bekannt sein dürfte.

Außerdem ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass gegenüber meinem Grundstück ein Fahrzeugstellplatz vorgesehen ist. Falls diese Planung realisiert wird, würde dies dazu führen, dass die Stellplätze auf meinem Grundstück nur noch eingeschränkt genutzt bzw. angefahren werden können. Die Fläche, die zum Ein-und Ausparken erforderlich ist, wird durch den vorgesehenen Stellplatz derart beschnitten, dass die freie Nutzung meiner Stellplätze nicht mehr möglich sein wird.

Aus der Planbegründung sehe ich, dass die Positionierung der beiden vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum eine Verlegenheitslösung darstellt, da der geplante Straßenausbau aufgrund der örtlichen Verhältnisse kaum sachgerecht möglich ist. Der Verweis auf Stellflächen vor dem Pfarrheim oder in der Gebrüder-Grimm-Straße ist insoweit ebenfalls nicht zielführend, da diese Stellplätze in der Realität nicht verfügbar, weil ständig belegt sind. Was die Situation an der Gebrüder-Grimm-Straße angeht, hatte ich bereits dargelegt, dass diese aufgrund der Parksituation bereits nicht geeignet ist, als Zufahrtsstraße zum Plangebiet zu dienen. Diese Situation würde noch einmal verschlimmert, wenn man den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet noch zusätzlich in die Gebrüder-Grimm-Straße verlagern wollte.

210

Bei dieser Sachlage verbietet sich die Erschließung des Plangebietes über die Ohrbachstraße. Die Planung hätte andere Erschließungsmöglichkeiten zumindest in Betracht und meiner Auffassung nach vorziehen müssen. Es wäre ohne weiteres möglich gewesen, das Plangebiet zu erschließen über die Parzelle 626, die unmittelbar an der Burgstraße liegt. Über diese Parzelle hätten die im Plangebiet liegenden Flurstücke 625 und 441 problemlos erschlossen werden können. Dies wäre auch möglich gewesen, ohne Grundstücke Dritter in Anspruch zu nehmen, da das Flurstück 626 im Eigentum eines der Investoren steht. Auch für die Erschließung der Flurstück 124 und 431 wäre die jetzige Planung nicht erforderlich gewesen, da ich den Eigentümern bereits im Jahr 2017 meine Bereitschaft bekundet habe, ihre Grundstücke über mein Grundstück (Flurstück 619) zu erschließen. Dieses Angebot wurde bisher nicht angenommen.

Da die aktuelle Planung von den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet vorgelegt wurde, mag es naheliegen, dass Alternativen, die zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten von Verkehrsflächen führen, nicht in Betracht gezogen wurden. Das Stadtplanungsamt hingegen kann sich nicht darauf beschränken, die Planung ausschließlich aus dem Blickwinkel der Bauherren zu sehen.

[redacted]

Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung gibt es im Entwurf keine Äußerungen, sondern lediglich die Angabe, dass die Schmutzwasserbeseitigung mithilfe des vorhandenen Mischwasserkanals erfolgen solle. Ob dieser dazu geeignet ist, wurde nicht mitgeteilt, sodass davon auszugehen ist, dass eine Untersuchung tatsächlich nicht stattgefunden hat. Dies stellt eine potentielle Gefährdung für die Anleger dar, da in keiner Weise die Kapazität des vorhandenen Systems geprüft wurde. Besonders augenfällig wird die ausdrückliche Angabe, eine Überflutungsbetrachtung werde im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen, diese solle im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ich halte dies für unzulässig. Meiner Auffassung nach müssen diese Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dies sieht der Stadtbetrieb Bornheim ebenso. Ich verweise hierzu auf die Ausführungen, die der Stadtbetrieb im Schreiben vom 11.3.2019 gemacht hat. Er führt unter anderem aus, dass bereits mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens auf eine nachhaltige und wassersensible Stadtplanung geachtet werden solle. Wenn mögliche Überflutungsereignisse überhaupt nicht in Betracht gezogen werden, ist diese Anforderung sicherlich nicht erfüllt.

Aus den vorgenannten Gründen halte ich den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form für fehlerhaft und daher mindestens überarbeitungsbedürftig. Sollte eine andere verkehrsmäßige Erschließung nicht möglich sein, ist das Vorhaben zum Scheitern verurteilt.

[redacted]

211

3 von 3

[redacted]

[redacted]

Stadt Bornheim
19. Mai 2021
Rhein-Sieg-Kreis

An
Stadt Bornheim
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 18. Mai 2021

Betreff: Bebauungsplan Bo 17
Hier: Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 21. April 2021 im Rahmen der Öffenlichkeits-beteiligung während der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf meine Stellungnahme vom 21. April 2021, die ich im Hinblick auf die topographische Situation vor [redacted] Grundstück Ohrbachstraße [redacted] / Flurstück-Nr 619 ergänzen möchte.

Auf Blatt 1 meines vorgenannten Schreibens hatte ich im vorletzten Absatz darauf hingewiesen, dass mein Grundstück Flurstück-Nr 619 deutlich über dem aktuellen Straßenniveau liegt.

In dem vorliegenden Entwurf ist ausschließlich die Rede von Straßen- bzw. Fahrbahnbreiten, nicht thematisiert wird der erhebliche Höhenunterschied und dessen notwendige Folgen auf die nutzbare Straßenbreite beim Ausgleich dieses Höhenunterschieds.
Dies verwundert umso mehr, als mehrere Personen auf Seiten des Vorhabenträgers genaue Detailkenntnisse haben:
So war [redacted] in der Bauphase und über einen längeren Zeitraum zusammen mit seiner Ehefrau hälftiger Miteigentümer der Immobilie Ohrbachstraße 28, bis ich diesen Halbanteil übernommen habe.
Auch [redacted] ist aus eigener Kenntnis genau informiert über die örtliche Situation, da er im Jahr 1997/1998 das Souterrain des Hauses Ohrbachstr. 28 angemietet hatte.

Im Hinblick auf diese Detailkenntnis auf Seiten des Vorhabenträgers ist die aktuelle Planung als höchst defizitär anzusehen.
Das Problem wird nicht dadurch gelöst, dass es verschwiegen wird. Seriöser Weise müsste im aktuellen Planverfahren eine Lösung dargestellt werden, statt die Stadt Bornheim und insbesondere die Anwohner mit dem Problem alleine zu lassen.

[redacted]

212

[redacted]

Bornheim, 22.04.2021

Stadt Bornheim: Stadtplanung

Frau Ina Breuer

Rathausstr. 2

53332 Bornheim

Betrifft: Bebauungsplan BO 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Hausgrundstücks Stormstraße [redacted] (Flurstück [redacted]). Daher sind wir durch die Planung unmittelbar betroffen. Im Rahmen der Offenlage nehmen wir zu dem Planentwurf nachfolgend Stellung:

Aktuell liegt unser Grundstück an dem Bereich der Ohrbachstraße, der im Wesentlichen nur fußläufig genutzt werden kann. Falls die jetzt vorgelegte Planung umgesetzt wird, wird der Weg aufgearbeitet und für den Kraftfahrzeugverkehr zur Verfügung gestellt. Bereits daraus ergibt sich für uns eine Belastung in Form von Geräuschentwicklung sowie Staub- und Abgasbelastung. Hinzu kommt, dass unmittelbar vor unserem Haus die Tiefgaragenein- und –ausfahrt des geplanten Bauvorhabens liegen wird. Dadurch wird insbesondere die Lärmbelästigung noch einmal gesteigert. Außerdem ist damit zu rechnen, dass bei Dunkelheit das Licht der Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge in unsere zur Straßenseite liegenden Fenster erscheinen wird, was als Beeinträchtigung unserer Lebensqualität zu sehen ist. Aus den im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Unterlagen ist zu ersehen, dass dies im bisherigen Planungsstand nicht berücksichtigt ist. Wir halten dies für fehlerhaft, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die uns treffenden Beeinträchtigungen die Kehrseite der in der Art der Bebauung zum Ausdruck kommenden Interessen der Investoren sind.

Letzteres gilt auch für die Auswirkungen, die die geplante Bebauung auf die Sicherheit des Schulweges für unsere Kinder haben wird. Bisher war der Weg zur Grundschule sicher, da Autoverkehr nicht zu gewärtigen war. Durch die Planung einer schmalen Fahrstraße („Minderausbau") verbunden mit höhengleich verlaufenden Gehwegen und den durch das Bauvorhaben generierte Verkehrsaufkommen ist eine erhebliche Gesundheits- bzw. Lebensgefährdung der Schulkinder einkalkuliert. Doch dies halten wir für eine Fehlplanung, die keinesfalls realisiert werden sollte.

Aus der Begründung des Planentwurfs ist zu ersehen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erfolgen soll. Diese sind aber nach den Feststellungen des in der Begründung erwähnten hydrogeologischen Gutachtens nur bedingt für die Versickerung geeignet („im Grundsatz"). Im Entwurf ist nicht dargestellt, wie die auch insoweit offensichtlich eingeplante

213

Gefährdungslage bewältigt werden soll. Jedenfalls wird im Fall von Überflutungen aus dem Plangebiet unser Grundstück beeinträchtigt werden. Dies sind wir nicht bereit, hinzunehmen. Insoweit ist eine sichere Planung erforderlich. Diese liegt bisher nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zustimmungserklärungen:

Hiermit schließe ich mich den vorstehenden Einwendungen in vollem Umfang als Eigentümer des Grundstücks Parzelle-Nr [redacted] an.

Bornheim, den 22.04.2021

[redacted]

Hiermit schließen wir uns den vorstehenden Einwendungen in vollem Umfang als Eigentümer des Grundstücks Parzelle-Nr [redacted] an.

[redacted] 22.4.2021

[redacted]

Breuer, Ina

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 22. April 2021 21:32
An: Breuer, Ina
Cc: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Bo 17 in Bornheim, Offenlage

Gebr. Grimm-Str. [redacted]

Sehr geehrte Frau Breuer,

im Rahmen der laufenden Offenlage mache ich folgende Anmerkungen und bitte, diese angemessen zu berücksichtigen :

- seit Jahren spricht die Stadt Bornheim davon, daß in dem Gebiet 15 Wohnungen entstehen sollen.

  Wenn ich das aber richtig sehe, können gemäß der vorgesehenen Beschränkung „maximal 1 Wohnung pro 100 qm Grundstück" tatsächlich 21 Wohnungen entstehen.

- Im Laufe der Zeit wurde das Plangebiet auf der zur Burgstrasse gelegenen Seite in der Mitte durch eine „unnatürliche Erweiterung" eines für dieses Plangebiet nicht erforderlichen Bereiches ergänzt, die bis unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Burgstrasse heranreicht, und dort noch nicht mal einen kleinen Garten beläßt.

  Ist diese Erweiterung zulässig ?

  Sie dient meines Erachtens nur dazu, die Beschränkung der Anzahl Wohnungen im Plangebiet durch den Schlüssel „Wohnungen pro 100 qm Grundstück" zu unterlaufen.

- Ist die vorgesehene Infrastruktur und sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch Verkehr, öffentliche Stellplätze, Müllplatz, Abwasser u.ä.m. tatsächlich nur auf die 15 Wohnungen und nicht auf offenbar tatsächlich möglichen 21 Wohnungen ausgerichtet ?

  Ich bitte Sie, das zu überprüfen.

- Der öffentliche Stellplatz gegenüber dem Haus „Ohrbachstr. 28" ist auf einem Grundstück geplant, über das der Investor nicht verfügt.

  Dieser dort geplante Stellplatz verhindert zusätzlich die Zufahrt zu den genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück „Ohrbachstr. 28".

  Er muß entsprechend an einer anderen Stelle vorgesehen werden.

- Wäre es im Bewusstsein dessen, was die Anlieger vor Ort tatsächlich an Bebauung wollen („Einfamilienhäuser"), nicht ratsam, die massiv vorgesehene Bebauung auf der zur Burgstrasse liegenden Seite durch Auflösen in 2 freistehende Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen in 2 Baufenstern umzusetzen ?

- Ich finde, es gut, daß vor dem Haus „Ohrbachstrasse 28" der Strassenquerschnitt von 5,75 m gewählt wird.

- Ich bitte Sie, diesen Strassenquerschnitt auch in dem Bereich von dem vorgesehenen Kreisel in Richtung Schule vorzusehen -

215

- o und damit die zukünftige Entwicklung des wohnwirtschaftlich gleich bedeutenden Baugebietes in dieser Richtung öffentlich - rechtlich für die Grundstückseigentümer in dem dort angrenzenden Bereich zu sichern.

  Zumal da derselbe Abwasserkanal, an den jetzt hier angeschlossen wird, auch genau so durch den unteren Bereich der Ohrbachstrasse weiter geht und dort schon eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Bebauung dort erfüllt.

  Ich weiß von Grundstückseigentümern, die dort seit mehr als 50 Jahren eine bauliche Entwicklung herbeisehnen.

- o Ist gemäß den heutigen Erkenntnissen ein angemessener Stellplatzschlüssel, z.B. "1,5 private Stellplätze pro Wohnung" vorgesehen ?

- o Als direkter Anlieger an der Einmündung „Gebrüder Grimm Strasse in die Ohrbachstrasse" weise ich die falsche Aussage, daß in den beiden Strassen genügend öffentliche Parkplätze im Bestand seien, ausdrücklich zurück.

  In unmittelbarer Nähe befinden sich prosperierende Betriebe. Deren Mitarbeiter und Kunden und die Nutzer des 600 qm Nutzfläche großen katholischen Pfarrzentrums parken beide Strassen werktags regelmäßig und in Gänze zu. Das kann ich gerne jederzeit mit Fotos belegen.

- o Die bestehenden, sich gegenüberliegenden Einfahrten zu den Häusern „Ohrbachstr. 15" und "28" haben eine große Höhendifferenz.

  Wie kann das angepasst werden und wer wird die Kosten für die anfallenden Anpassungsarbeiten auf diesen beiden Grundstücken tragen ?

- o Wenn der geplante Müllplatz für alle Müllbehälter aller Häuser dienen soll, ist er m.E. viel zu klein geplant.

- o Wenn ich mich rund um das Plangebiet umsehe, sehe ich das nirgends 16 m Bautiefe für die wohnlichen Bereiche bestehen und damit „prägend" wären.

  Ich bitte Sie, die Bautiefen auf 14 m festzusetzen.

- o Wenn ich das richtig einschätze, wird dieser Bebauungsplan nur durch die teilweise Enteignung eines nicht in diese Maßnahme als Investor eingebundenen Grundstückseigentümers realisiert werden können.

  Ich fände diese Enteignung fatal, wenn ich bedenke, daß einer der Investoren, die den hier zugrundeliegenden Bebauungsplan seit vielen Jahren betreiben und mit dem auch gemäß Ihrer Aussage ein „städtebaulicher Vertrag" abgeschlossen werden soll, an der Burgstrasse jetzt vor Kurzem selbst einen Altbau abgerissen hat, wodurch er eine perfekte Zufahrt in den hier in Rede stehenden Bereich hätte auf seinem Grundstück selber schaffen können, damit die Enteignung eines Unbeteiligten hätte verhindern können, aber anstatt dessen jetzt an dieser Stelle einen Neubau errichtet.

  Ist das gerecht ?

Ich bitte, meine Anmerkungen und Argumente in dem vorliegenden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

216

[redacted]
Bebauungsplan Bo 17 in Bornheim, Offenlage
22. April 2021 um 21:31
[redacted]

Sehr geehrte Frau Breuer,

im Rahmen der laufenden Offenlage mache ich folgende Anmerkungen und bitte, diese angemessen zu berücksichtigen.

- seit Jahren spricht die Stadt Bornheim davon, daß in dem Gebiet 15 Wohnungen entstehen sollen.

  Wenn ich das aber richtig sehe, können gemäß der vorgesehenen Beschränkung „maximal 1 Wohnung pro 100 qm Grundstück" tatsächlich 21 Wohnungen entstehen.

- Im Laufe der Zeit wurde das Plangebiet auf der zur Burgstrasse gelegenen Seite in der Mitte durch eine „unnatürliche Erweiterung" eines für dieses Plangebiet nicht erforderlichen Bereiches ergänzt, die bis unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Burgstrasse heranreicht, und dort noch nicht mal einen kleinen Garten beläßt.

  Ist diese Erweiterung zulässig ?

  Sie dient meines Erachtens nur dazu, die Beschränkung der Anzahl Wohnungen im Plangebiet durch den Schlüssel „Wohnungen pro 100 qm Grundstück" zu unterlaufen.

- Ist die vorgesehene Infrastruktur und sind die Auswirkungen auf die Umgebung durch Verkehr, öffentliche Stellplätze, Müllplatz, Abwasser u.ä.m. tatsächlich nur auf die 15 Wohnungen und nicht auf offenbar tatsächlich möglichen 21 Wohnungen ausgerichtet ?

  Ich bitte Sie, das zu überprüfen.

- Der öffentliche Stellplatz gegenüber dem Haus „Ohrbachstr. 28" ist auf einem Grundstück geplant, über das der Investor nicht verfügt.

  Dieser dort geplante Stellplatz verhindert zusätzlich die Zufahrt zu den genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück „Ohrbachstr. 28".

  Er muß entsprechend an einer anderen Stelle vorgesehen werden.

- Wäre es im Bewusstsein dessen, was die Anlieger vor Ort tatsächlich an Bebauung wollen („Einfamilienhäuser"), nicht ratsam, die massiv vorgesehene Bebauung auf der zur Burgstrasse liegenden Seite durch Auflösen in 2 freistehende Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen in 2 Baufenstern umzusetzen ?

- Ich finde es gut, daß vor dem Haus „Ohrbachstrasse 28" der Strassenquerschnitt von 5,75 m gewählt wird.

- Ich bitte Sie, diesen Strassenquerschnitt auch in dem Bereich von dem vorgesehenen Kreisel in Richtung Schule vorzusehen -

- und damit die zukünftige Entwicklung des wohnwirtschaftlich gleich bedeutenden Baugebietes in dieser Richtung öffentlich - rechtlich für die Grundstückseigentümer in dem dort angrenzenden Bereich zu sichern.

  Zumal da derselbe Abwasserkanal, an den jetzt hier angeschlossen wird, auch genau so durch den unteren Bereich der Ohrbachstrasse weiter geht und dort schon eine wichtige Grundvoraussetzung für eine Bebauung dort erfüllt.

  Ich weiß von Grundstückseigentümern, die dort seit mehr als 50 Jahren eine bauliche Entwicklung herbeisehnen.

- Ist gemäß den heutigen Erkenntnissen ein angemessener Stellplatzschlüssel, z.B. "1,5 private Stellplätze pro Wohnung" vorgesehen ?

- Als direkter Anlieger an der Einmündung „Gebrüder Grimm Strasse in die Ohrbachstrasse" weise ich die falsche Aussage, daß in den beiden Strassen genügend öffentliche Parkplätze im Bestand seien, ausdrücklich zurück.

  In unmittelbarer Nähe befinden sich prosperierende Betriebe. Deren Mitarbeiter und Kunden und die Nutzer des 600 qm Nutzfläche großen katholischen Pfarrzentrums parken beide Strassen werktags regelmäßig und in Gänze zu. Das kann ich gerne jederzeit mit Fotos belegen.

- Die bestehenden, sich gegenüberliegenden Einfahrten zu den Häusern „Ohrbachstr. 15" und "28" haben eine große Höhendifferenz.

Wie kann das angepasst werden und wer wird die Kosten für die anfallenden Anpassungsarbeiten auf diesen beiden Grundstücken tragen ?

- Wenn der geplante Müllplatz für alle Müllbehälter aller Häuser dienen soll, ist er m.E. viel zu klein geplant.

- Wenn ich mich rund um das Plangebiet umsehe, sehe ich das nirgends 16 m Bautiefe für die wohnlichen Bereiche bestehen und damit „prägend" wären.

  Ich bitte Sie, die Bautiefen auf 14 m festzusetzen.

- Wenn ich das richtig einschätze, wird dieser Bebauungsplan nur durch die teilweise Enteignung eines nicht in diese Maßnahme als Investor eingebundenen Grundstückseigentümers realisiert werden können.

  Ich fände diese Enteignung fatal, wenn ich bedenke, daß einer der Investoren, die den hier zugrundeliegenden Bebauungsplan seit vielen Jahren betreiben und mit dem auch gemäß Ihrer Aussage ein „städtebaulicher Vertrag" abgeschlossen werden soll, an der Burgstrasse jetzt vor Kurzem selbst einen Altbau abgerissen hat, wodurch er eine perfekte Zufahrt in den hier in Rede stehenden Bereich hätte auf seinem Grundstück selber schaffen können, damit die Enteignung eines Unbeteiligten hätte verhindern können, aber anstatt dessen jetzt an dieser Stelle einen Neubau errichtet.

  Ist das gerecht ?

Ich bitte, meine Anmerkungen und Argumente in dem vorliegenden Verfahren angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

53332 Bornheim, den 23.4.2021

Stadt Bornheim
23. April 2021
Rhein-Sieg-Kreis

Vorab per E-Mail: ina.breuer@stadt-bornheim.de
Stadtverwaltung Bornheim
Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Frau Ina Breuer
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim
hier: Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB vom 08.03.2021 - 23.04.2021

219

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Breuer,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

als Eigentümer meines Grundbesitzes in Bornheim, Ohrbachstraße (Flurstück-Nr. 623), nehme ich hiermit form- und fristgerecht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bo 17 Stellung:

Ich **rege** erneut eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bo 17 unter Einbeziehung meines Grundstücks **an**, und bitte um Festsetzung eines Baufensters für ein freistehendes Einfamilienhauses mit maximal 2 Vollgeschossen.

Die Eigentümer der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um mein v.g. Grundstück sind inzwischen alle um die 70 Jahre alt (und seit meiner letzten Stellungnahme vom 15.3.2019 um weitere 2 Jahre älter geworden) und eine Betriebsnachfolge ist unwahrscheinlich; die Flächen werden mittelfristig kaum noch bewirtschaftet werden können.

Ich bin bereit, mich anteilig an den Verfahrens- und Erschließungskosten zu beteiligen und eine eventuell erforderliche Straßenlandabtretung schon zum jetzigen Zeitpunkt vorzunehmen.

Hinsichtlich der Begründung verweise ich auf die Ausführungen unter der Nr. 1 meines

Schreibens vom 15.3.2019.

Die Begründung in der Abwägung meiner damaligen Stellungnahme, mein Grundstück stünde in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des BO17 und eine zukünftige Erschließung meines Grundstücks sei weiterhin über die Stormstraße möglich, überzeugt nicht und widerspricht sich in sich selbst, da mein Grundstück nach dieser Argumentation ebenso wenig in einem räumlichen Zusammenhang mit der Stormstraße zu sehen wäre, die weniger als 10 Meter näher an meinem Grundstück liegt.

Zudem sollten bei einer vorausschauenden Stadt- und Erschließungsplanung das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet und unnötige Flächenversiegelungen vermieden. Dieselben Grundstücke, für die in Ihrer Vision zukünftig eine Erschließung durch eine Erweiterung und den Ausbau der ca. 80 Meter langen Stormstraße mit einer verkehrstechnisch problematischen Kreuzung Stormstraße/Secundastraße vorgesehen ist, lassen sich mit einem viel geringeren Aufwand mit weniger Flächenverbrauch durch eine Verlängerung der im BO17 derzeit geplanten Erschließungsanlage um gerade einmal 5-6 Meter anbinden, zumal die Flurstücke 15, 230/16 und 231/16 bereits über die Secundastraße erschlossen sind und für diese Grundstücke bereits Baurecht besteht. Eine solche Aussicht fördert nicht eben die Motivation, einen solch hohen Erschließungsaufwand lediglich für eine Teilfläche des Grundstücks zu betreiben und führt mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass es tatsächlich **nie** zu der von Ihnen beschriebenen Entwicklung dieses Bereichs mit einer Erschließung über die Stormstraße kommen wird und diese wertvolle Fläche droht, nach Wegfall der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung für ewig komplett brach zu liegen.

220

Ich darf Sie daher bitten, die in meinem Eigentum stehende Parzelle 623 in den entsprechend erweiterten Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Bo 17 aufzunehmen und dies insbesondere dem Eigentümer (Investor) mit meinem nochmals unterbreiteten Angebot zur Beteiligung an den Verfahrens- und Erschließungskosten zu vermitteln, damit hierdurch eine städtebaulich gut zu rechtfertigende „win-win-Situation" geschaffen werden kann.

Hilfsweise **rege** ich **an**, wenigstens die geplante „Abbindung" der Ohrbachstraße nach Osten hin zu unterlassen respektive aus dem Bebauungsplan und dessen Geltungsbereich herauszunehmen.

Ich bin mir bezüglich der vorstehenden Punkte des Umstandes bewusst, dass mir zwar

auf der einen Seite kein Rechtsanspruch auf Änderung (Anpassung) des Geltungsbereichs eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes zusteht.

Auf der anderen Seite steht mir als Eigentümer einer nunmehr außer Acht gelassenen Grundstücksparzelle das **Recht auf gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB** zu. Die erfolgte Abwägung aus dem vorherigen Verfahrensschritt scheint mir diesem Anspruch nicht gerecht zu werden.

Abschließend sei bemerkt, dass ich mit Verwunderung zur Kenntnis genommen habe, dass anstelle der ehemals 15 Wohneinheiten nun von 21 Wohneinheiten dort die Rede ist. Aber diese übermäßige Verdichtung ließe sich ja durch eine Erweiterung des Plangebiets mit einer dort sehr aufgelockerten Bebauung kompensieren.

Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung zu dieser Stellungnahme und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

221

[redacted]

An
Stadt Bornheim
Bürgermeister Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bornheim, den 8. Mai 2021

Betreff: Bebauungsplanverfahren Bo 17 in der Ortschaft Bornheim
Hier: Richtigstellung des tatsächlichen Hergangs bzgl. Grundstück Flurstück Nr 331/128

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

heute erhielt ich Kenntnis über den Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung
- Vorlage Nr. 815/2020-7 (Ergänzung)
- Stand: 18.11.2020

weswegen ich mich als Eigentümer des betreffenden Flurstücks Nr 331/128 hierzu umgehend wie folgt äußern möchte:

Von Anfang an habe ich den Investoren bzw. den Projektentwicklern dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bo 17 eindeutig und unmissverständlich mitgeteilt, dass mein Grundstück Flurstück Nr 331/128 für deren Zwecke nicht zur Verfügung steht.

Im Juni 2016 kam hierzu [redacted] als einer der Projektentwickler neben [redacted] Dalitz eigens zu mir nach Hause und überreichte mir eine Email von [redacted] nebst eines detaillierten Bebauungskonzeptes für das heutige Bebauungsplangebiet Bo 17. Beide Unterlagen sind diesem Schreiben zur Vollständigkeit beigefügt.

In diesem Gespräch im Juni 2016 versuchte [redacted] mich zu überzeugen, von meinem Grundstück Flurstück 331/128 eine Teilfläche von 45,6 Quadratmeter zu erwerben, so wie es [redacted] in seiner Email vom 7. Juni 2016 an [redacted] dargelegt hatte. [redacted] erklärte das Interesse an meinem Grundstück damit, dass nur so ein Wendehammer mit dem erforderlichen Radius von 8 Metern (wie er auch in dem beigefügten Bebauungskonzept dargestellt ist) möglich wäre.

Auch wenn ich den Wunsch von Seiten der Investoren bzw. [redacted] bzw. [redacted] persönlich nachvollziehen konnte, blieb ich bei meinem eigenen Wunsch, mein Grundstück Flurstück 331/128 in unveränderter Form zu belassen und zu behalten.

Dies teilte ich [redacted] in diesem Gespräch im Juni 2016 auch unmissverständlich mit.

Ich kann daher **absolut nicht nachvollziehen**, warum von [redacted] bzw. [redacted] (bei unveränderter Sachlage seit Juni 2016) dann wohl zunächst ein vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf eingereicht wurde, in dem mein Grundstück Flurstück 331/128 wohl enthalten gewesen ist, um dann später im November 2020 Ihnen gegenüber mitzuteilen, dass der Geltungsbereich des Baubauungsplangebietes Bo 17 um mein Grundstück Flurstück 331/128 verkleinert werden soll, was der Rat der Stadt Bornheim dann wohl auch so beschlossen hat.

Meine Meinung (wie oben beschrieben) hat sich seit Juni 2016 nicht geändert und bleibt auch zukünftig unverändert bestehen.

Ich **verwehre mich entschieden** gegen den entstandenen Eindruck, dass mein Grundstück Flurstück 331/128 anfänglich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes von Bo 17 hätte gewesen sein sollen und ich es mir dann später einfach anders überlegt haben soll. Das ist nicht wahr.

Ich hoffe, Ihnen mit meinem Schreiben hiermit den Verlauf mit Blick auf mein Grundstück Flurstück 331/128 nunmehr richtiggestellt haben zu können.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

223

Anlage: Email von [redacted] an [redacted] vom 7. Juni 2016; Bebauungskonzept Ohrbachstraße Stand 25.01.2016; Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung Vorlage Nr 815/2020-7 Datum 18.11.2020

TOP

HH 21/1 78

Stadt BORNHEIM
DER BÜRGERMEISTER

6 5

Stadtentwicklungsausschuss - Top 6	15.12.2020
Rat - Top 5	17.12.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	**Ergänzung** 815/2020-7
Stand	18.11.2020

Betreff **Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Offenlagebeschluss**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bo 17 um das südöstlich gelegene Flurstück Nr. 331/128 (Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29) zu verkleinern.

2. zu den Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 in der Ortschaft Bornheim die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Die Einbeziehung des Grundstücks ins Plangebiet des Bebauungsplans Bo 17 ist vom Eigentümer nicht gewollt.

Die Übersichtskarte der Hauptvorlage (815/2020-7) wird ausgetauscht durch die Übersichtskarte dieser Ergänzungsvorlage. Der weitere Sachverhalt bleibt bestehen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2016 16:07
An: [redacted]
Betreff: Ohrbachstr. Gespräch [redacted]
Anlagen: Planungsvariante 4.PDF

Hallo [redacted]

hier nochmals die Variante die zum Tragen kommen könnte. Wir brauch 45,6 qm von der [redacted] Parzelle.

Gruß
[redacted]

[redacted]

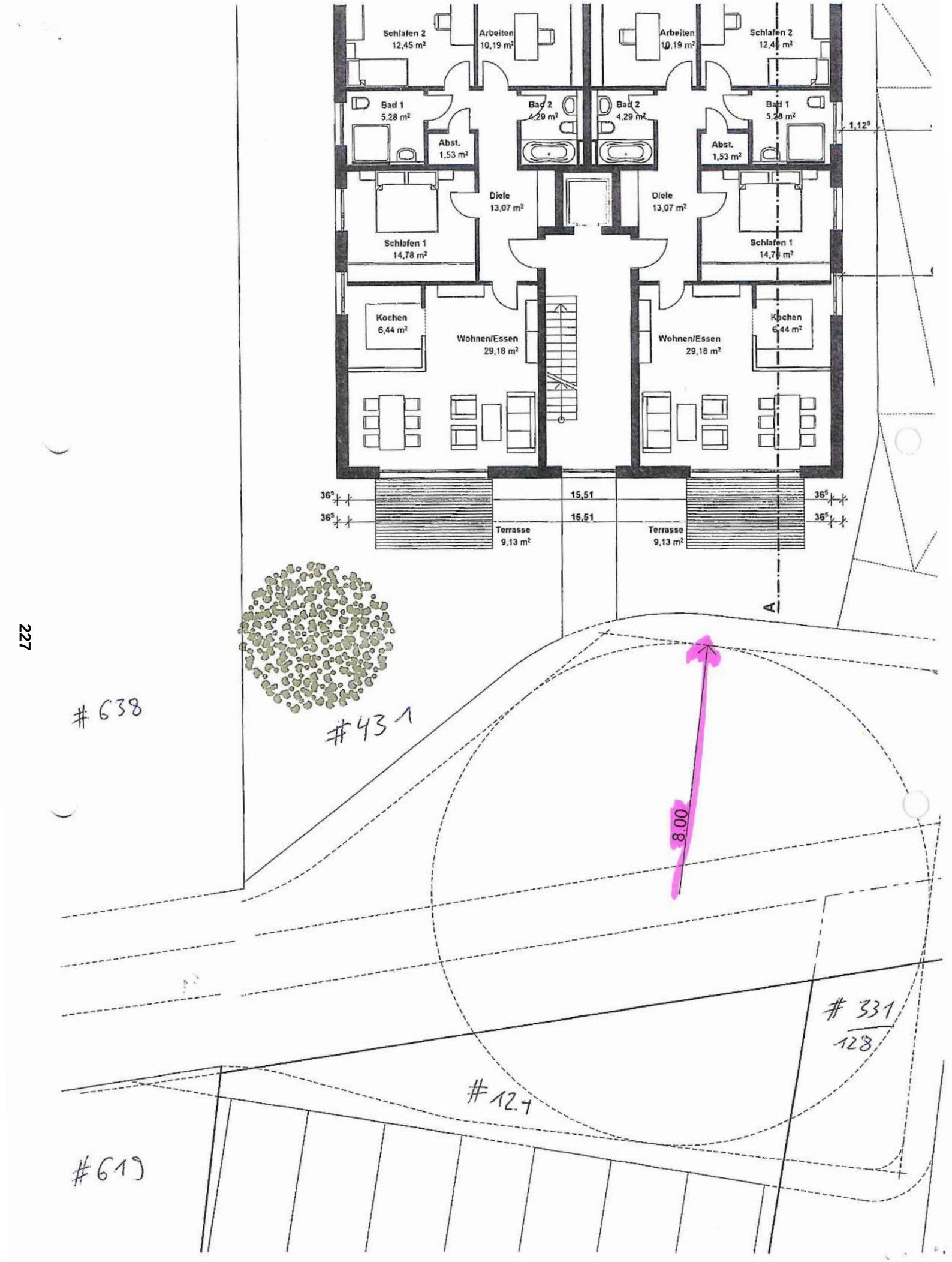
225

Bebauungskonzept Ohrbachstraße

Grundriss EG M 1:100 - Wendehammervariante 4

Stand: 25.01.2016

226


Schlafen 2
12,45 m²
Arbeiten
10,19 m²
Arbeiten
10,19 m²
Schlafen 2
12,45 m²
Bad 1
5,28 m²
Bad 2
4,29 m²
Bad 2
4,29 m²
Bad 1
5,28 m²
Abst.
1,53 m²
Abst.
1,53 m²
1,12⁵
Diele
13,07 m²
Diele
13,07 m²
Schlafen 1
14,78 m²
Schlafen 1
14,78 m²
Kochen
6,44 m²
Wohnen/Essen
29,18 m²
Wohnen/Essen
29,18 m²
Kochen
6,44 m²
36⁵
36⁵
15,51
15,51
36⁵
36⁵
Terrasse
9,13 m²
Terrasse
9,13 m²
A
#638
#431
8.00
#331
128
#124
#619

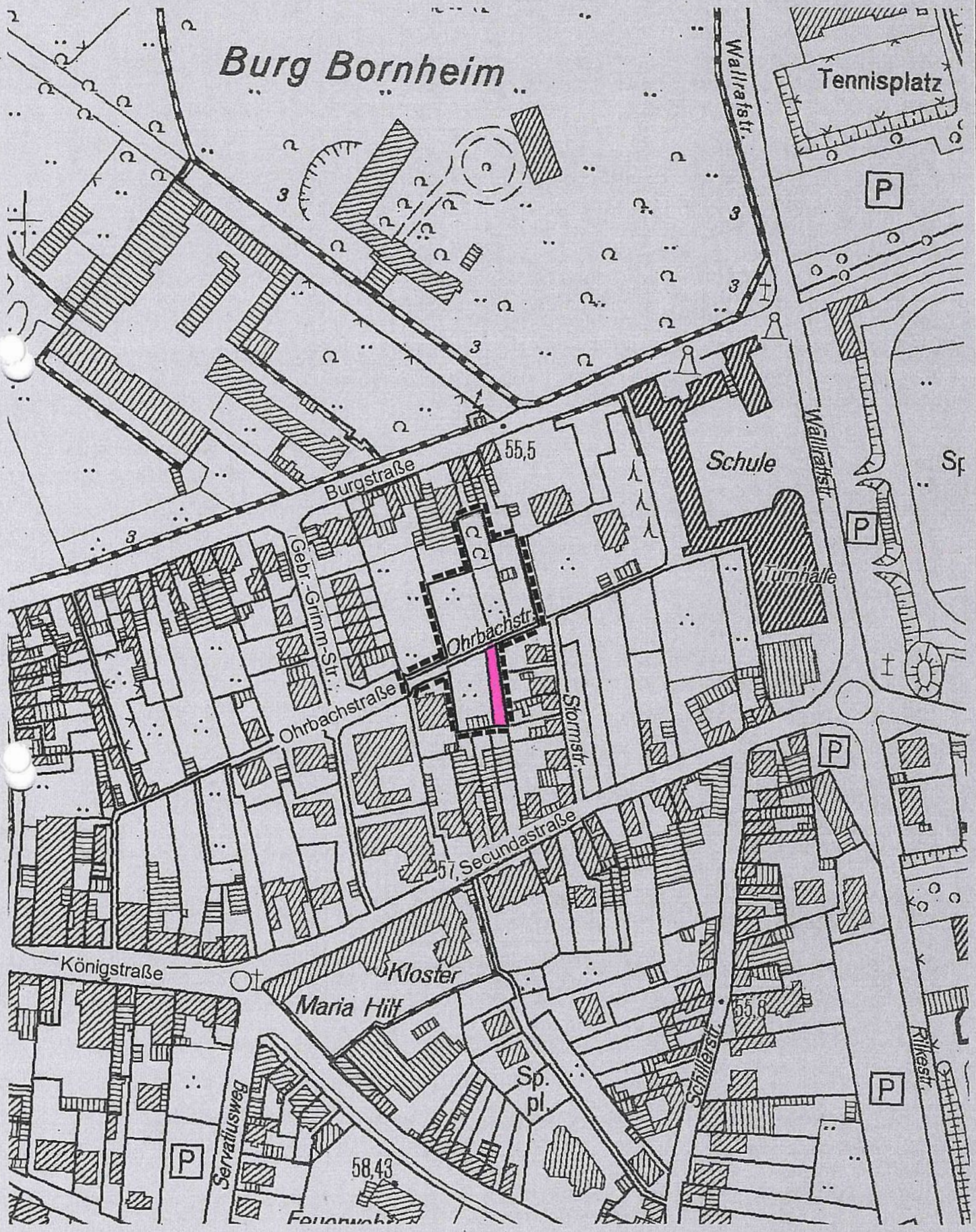
227

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bo 17

in der Ortschaft Bornheim

Stadt BORNHEIM

06.09.2018



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW / Rhein-Sieg-Kreis / Stadt Bornheim 2018

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

228

Breuer, Ina

Von:	leitungsauskunft@gtt.net
Gesendet:	Donnerstag, 4. März 2021 13:04
An:	Breuer, Ina
Betreff:	Ohrbachstraße, Bornheim Trasse nicht betroffen: 160187

Stadt Bornheim
Rathausstrasse 2
53332 Bornheim

GTT GmbH
Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.: +4930254311461
Fax:+4930254311729
Email: leitungsauskunft@gtt.net
Web: http://www.gtt.net

GTT GmbH
Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen.
Ihre Anfrage vom: 04/03/2021
Lage der Baustelle: Ohrbachstraße, Bornheim
Ihre Bearbeitungsnummer: 61 26 01 - Bo 17
Unsere Bearbeitungsnummer: 160187

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

229

Allgemeiner Hinweis:
Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH nur noch an oben genannte Adresse zu richten.
Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne ,
wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lehmann

Engineer Plant Inquiries

GTT GmbH

Albert-Einstein-Ring 5

D-14532 Kleinmachnow

T: +49-30-25431-0

F: +49-30-25431-1729

E: leitungsauskunft@gtt.net

[redacted]ww.gtt.net

Breuer, Ina

Von:	Ellenberger, Ludger <Ludger.Ellenberger@polizei.nrw.de>
Gesendet:	Mittwoch, 10. März 2021 17:27
An:	Breuer, Ina
Betreff:	Bebauungsplan Bo 17

Polizeipräsidium Bonn
Direktion Verkehr / FüSt Bonn, 10.03.2021
- Verkehrsplanung -

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim
Ihr Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Frau Breuer,

für die „Verkehrsrechtliche Anordnung" eines „Verkehrsberuhigten Bereichs" sollte die Verkehrsfläche entsprechend gestaltet werden. U. a. sollten sich nur Parkflächen farblich von der einheitlichen Verkehrsfläche abheben. Für den Fall, dass der Ankauf von Fläche in Höhe der Hausnummer 15 nicht möglich sein sollte, verweise ich auf mein Schreiben vom 15.03.2019.

Mit freundlichen Grüßen

230

Im Auftrag
Ludger Ellenberger
Polizeihauptkommissar
Direktion Verkehr/Führungsstelle
Örtliche VU-Auswertung/Verkehrslenkung
Königswinterer Straße 500
53227 Bonn-Ramersdorf
Tel.: 0228-15-6023
Fax: 0228 / 15-1204
mailto: Ludger.Ellenberger@polizei.nrw.de
mailto: Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de
Internet: http://www.polizei-bonn.de

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Bonn

Breuer, Ina

Von:	Hamacher, Elke <Elke.Hamacher@lvr.de>
Gesendet:	Donnerstag, 11. März 2021 15:49
An:	Breuer, Ina
Cc:	Geurtsen, Stefanie
Betreff:	Bebauungsplan Bo 17- Umgebende Denkmäler - Stellungnahme LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Sehr geehrte Frau Breuer,

im unmittelbaren Umgebungsbereich des Vorhabens befinden sich die Denkmäler „Verwaltungsgebäude von Diergart" , (Burgstraße 74) und „ehemaliges Forsthaus" (Ohrbachstraße 31).
Das Forsthaus ist mit folgendem Text die Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragen:
„Bornheim, Ohrbachstraße 31

1906;
Landhaus, 1geschossig mit ausgebautem Kreuzgiebeldach über der rechten Seite, kräftiges Gurtgesims mit Holzkonsolen, Rauhputz mit Eckquaderung, überdachter Eingang mit Holzsäule mit geschnitztem Kapitell, Eichentür mit historisierendem Beschlagwerk, im OG Fensterrahmungen in Holz, Giebel mit Fachwerkverzierungen; grün lasierte originale Dachpfannen, Firstpfannen als Krabben ausgebildet, zur Ostseite hin ein Fenster zugemauert und verputzt;
zugehörig kleinere zeitgenössische Schuppen mit ähnlichen Schmuckformen; ***zeitgenössische Gartenumfriedung von Mauer und Eisenzaun;***
insgesamt gut erhaltener Originalzustand;
ehem. Försterhaus der von Diergardt'schen Verwaltung.

Bedeutend für die Geschichte des Menschen und der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen."

231

Ich bitte, Hinweise auf die Denkmäler in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.
Bestandteil des Denkmalumfangs des Forsthauses ist die „zeitgenössische Gartenumfriedung von Mauer und Eisenzaun", welche nach meiner Kenntnis unmittelbar an das zu bebauende Grundstück grenzt.
Mauer und Zaun sind zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Maßnahmen im Umgebungsbereich der Denkmäler ist erforderlich.

Frau Geurtsen als Vertreterin der Unteren Denkmalbehörde setze ich in cc.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elke Hamacher
Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege
Abtei Brauweiler
Ehrenfriedstr. 19
50259 Pulheim
Tel.: +49 (0) 22 34 / 98 54 - 544
Fax: +49 (0) 221 / 82 84 - 30 26
E-Mail: elke.hamacher@lvr.de
Web: www.lvr.de
www.denkmalpflege.lvr.de

Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7.1 - Stadtplanung
Frau Ina Breuer
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Bearbeiter(in): Frau Jungbluth
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-280
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-21544

Datum
12.03.2021

Az.: 61 26 01 - Bo 17
Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim.

Sehr geehrte Frau Breuer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 353

C2 General

Breuer, Ina

Von: netzbau-anfrage@netcologne.de
Gesendet: Mittwoch, 17. März 2021 06:52
An: Breuer, Ina
Betreff: [netcologne.de #1108082] Stadt Bornheim - Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Zeit bestehen unsererseits keine Bedenken und aktuelle Planungen bezüglich eines Netzausbaus in diesem Bereich.

Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bestehende oder geplante Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde.
Registrieren Sie sich hierzu an unserer Online Planauskunft unter der URL https://planauskunft.netcologne.de/ und stellen Sie Ihre Anfragen über diese.
Sie erhalten zu jeder Leitungsauskunft eine Schutzanweisung, eine pdf-Datei als Übersicht und sofern Anlagen der NetCologne vorhanden sind eine dxf-Datei über diese.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Daniel Meilwes

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7.1 - Stadtplanung
Zimmer-Nr.: 407
Postfach 1140
53308 Bornheim

Datum: 18. März 2021
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Thomas Kirchhöfer
Zimmer: 113
Telefon:
0211 475-9712
Telefax:
0211 475-9040
Thomas.Kirchhoefer@
brd.nrw.de

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

Ihr Schreiben vom 01.03.2021
Ihr Zeichen: 61 26 01 – Bo 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit meiner Rundverfügung vom 01.10.2020 habe ich Sie informiert, dass Anträge auf Luftbildauswertung ab dem 01.11.2020 ausschließlich mit KISKaB (Kommunale Informationssystem über die Kampfmittelbelastung) als Modul von IG-NRW https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/IGNRW/ (Informationssystem Gefahrenabwehr NRW) beantragt werden können.

Daher sende ich Ihnen ihren beigefügten Antrag auf Luftbildauswertung unbearbeitet mit der Bitte zurück, diesen über KISKaB einzureichen.

Sofern Sie keinen Zugang zu KISKaB verfügen, beantragen Sie bitte bei ihrem lokalen IG-NRW-Administrator sowohl einen Zugang zu IG-NRW als auch zum Modul KISKaB. In der Regel ist dieser lokale IG-NRW-Administrator ein Mitarbeiter ihrer Feuerwehr.
Alternativ beteiligen Sie bitte ihre zuständige Ordnungsbehörde mit der Bitte, eine Luftbildauswertung einzuholen.

Im Übrigen ist nach §1 OBG die örtliche Ordnungsbehörde zuständig für die Gefahrenabwehr. Daher ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Fragen einer möglichen, von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren kein TÖB sondern ihre Ordnungsbehörde.

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

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Bornheim
GB 3.2
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Datum 20.02.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382012-112/19/
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 Bo 17

Ihr Schreiben vom 13.02.2019, Az.: 61 26 01-Bo 17

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)

235

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

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

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

LANDSCHAFTS-SCHUTZVEREIN VORGEBIRGE E.V.

LSV, Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim

Bornheim, 31.03.2021

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

Stadt Bornheim

7.1-Stadtplanung
Rathaus

53332 Bornheim

Zeichen 61 26 01-Bo 17 (Ihr Schreiben vom 01.03.2021): Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

(vgl. auch Stellungnahme des LSV zum Bebauungsplan Bo 17 vom 18.03.2019)

236

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Pacyna

Stellungnahme:

Das Vorhaben, an der Ohrbachstraße zwischen Burgstraße, Gebrüder-Grimm-Straße, Secundastraße und Wallrafstraße altersgerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten, soll auf einer gegenüber dem Planungstand von 2019 geringfügig auf 0,27 ha verkleinerten Fläche realisiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht sprechen für die Realisierung dieses Wohngebietes eine Stärkung des Bornheimer Zentrums mit seinen nahegelegenen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie die insgesamt gute Infrastruktur in der Nachbarschaft. Der LSV begrüßt im Grundsatz eine **Innenbereichsverdichtung** anstelle des Verbrauchs weiterer Freiflächen im Außenbereich.

Der Regionalplan weist hier einen „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das **Plangebiet** als „Wohnbaufläche" (W) dar. Der Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim wird nicht tangiert.

Schutzgebiete, Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Natura 2000 Gebiete, FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Für den Biotop-Verbund besitzt das Plangebiet höchstens eine geringe Funktion.

Zweifel des Rhein-Sieg-Kreises an der **Artenschutzprüfung** von 2019 räumt die aktualisierte *„Artenschutzprüfung Stufe 1"* des Bonner Büros RMP Stephan Lenzen vom 02.06.2020 u.a. aufgrund der Erkenntnisse aus weiteren Ortsbegehungen am 06.05.2020 und 20.05.2020 aus:

„Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind ... Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z.B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge ... im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütende Arten nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht abzuleiten.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Wechselkröte wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Im Plangebiet liegen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien vor.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind" (S. 11). Der LSV hält diese Einschätzung für plausibel.

Die im Plangebiet nach Rodungsarbeiten im Winter 2019/2020 noch vorhandenen **Obstbäume** (Kirsche, Walnuss) will die Stadt im *„Zuge der konkreten Hochbauplanung ... soweit möglich in die Planung einbeziehen"* (Stadt Bornheim *„Begründung zum Bebauungsplan Bo 17"*, Stand 16.11.2020, S. 4).

Der LSV **regt** erneut **an**, wenigstens diese Bäume im Bebauungsplan verbindlich abzusichern.

Die Stadtverwaltung räumt zwar ein, dass ein **Eingriff in Natur und Landschaft** bei einer Bebauung des Plangebiets erfolgt. Die Stadt wird aber ein *„beschleunigten Verfah-*

ren gemäß § 13a BauGB" durchführen, *„so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist"* (Stadt Bornheim *„Begründung zum Bebauungsplan Bo 17"*, Stand 16.11.2020, S. 3 u. 6). Laut Baugesetzbuch ist diese Möglichkeit zu unserem Bedauern gegeben. Umso mehr sollte sich die Stadt aber bemühen, wenigstens eine **Teilkompensation** für den Eingriff in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst zu erreichen. Einige Maßnahmen, die auch dem **Klimaschutz** und der **Energiewende** dienen, sind erfreulicherweise vorgesehen:

- So sieht die Verwaltung neben Stellplätzen Tiefgaragen vor, um „die Versiegelung von Freiflächen so gering wie möglich zu halten" (S. 11). *„Durch die Begrünung der Tiefgaragendecken wird für die Hausbewohner ein zusätzlich nutzbarer und ökologisch wertvoller Freiraum geschaffen, so dass auch optisch eine mindestens 40%-ige Begrünung des Baugrundstücks erreicht wird. Diese Begrünungsmaßnahmen dienen zudem der Verbesserung des Mikroklimas vor Ort sowie der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen)"* (S. 12 f.).
- Um die *„Versiegelung des Bodens im ökologischen Sinne auszugleichen, wurde als Maßnahme eine Dachbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude festgesetzt"* (S. 12).
- *„Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken aus Sträuchern einer Pflanzenliste zulässig und im Vorgartenbereich bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu 1,20 m Höhe begrenzt als zulässig festgesetzt. Zudem erfolgte die Festsetzung, dass in den Vorgartenbereichen offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind vor dem Hintergrund dessen, dass die Privat- bzw. Sozialsphäre zu schützen ist"* (S. 13). Hier wurde der Anregung in der LSV-Stellungnahme vom 18.03.2019 insofern gefolgt, dass die Anlage von Hecken aus einheimischen Gehölzen nun möglich, wenn auch nicht verbindlich ist.
- *„Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich"* (S. 17).

Der LSV gibt zu diesen Maßnahmen folgende **Anregungen**:

1. Die **Dach- und Tiefgaragen-Begrünungen** erfolgen mit heimischem Saatgut zur Entwicklung insektenfreundlicher Blühwiesen, die zudem eine „Augenweide" für die Anwohner bieten. Eine Mahd dieser Magerwiesen ist außerhalb der Blühzeiten höchstens zweimal im Jahr zulässig.
2. **Hecken** aus einheimischen Gehölzen sollten zumindest für die Grundstücksgrenzen außerhalb der Vorgärten zur Kompensation der durch Rodungen beseitigten Gehölzstrukturen verbindlich festgelegt werden. Solche die Artenvielfalt fördernde und der Verbesserung des Mikroklimas dienende Hecken schützen die *„Privat- bzw. Sozialsphäre"* ebenso wie die von der Stadtverwaltung alternativ zu Hecken vorgeschlagenen Zäune.
3. **Fotovoltaik** oder **Solarthermie** auf den Dachflächen sollte im Sinne des Klimaschutzes (Abkühlungseffekt durch Beschattung und Wärmenutzung) und der

Energiewende verbindlich festgeschrieben und nicht nur auf freiwilliger Basis empfohlen werden.

4. Bei der Gestaltung der (Vor-)Gärten sollten **Kies- und Schotterflächen** im Sinne des Klima- und Umweltschutzes auf das Allernotwendigste beschränkt werden. Die Vermeidung lebensfeindlicher *„Gärten des Grauens"* hebt zudem die Aufenthaltsqualität innerhalb des Neubaugebietes.
5. **Begrünungen der Gebäudefassaden** verbessern das Mikroklima u.a. durch Staub- und CO2-Bindung, Sauerstoffanreicherung und Temperatursenkung durch Verdunstung und Beschattung. Sie ist ein Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dient Tiere als Unterschlupf. Wir empfehlen deshalb eine verbindliche Umsetzung im Neubaugebiet.
6. Durch die Rodungen im Winter 2019/2020 gingen viele **Nistmöglichkeiten** für Vögel verloren. Auch bei den sogenannten „Allerweltsarten" ist ein erschreckender Rückgang bei den Populationsstärken nachgewiesen. Als Kompensation für die weggefallenen Strauch- und Baumbestände in dem Gebiet sollten zumindest das Anbringen von Nisthilfen zum Erhalt der Artenvielfalt festgelegt werden.

Der Bebauungsplanbereich gehört zur „Schutzzone III B" des **Wasserschutzgebietes** der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die zum Erhalt des Grundwasserspiegels sinnvolle Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers ist hier über Rigolen zulässig und deshalb auch vorgesehen (vgl. GBU Alfter, *„Hydrogeologische Beurteilung zur Versicherungsfähigkeit des Untergrunds"*, 22.06.2020).

Die Bedeutung des Plangebietes für die **Erholung** ist nach Auffassung des LSV gering.

Der Entwicklung dieses Baugebietes mit altersgerechten Wohnungen stehen der LSV im Grundsatz **positiv** gegenüber.

RHEIN SIEG KREIS
DER LANDRAT

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

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7.1 - StadtPlanung
Postfach 11 40
53308 Bornheim

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -

Frau Klüser
Zimmer 5.21
Telefon 02241 13-2327
Telefax 02241 13-3116
beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens		Mein Zeichen	Datum
01.03.2021	61 26 01 — Bo 17	013.Kl	14.04.2021

Bebauungsplan Nr. Bo 17
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

240

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Da sich der Planbereich sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III b) der Wassergewinnungsanlage Urfeld befindet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne vorherige Behandlung nur von den Dachflächen möglich. Niederschlagswasser der befahrbaren Hofflächen oder öffentlichen Straßen und Wege kann nach Behandlung, wie z. B. durch Versickerung über die belebte Bodenzone, versickert werden.

Laut hydrologischem Gutachten (Juni 2020) wird aber von der Versickerung über Mulden abgeraten.

Das angrenzende, vorhandene Mischsystem zeigt keine Kapazitäten zur Aufnahme der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer auf.

Gewässerschutz:

- Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der befahrbaren Hofflächen, der öffentlichen Wege und Straßen ist vor Versickerung zu behandeln.
- Wasserdurchlässiges Material („Ökopflaster") für befestigte Flächen ist nicht zulässig (s. Punkt 8.4 der textlichen Festsetzungen).
- Eine Überflutungsbetrachtung für das Plangebiet (ca. 2.700 m²) wurde noch nicht durchgeführt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Es wird empfohlen für Beleuchtungen im öffentlichen Raum insekten- und Fledermaus schonende Leuchtmittel und Lampen verbindlich festzusetzen. Im privaten Bereich wäre zumindest eine Empfehlung dazu verhältnismäßig.

Weiterhin wird empfohlen, Schottergärten durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Auf den vom Städte- und Gemeindebund hierzu erarbeiteten Leitfaden wird hingewiesen.

Anpassung an den Klimawandel

Eine Dachbegrünung bietet unabhängig von der realisierten Grundflächenzahl individuelle wohnklimatische Vorteile für das jeweilige Gebäude. Im Hinblick auf die Zielsetzung „altersgerechtes Wohnen" sollte auch einem behaglichen Wohnklima besonderes Gewicht eingeräumt werden. Zusätzlich profitiert die unmittelbare Nachbarschaft von einer Verbesserung des Mikroklimas. Daher wird die Festsetzung der Dachbegrünung unabhängig von der Überschreitung eines Schwellenwertes der GRZ angeregt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

241

Breuer, Ina

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet:	Dienstag, 20. April 2021 11:24
An:	Breuer, Ina
Betreff:	Stellungnahme S01000132, VF und VFKD, Stadt Bornheim, Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim, 61 26 01 - Bo 17

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Bornheim - 7.1 -Stadtplanungsamt - Ina Breuer
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01000132
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 20.04.2021
Stadt Bornheim, Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim, 61 26 01 - Bo 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

242

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

243

Breuer, Ina

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet:	Dienstag, 20. April 2021 11:23
An:	Breuer, Ina
Betreff:	Stellungnahme S01000121, VF und VFKD, Stadt Bornheim, Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim, 61 26 01 - Bo 17

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Bornheim - 7.1 -Stadtplanungsamt - Ina Breuer
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01000121
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 20.04.2021
Stadt Bornheim, Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim, 61 26 01 - Bo 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2021.

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

244

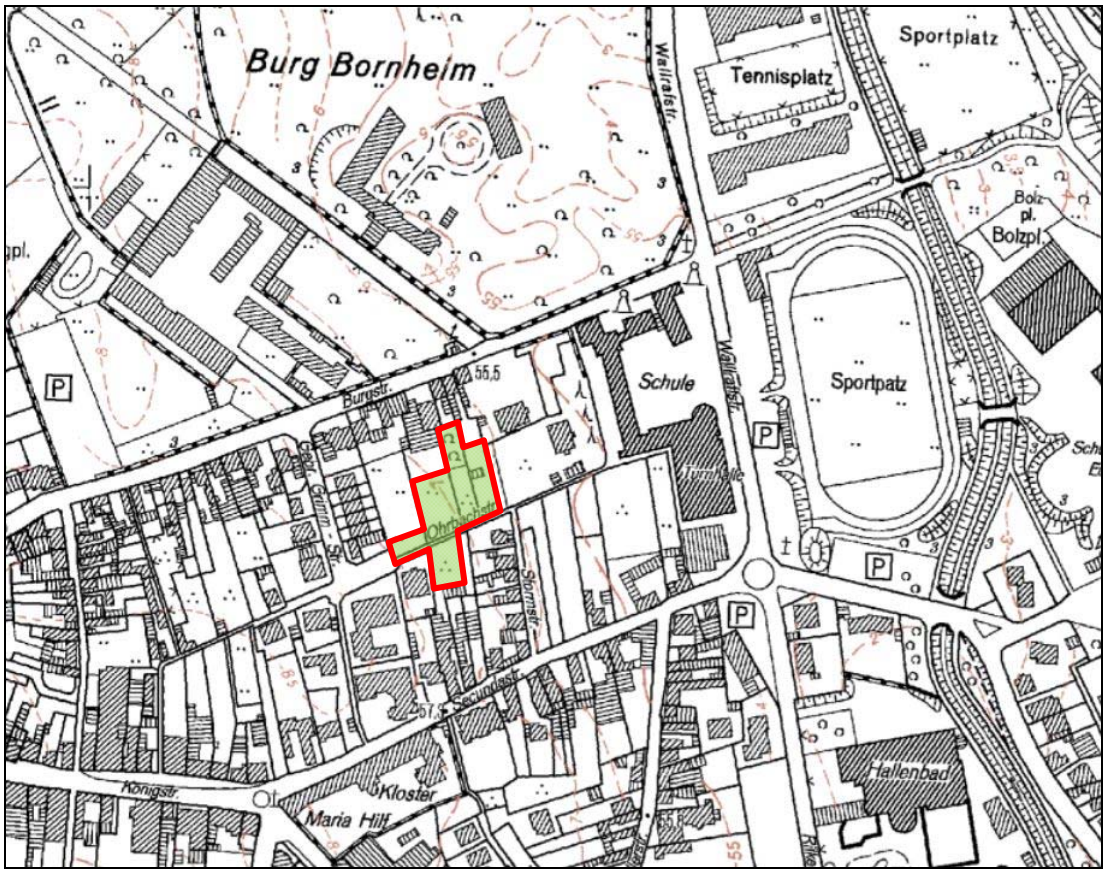
Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Ö 7

Stadt Bornheim
Bebauungsplan Bo 17
in der Ortschaft Bornheim



Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)

Auftraggeber: **Dalitz Immobilien**
Jennerstraße 11-13
53332 Bornheim

Gutachter: **RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten**
Diplom Biologe Stefan Möhler
Klosterbergstraße 109
53177 Bonn

Projekt. 18-010-17
Bonn, 19. September 2018, Aktualisierung 02. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Aufgabenstellung	1
2	Rechtliche Grundlagen und Methodik	1
3	Bestand und Planung	2
3.1	Bestand	2
3.2	Planung	3
4	Wirkfaktoren	3
5	Auswertung verfügbarer Daten	4
6	Potenzialeinschätzung Artenschutz	6
6.1	Säugetiere	6
6.2	Vögel	7
6.3	Amphibien	10
7	Vermeidung und Ausgleich	10
8	Zusammenfassung	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Luftbild mit Kataster	2
Abb. 2:	Übersicht 2. Quadrant MTB 5207 Bornheim	4

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Planungsrelevante Arten 2. Quadrant Messtischblatt 5207 Bornheim, Lebensraumtypen: Kleingehölze, Äcker, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen	5

Anhang

Fotodokumentation

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll – Teil A

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 inmitten der Wohnbebauung von Bornheim. Es handelt sich um ein teilweise gärtnerisch genutztes Gelände sowie eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs inmitten des historisch gewachsenen Bornheimer Zentrums südlich der Burg Bornheim.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung den Artenschutz bei Bebauungsplanverfahren gemäß den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG[1] zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass in Folge der Planung Lebensräume besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden. In der Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) wird das potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten ermittelt und die Konflikte, die im Rahmen des geplanten Vorhabens auftreten können, beschrieben und bewertet. Aufgrund der Änderung der Bestandssituation im Plangebiet und der Ergänzung der Liste der planungsrelevanten Arten durch das LANUV wurde die Artenschutzprüfung in 2020 aktualisiert.

2 Rechtliche Grundlagen und Methodik

Nach der Regelung des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetzes § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten….

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise der '*Verwaltungsvorschrift Artenschutz*' des MKUNLV[2] in Verbindung mit der '*Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben*'[3]. Die gutachterliche Einschätzung basiert auf den Besichtigungen des Geländes am 06.04.2017 und 08.08.2018 und der Auswertung verfügbarer Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umfeld. Die ergänzenden Ortsbegehungen wurden am 06. und 20.05.2020 durchgeführt.

[1] Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017

[2] Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. vom 06.06.2016

[3] Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

3 Bestand und Planung

3.1 Bestand

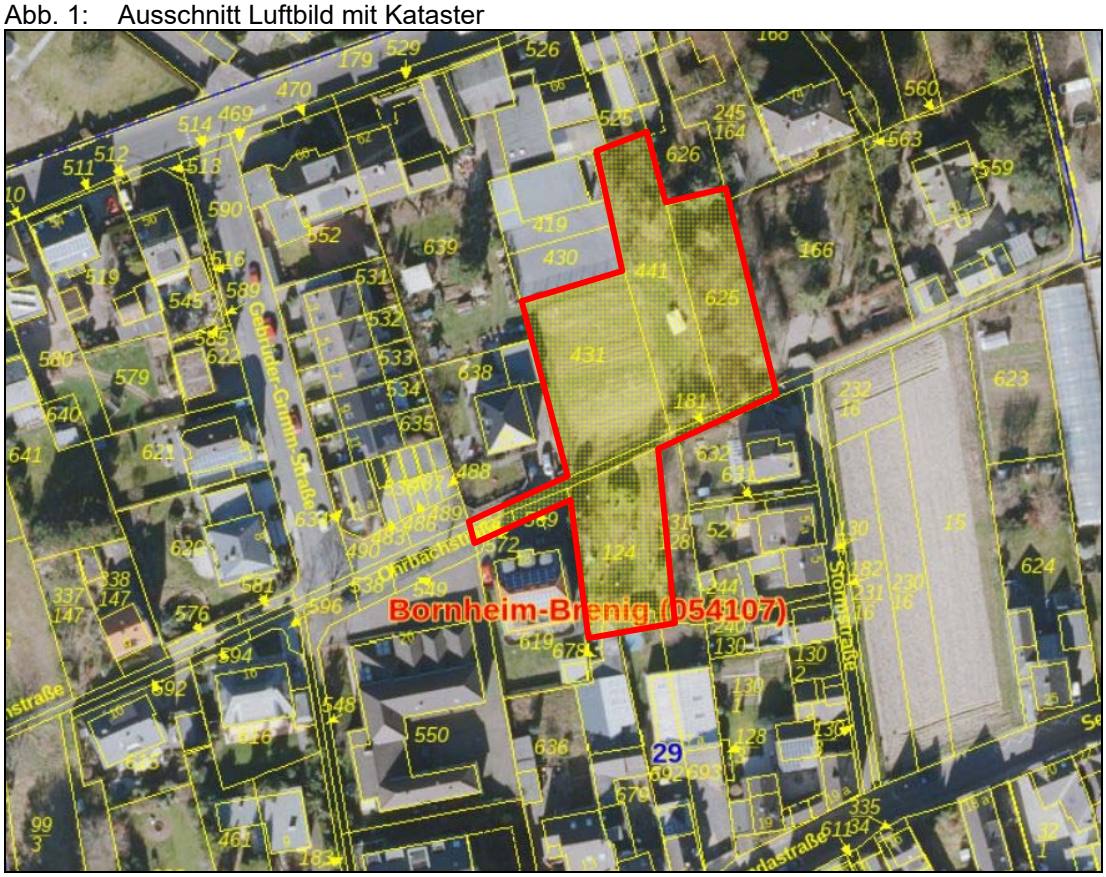
Das ca. 0,27 ha große Vorhabengebiet (Flur 29, Flurstücke 181, 431, 441, 625, 569, 572 tlw., 638 tlw. und 124) liegt südlich der Burg Bornheim im Zentrum des Ortsteils Bornheim an der Ohrbachstraße, zwischen der Burgstraße und der Secundastrasse. Es handelt sich um ein noch weitgehend unbebautes Gelände, das an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzt.

Das Flurstück 431 nördlich der Ohrbachstraße (Flurstück 181) wird als Grabeland genutzt. Die östlich angrenzenden Flurstücke 441 und 625 weisen Saumstrukturen und Gehölzaufwuchs auf. Es handelt sich um ein Pioniergehölz aus Birke, Salweide, Bergahorn und Weißdorn. Inmitten des Flurstückes 625 befindet sich ein ca. 40 m^2 großes z.T. eingefallenes Nebengebäude. Im hinteren Teil des Flurstückes 441 stehen Nadelgehölzen (Fichten) und Obstbäume (Kirsche, Walnuss).

Bei den Ortsbegehungen am 06. und 20. Mai 2020 (vormittags) wurden Veränderungen der Biotopptypen erfasst. Das ehemals als Grabeland genutzte Flurstück 431 liegt seit mindestens einem Jahr brach. Es hat sich eine Ackerwildkrautflur entwickelt. Des Weiteren wurde der Gehölzaufwuchs im Flurstück 625 gerodet (Winter 2019/2020). Der Boden ist mit den Holzhäckseln bedeckt. Der Baumbestand im Flurstück 441 ist noch vorhanden.

Das südlich der Ohrbachstraße liegende Flurstück 124 wird derzeit als Garten genutzt. Es handelt sich um eine Rasenfläche mit Spielgeräte und Ziersträucher. Im hinteren Teil der Fläche befindet sich ein Holzschuppen.

Abb. 1: Ausschnitt Luftbild mit Kataster



Quelle: Land NRW, TIM-online 2018

3.2 Planung

Der Eigentümer der Flurstücke, 431, 441, 625, 569, 572 tlw., 638 tlw. und 124 beabsichtigt eine Bebauung der Grundstücke mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Geplant ist für die Bereiche nördlich und südlich des öffentlichen Weges (Flurstücks 181) eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf oberirdischen Stellplätzen, überwiegend jedoch in einer Tiefgarage geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung Bebauungsplans Bo 17 erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Zuge der geplanten Bebauung muss der Gehölzbestand vollständig gerodet werden. Die Gebäude (eingefallenes Lagergebäude und Holzschuppen) werden abgebrochen. Das Gelände wird durch die geplante Bebauung vollständig umgestaltet.

4 Wirkfaktoren

In der Artenschutzprüfung werden alle relevanten Wirkungen beurteilt, die zu einer Tötung, Verletzung oder Störung der hier möglicherweise vorkommenden Tiere, sowie zu einer Beschädigung oder Zerstörung deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können.

Während der Baufeldfreimachung und dem Bau können sich Wirkungen auf geschützte Arten ergeben. Verletzungen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind insbesondere durch die Rodungen des Gehölzbestandes und der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen möglich.

Tötungs- oder Verletzungswirkungen

Tötungen oder Verletzungen sind durch die geplante Baumaßnahme möglich, wenn sich auf dem Gelände Tiere aufhalten und keine Möglichkeit der Flucht besteht (s.a. Wirkungen zur Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten).

Störungswirkungen

Eine Störung der lokalen Population artenschutzrechtlich relevanter Tiere ergibt sich möglicherweise durch Beunruhigung oder Scheuchwirkung während der baulichen Umsetzung der Planung (Bewegung, Lärm- und Lichtemissionen) bzw. durch Zerschneidung oder Veränderung der Lebensräume.

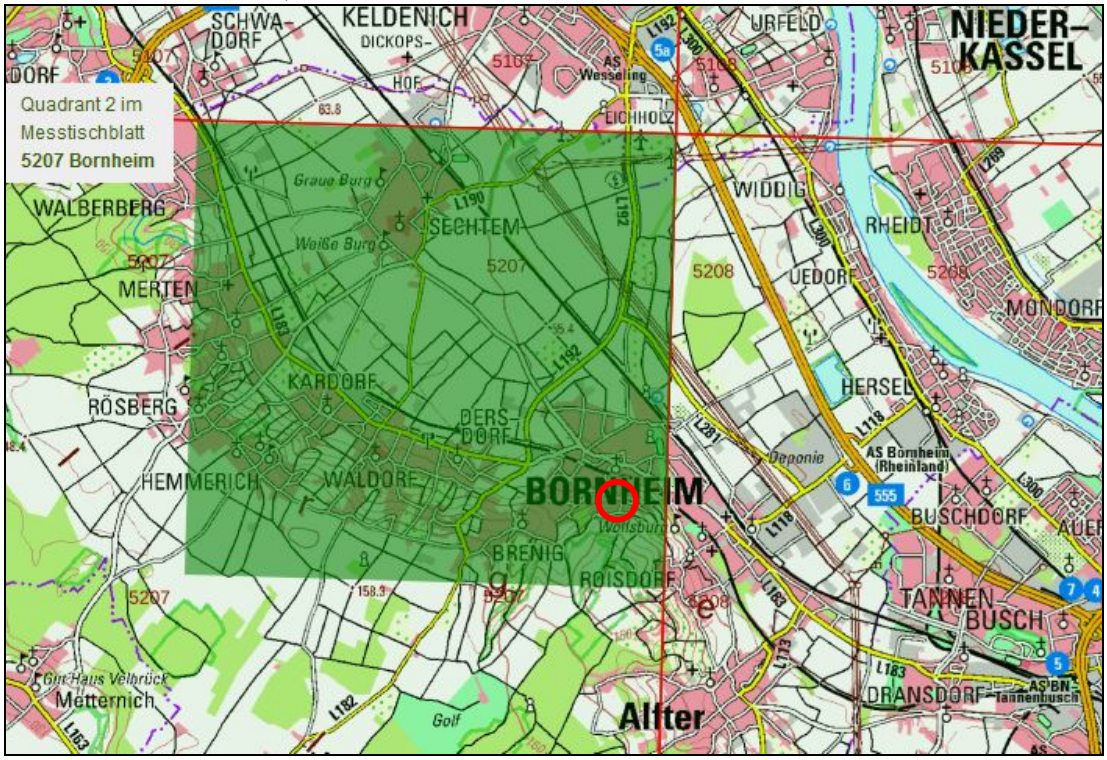
Wirkungen zur Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten

In Folge der baulichen Veränderung des Areals kommt es möglicherweise zu Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Von besonderer Bedeutung sind traditionell genutzte Niststätten oder Verstecke von geschützten Tierarten. Dies kann zu dauerhaften Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten führen.

5 Auswertung verfügbarer Daten

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von in Nordrhein-Westfalen vorkommenden, sogenannten 'planungsrelevanten Arten' getroffen, die bei Artenschutzprüfungen zu beachten sind. Als Orientierungshilfe, welche dieser Arten im Umfeld zu erwarten sind, dient die vom LANUV im Internet herausgegebene Liste für den 2. Quadranten des Messtischblattes 5207 Bornheim)[4], in dem sich das Vorhaben befindet (s. grüne Fläche in der Abbildung, Lage des Plangebietes ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet).

Abb. 2: Übersicht 2. Quadrant MTB 5207 Bornheim



Quelle: Land NRW, LANUV

Die nachfolgende Tabelle führt nach Angaben des LANUV in der ca. 32 km² großen Quadranten alle nachweislich vorkommenden Arten auf, die zu berücksichtigen sind. Die Daten basieren vorwiegend auf dem Fundortkataster NRW, sowie ergänzenden Rasterkartierungen aus publizierten Daten. Dem Fundortkataster des LANUV liegen zwar keine vollständigen und flächendeckenden Erhebungen zu Grunde, es liefert jedoch wichtige Grundlagen und ernstzunehmende Hinweise über die Vorkommen der Arten in bestimmten Regionen von Nordrhein-Westfalen.

Die Tabelle enthält Angaben zum Erhaltungszustand der Arten in der atlantischen Region (grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht) sowie den Status des Vorkommens im Messtischblattquadranten und den Gefährdungsgrad (u.a. Rote Liste der Brutvögel Nordrhein-Westfalens (2016)[5].

[4] http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/52072

[5] Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 6. Fassung, Stand Juni 2016. Hrsg.: Nordrhein-Westfälische Ornithologengesellschaft (NWO) und Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten 2. Quadrant Messtischblatt 5207 Bornheim, Lebensraumtypen: Kleingehölze, Äcker, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Gruppe / Art	EZ	Status	Rote Liste NRW
Säugetiere			
▪ Bechsteinfledermaus	S+	Art vorhanden	2 – stark gefährdet
▪ Großer Abendsegler	G	Art vorhanden	R – d. Seltenheit gefährdet
▪ Großes Mausohr	U	Art vorhanden	2 – stark gefährdet
▪ Kleiner Abendsegler	U	Art vorhanden	V - Vorwarnliste
~~▪ Rauhautfledermaus~~	~~G~~	~~Art vorhanden~~	~~R – d. Seltenheit gefährdet~~
▪ Teichfledermaus	G	Art vorhanden	G – Gefährdung unbek.
▪ Zwergfledermaus	G	Art vorhanden	* - ungefährdet
Vögel			
▪ Baumfalke	U	Brutvogel	3 - gefährdet
▪ Bluthänfling	unbek.	Brutvogel	3 - gefährdet
▪ Feldschwirl	U	Brutvogel	3 - gefährdet
▪ Feldsperling	U	Brutvogel	3 - gefährdet
▪ Girlitz	unbek.	Brutvogel	2 – stark gefährdet
▪ Mäusebussard	G	Brutvogel	* - ungefährdet
▪ Mehlschwalbe	U	Brutvogel	3S - gefährdet + Schutz
▪ Neuntöter	U	Brutvogel	V - Vorwarnliste
▪ Rauchschwalbe	U	Brutvogel	3 - gefährdet
▪ Rebhuhn	S	Brutvogel	2S – stark gefährdet + Schutz
▪ Schleiereule	G	Brutvogel	*S – ungefährdet + Schutz
▪ Star	unbek.	Brutvogel	3 –gefährdet
▪ Turmfalke	G	Brutvogel	V - Vorwarnliste
▪ Turteltaube	S	Brutvogel	2 – stark gefährdet
▪ Waldkauz	G	Brutvogel	* - ungefährdet
▪ Waldohreule	U	Brutvogel	3 - gefährdet
Amphibien			
▪ Wechselkröte	U	Art vorhanden	2 – stark gefährdet

(Quelle: Land NRW, LANUV) abgefragt am 29.04.2020

* EZ = Erhaltungszustand der Art in der biogeographischen, atlantischen Region von NRW, (grün = günstig, gelb = ungünstig, rot = schlecht, RL NRW = Rote Liste Nordrhein-Westfalen

Die Liste der planungsrelevanten Arten wurde in 2019 um weitere Vogelarten der Roten Liste NRW ergänzt. Die Rauhautfledermaus wird für den Messtischblattquadranten nicht mehr aufgeführt.

Neben der Abfrage der planungsrelevanten Arten im Fachinformationssystem 'Geschützte Arten in NRW' (FIS) wurden weitere Daten des Fachinformationssystems @LINFOS ausgewertet. In dem vom Landesamt geführten Fundortkataster (FOK) NRW liegen für den Bereich um das Plangebiet keine Informationen zu Funden planungsrelevanter Arten vor. In der Beschreibung der nahegelegenen Biotopkatasterfläche 'Park der Burg in Bornheim' (*BK 5207-174*) wird jedoch auf ein gut ausgebildetes Vogelbiotop hingewiesen, das zudem einen wertvollen Lebensraum für Fledermäuse darstellt. Konkrete Angaben zu den Arten werden nicht gemacht. Im schutzwürdigen Biotop 'Park des Instituts für Rhetorik in Bornheim' (*BK 5207-173*) sind Vorkommen der Schleiereule und Kleinspecht benannt. Diese beiden Arten werden im Weiteren ebenfalls beurteilt. In der Zusammenschau der verfügbaren Daten werden in der folgenden Potenzialeinschätzung die relevanten streng geschützten Tiergruppen - Fledermäuse, Vögel und Amphibien - in Kenntnis der Ortsbegehung beurteilt. Beeinträchtigungen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen oder Pflanzen im Plangebiet können nach der vorliegenden Datenlage sowie in Kenntnis der Lebensräume im Plangebiet ausgeschlossen werden.

6 Potenzialeinschätzung Artenschutz

6.1 Säugetiere

Potenzialeinschätzung Fledermäuse

Innerhalb des Messtischblattquadranten kommen nachweislich 7 streng geschützten Fledermausarten vor (siehe Tabelle 1). Bei den Fledermäusen wird zwischen gebäudebewohnende Arten und Arten, die vorwiegend in Wälder oder Baumbeständen zu finden sind, unterschieden.

Im Plangebiet liegen keine bekannten Hinweise auf Vorkommen von Fledermausarten vor. Der Gehölzbestand im Plangebiet weist augenscheinlich keine Höhlen oder Spalten auf, die als Verstecke vom Großen und Kleinen Abendsegler (*Nyctalus noctula* und *N. leisleri*) genutzt werden könnten. Beide Arten kommen in waldreichen und strukturreichen Landschaften vor.

Die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) ist die am stärksten an den Lebensraum Wald gebundene einheimische Fledermausart. Als typische Waldfledermaus bevorzugt sie große, mehrschichtige, teilweise feuchte Laub- und Mischwälder mit einem hohen Altholzanteil. Ein Vorkommen dieser Art innerhalb des Siedlungsraumes von Bornheim wird ausgeschlossen.

Das seltene Große Mausohr (*Myotis myotis*) ist eine Fledermausart, die sich tagsüber in Gebäuden versteckt und nachts in strukturreichen Wäldern nach Insekten sucht. Die traditionell genutzten Wochenstuben befinden sich auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden. Im Plangebiet liegt weder ein Quartierpotenzial noch ein Nahrungslebensraum für diese seltene Fledermausart vor.

Die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) kommt in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vor. Die Art ist während der Durchzugs- und Paarungszeit vor allem im Tiefland weit verbreitet. Als Sommer- und Paarungsquartiere werden Spaltenverstecke an Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Genutzt werden auch Baumhöhlen, Fledermauskästen, Jagdkanzeln, seltener auch Holzstapel oder waldnahe Gebäudequartiere. Im Plangebiet liegen keine für diese Art nutzbaren Quartierelemente vor. Ein zeitlich begrenztes Auftreten der Fledermausart im Plangebiet ist möglich, da der Park an der Burg Bornheim gute Quartierbedingungen aufweist.

Die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) ist eine Gebäudefledermaus, die als Lebensraum gewässerreiche, halboffene Landschaften im Tiefland benötigt. Als Jagdgebiete werden vor allem große stehende oder langsam fließende Gewässer genutzt. Das Plangebiet weist keine Gewässerlebensräume auf. Ein Vorkommen im Gelände kann demnach ausgeschlossen werden.

Die weit verbreitete Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nutzt als Quartier meist Spalten in und an Gebäuden. Genutzt werden kleine Hohlräume unter Dachpfannen, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden. Sowohl der Holzschuppen (Flurstück 124) als auch das eingefallene Lagergebäude (Flurstück 625) weisen kein Quartierpotenzial für die gebäudebewohnenden Arten, wie Zwergfledermaus bzw. die Schwesternart Mückenfledermaus auf. Weitere potenzielle Gebäudequartiere liegen im Plangebiet nicht vor.

Ein temporäres Vorkommen der Zwergfledermaus im Gelände ist wahrscheinlich, da diese Art in Bornheim häufig anzutreffen ist. Gute Versteckmöglichkeiten finden sich in den Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes. Die offenen Strukturen inmitten der Wohnbebauung dienen als Nahrungslebensraum zur Jagd nach Insekten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden ausgeschlossen. Da im Plangebiet keine

Versteckmöglichkeiten vorhanden sind, sind weitergehende Untersuchungen der Fledermausfauna mit Hilfe eines Bat-Detektors nicht zielführend.

Neben den Fledermäusen wird die Haselmaus (*Muscardinus avellana*) als weitere im Naturraum vorkommende streng geschützte Säugetierart aufgeführt. Diese mit dem Siebenschläfer verwandte Säugetierart kommt nachweislich in dem bewaldeten Höhenzug der Ville vor. Der Höhenzug befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Plangebietes.

Die Haselmaus lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern, an gut strukturierten Waldrändern sowie auf gebüschreichen Lichtungen und Kahlschlägen. Es werden aber auch Parklandschaften mit Gebüschen, Feldgehölze und Hecken sowie Obstgärten besiedelt. Aufgrund der Rodungen des Gehölzaufwuchses ist ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten. Der noch verbliebene schmale Brombeeraufwuchs zwischen den Flurstücken 441 und 625 weist keine erkennbaren Nester und Lebensraumstrukturen der Haselmaus auf. Ein Vorkommen dieser streng geschützten Schlafmausart im Plangebiet wird demnach ausgeschlossen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Säugetiere

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine unbeabsichtigte Verletzung oder Tötung von streng und besonders geschützten Fledermausarten in Folge der geplanten Baumaßnahme ist nicht zu erwarten, da auf dem Gelände keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse vorhanden sind. Von dem Vorhaben gehen voraussichtlich keine Wirkungen aus, die zu einer Gefährdung oder Tötung von Individuen führen können.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Erhebliche Störungen von Fledermäusen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten in Folge der Bebauung des Geländes sind nicht zu erwarten. Die Fledermäuse, die das Gelände in der Nacht zur Jagd nach Insekten aufsuchen, werden durch die Baumaßnahme nicht erheblich gestört. In der näheren Umgebung stehen noch ausreichende Nahrungslebensräume zur Verfügung.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das von der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gelände weist nach fachlicher Einschätzung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen auf. Sowohl der Holzschuppen als auch das eingefallenen Lagergebäude weisen kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Der Baumbestand weist keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen genutzt werden können. Die geplante Bebauung verursacht demnach keinen Funktionsverlust essentieller Bestandteile von Fledermauslebensräumen. Eine Verletzung des Zugriffsverbotes wird ausgeschlossen.

6.2 Vögel

Potenzialeinschätzung Vögel

Ein Brutvorkommen der in Tabelle 1 aufgeführten, planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Plangebietes wird wie folgt eingeschätzt:

Im Plangebiet und der umgebenden Bebauung ist ein Vorkommen des Baumfalken (*Falco subbuteo*) und des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) nicht zu erwarten. Der Baumfalke brütet meist in alten Krähennestern lichter Altholzbestände, Feldgehölze, Baumreihen oder an Waldrändern. Der Turmfalke brütet zwar oft in der Nähe menschlicher Siedlungen, doch befinden sich die Brutplätze meist in Halbhöhlen höherer Gebäude. Diese Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) bevorzugt offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und eine samentragende Krautschicht. Die Finkenart ist auch in Gärten, Parkanlagen und Friedhöfen zu finden. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in dichten Büschen und Hecken. Bei den Begehungen im Mai 2020 wurde diese Art auf dem landwirtschaftlich genutzten Teil westlich der Burg Bornheim nachgewiesen. Ein Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes wird jedoch ausgeschlossen. Nachweise dieser Finkenart liegen nicht vor.

Der Feldsperling (*Passer montanus*) ist eine Charakterart der bäuerlichen Kulturlandschaft. Ein Brutvorkommen dieser mittlerweile seltenen Vogelart im Plangebiet wird nicht erwartet. Bei den Ortsbegehungen im Mai 2020 wurden keine Feldsperlinge nachgewiesen. Das Plangebiet weist jedoch eine hohe Dichte an Haussperlingen auf, die in den Gebäuden in der näheren Umgebung brüten.

Der Feldschwirl (*Locustella naevia*) bevorzugt gebüschreiche, feuchte, extensiv genutzte Wiesen, größere Waldlichtungen, grasreiche Heidegebiete sowie Verlandungszonen von Gewässern. Die Nester werden in Bodennähe in Grasbulten angelegt. Menschliche Siedlungen werden gemieden. Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung keine geeigneten Lebensraumstrukturen auf.

Der Girlitz *(Serinus serinus)* bevorzugt trockenes und warmes Klima. In Nordrhein-Westfalen kommt diese Art in abwechslungsreichen Landschaften mit lockerem Baumbestand insbesondere auf Friedhöfen, in Parks und Kleingartenanlagen vor. Der Girlitz brütet bevorzugt in Nadelbäumen. Bei den Ortsbegehungen im Mai 2020 wurde der Girlitz nicht nachgewiesen. Auch in der näheren Umgebung konnte der typische Reviergesang nicht wahrgenommen werden. Eine Brut im Plangebiet kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sowohl Mehl- (*Delichon urbicum*) als auch Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) sind eng an Siedlungen gebunden. Ein Brutvorkommen dieser Schwalbenarten im Gelände liegt nicht vor. Nach den Ortsbegehungen im Mai 2020 nutzt die Mehlschwalbe das Plangebiet als Nahrungsrevier. Schwalbennester befinden sich unter dem Dach des Hauses in der Ohrbachstraße Nr. 28. Im Plangebiet selbst wurden keine Schwalbennester festgestellt. Die Uferschwalbe (*Riparia riparia*) ist auf senkrechte, vegetationsfreie Steilwände aus Sand oder Lehm, wie sie in den Kiesgruben in der Umgebung vorkommen, angewiesen. Schwalbennester sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Neuntöter (*Lanius collurio*) kommt ähnlich wie das Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*) in mageren Offenlandbereichen mit kleinen Gebüschen, Hochstauden, strukturreichen Säumen und Gräben vor. Entsprechende Lebensräume dieser seltenen Vogelarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen des Schwarzkehlchens ist aufgrund der geringen Größe und der Lage inmitten der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Das Rebhuhn (*Perdix perdix*) ist eine typische Art der offenen Kulturlandschaft. Ein Brutvorkommen dieser Art im Plangebiet wird ausgeschlossen. Die als Grabeland genutzte Fläche und die angrenzenden Randstrukturen sind als Brutlebensraum für das stark gefährdete Rebhuhn zu klein. Ein Vorkommen innerhalb des Siedlungsraums wird ausgeschlossen.

Der Star (*Sturnus vulgaris*) benötigt Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche. Durch bereitgestellte Nisthilfen brütet dieser Kulturfolger auch in Ortschaften. Bei den Begehungen im Mai 2020 wurden weder Stare im Plangebiet angetroffen, noch geeignete Nistmöglichkeiten festgestellt. Ein Brutvorkommen dieser Art liegt nicht vor.

Die Turteltaube (*Streptopelia turtur*) bevorzugt offene bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Die Brutplätze liegen meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüschen, an gebüschreichen Wald-

rändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern. Aufgrund der Störungen durch die angrenzende Bebauung und der intensiven gärtnerischen Nutzung ist ein Brutvorkommen der empfindlichen Vogelart unwahrscheinlich.

Die von der Baumaßnahme betroffenen Biotoptypen weisen augenscheinlich keine Horste für den Mäusebussard (*Buteo buteo*) auf. Auch für den Waldkauz (*Strix aluco*) und die Waldohreule (*Asio otus*) sind keine Nistplätze im Plangebiet erkennbar.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegen im Vorhabengebiet keine Brutlebensräume von planungsrelevanten Vogelarten vor. Die Gehölzlebensräume stellen Brutlebensräume siedlungstypischer und verbreiteter Vogelarten, wie z.B. Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Amsel etc. dar.

Im Kataster schutzwürdiger Biotope (BK-5207-173) wird der historische Park der Bornheimer Burg aufgeführt. Im Park des Institutes für Rhetorik wird ein Vorkommen der Schleiereule und des Kleinspechts angegeben.

Der Kleinspecht (*Dryobates minor*) besiedelt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, Weich- und Hartholzauen sowie feuchte Erlen- und Hainbuchenwälder mit einem hohen Alt- und Totholzanteil. Aber auch in strukturreichen Parkanlagen, alter Villen- und Hausgärten sowie in Obstgärten mit altem Baumbestand ist er anzutreffen. Das Plangebiet weist nach den aktuellen Untersuchungen im Mai 2020 keine Spechthöhlen im Baumbestand auf. Ein Brutvorkommen des Kleinspechtes im Plangebiet wird ausgeschlossen.

Die Schleiereule (*Tyto alba*) lebt als Kulturfolger in halboffenen Landschaften, die in engem Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen stehen. Als Jagdgebiete werden Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen, Gräben sowie Brachen aufgesucht. Als Nistplatz und Tagesruhesitz dienen störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden, die einen freien An- und Abflug gewähren (z.B. Dachböden, Scheunen, Taubenschläge, Kirchtürme).

Das Plangebiet stellt möglicherweise ein Teilgebiet des Jagdlebensraumes der in der Burg Bornheim brütenden Eule dar. Fortpflanzungs- (Nistplätze) und Ruhestätten (Tagesruhesitze) sind im Gelände nicht vorhanden. Nach fachlicher Einschätzung ergeben sich durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Einschränkungen des besehenden Lebensraumes. Weitergehende Untersuchungen im Plangebiet ergeben keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

Eine unbeabsichtigte Tötung von Vogelarten ist nicht zu erwarten. Der Biotoptypen im Plangebiet sind als Brutlebensraum dieser Arten nicht geeignet. Aufgrund des Vorkommens siedlungstypischer, verbreiteter Vogelarten sollte die Rodung der Gehölze möglichst außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden (siehe Vermeidungsmaßnahmen in Kap. 7).

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Erhebliche Störungen von planungsrelevanten Vogelarten in Folge der geplanten Errichtung am Siedlungsrand werden aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung ausgeschlossen. Erhebliche Störungen der siedlungstypischen Vogelarten, wie z.B. die in der näheren Umgebung vorkommenden Haussperlinge und Mehlschwalben, sind nicht zu erwarten, da die Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Störungen ihrer Lebensräume führen wird.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Nach fachlicher Einschätzung kommen auf dem Gelände keine planungsrelevanten Vogelarten vor. Die aktuellen Ortsbegehungen in den frühen Morgenstunden im Mai 2020 haben diese Einschätzung bestätigt. Im Plangebiet brüten weder planungsrelevante Vogelarten, noch wurden Arten des Siedlungsraumes angetroffen, die in der

Roten Liste NRW als zumindest gefährdet sind (z.B. Girlitz, Bluthänfling). Weitergehende Untersuchungen der Avifauna sind nach fachlicher Einschätzung nicht zielführend.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbreiteter und siedlungstypischer Vogelarten (z.B. Heckenbraunelle, Amsel u.a.) führt nach fachlicher Einschätzung zu keiner grundlegenden Verletzung des Artenschutzrechtes da die ökologische Funktion dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

6.3 Amphibien

Potenzialeinschätzung Amphibien

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der streng geschützten und stark gefährdeten Wechselkröte (*Bufo viridis*). Die Wechselkröte ist eine Pionierart und besiedelt meist Abgrabungsflächen. Als Laichgewässer werden sowohl größere Seen als auch temporär wasserführende Gräben mit sonnenexponierten Flachwasserzonen besiedelt. Als Sommerlebensraum dienen offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigen Böden wie zum Beispiel Brachflächen in frühen Sukzessionsstadien.

Das Plangebiet stellt keinen wesentlichen Lebensraum dieser Krötenart dar. Auf dem gesamten Areal befinden sich keine geeigneten Gewässer.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Amphibien

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Verletzung / Tötung

Verletzungen oder Tötungen von streng geschützten Amphibienarten in Folge der geplanten Bebauung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Das Plangebiet weist keinen besonderen Lebensraumfunktionen für die Wechselkröte auf.

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Erhebliche Störungen streng geschützter Amphibienarten während ihrer Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten in Folge der geplanten Baumaßnahme werden nicht erwartet. Das Plangebiet inmitten der Bebauung stellt keinen Teillebensraum der Wechselkröte dar.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Vorhaben führt, wie oben dargelegt, zu keinen erkennbaren Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in der weiteren Umgebung vorkommenden streng geschützten Wechselkröte.

7 Vermeidung und Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollte die Rodung der Gehölze grundsätzlich nicht in der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, sondern in den Wintermonaten erfolgen (allgemeiner Artenschutz).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*CEF-Maßnahmen / Continous Ecological Functionality-measures*) sind unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen nach fachlicher Einschätzung nicht erforderlich.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 inmitten der Wohnbebauung von Bornheim. Es handelt sich um ein teilweise gärtnerisch genutztes Gelände sowie eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs inmitten des historisch gewachsenen Bornheimer Zentrums südlich der Burg Bornheim.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung den Artenschutz in der Bauleitplanung zu prüfen, da nicht auszuschließen ist, dass in Folge der geplanten Bebauung Lebensräume besonders und streng geschützter Arten verloren gehen. Die Prüfung beruht auf mehreren Ortsbegehungen insbesondere im Mai 2020.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Der Gehölzaufwuchs wurde größtenteils gerodet.

Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z.B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge. Aufgrund der Rodung des Gehölzaufwuchses im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütende Arten nachgewiesen werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht abzuleiten.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Wechselkröte wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Im Plangebiet liegen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien vor.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

Anhang: Fotodokumentation

Foto 1: schmaler, asphaltierter Weg (Ohrbachstraße Flurstück 181)

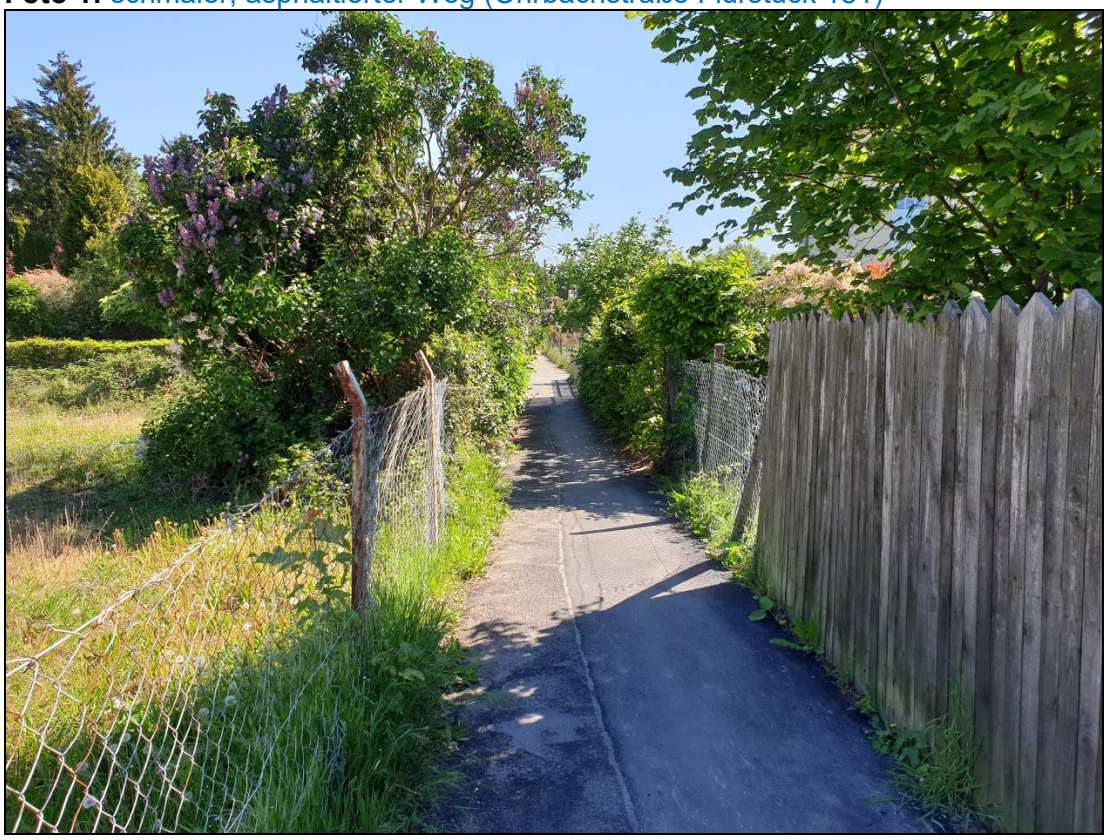


Foto 2: Ohrbachstraße in Richtung Westen mit Haus Nr. 15

Foto 3: Grabeland (Flurstück 431) + Bebauung (Wohnhaus Nr. 15)

Foto 4: Blick auf die Flurstücke 431, 441 und 625 (Hintergrund Haus Nr. 31)

Foto 5: gerodeter Gehölzbestand (Flurstück 625) mit Brombeerstreifen

Foto 6: Baumbestand zwischen den Flurstücken 441 und 625

Foto 7: eingefallenes Nebengebäude im Flurstück 625

Foto 8: Zufahrt mit Hecke außerhalb des Plangebietes (Flurstück 166)

Foto 9: Gartengrundstücke südlich der Ohrbachstraße (Flurstücke 331/128 u.124)

Foto 10: Gartengrundstück südlich der Ohrbachstraße (Flurstück 124)

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

Plan-/Vorhabenträger (Name): Dalitz Immobilien Antragstellung (Datum): Sept. 2018, Aktual. Mai 2020

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 inmitten der Wohnbebauung von Bornheim. Es handelt sich um ein teilweise gärtnerisch genutztes Gelände sowie eine Brachfläche mit Gehölzaufwuchs inmitten des historisch gewachsenen Bornheimer Zentrums südlich der Burg Bornheim. Die Prüfung beruht auf mehreren Ortsbegehungen insbesondere im Mai 2020.
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Der Gehölzaufwuchs wurde größtenteils gerodet.
Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z.B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge. Aufgrund der Rodung des Gehölzaufwuchses im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütende Arten nachgewiesen werden.
Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung der Vogelbrutzeiten nicht abzuleiten.
Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten der streng geschützten Wechselkröte wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Im Plangebiet liegen keine geeigneten Lebensräume für Amphibien vor.
Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

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 weiteren 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 weiteren 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 weiteren Angaben erforderlich

Ö 7

Hydrogeologische Beurteilung

ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES

Projekt:	**Bebauungsplan Bo17 der Stadt Bornheim** **Ohrbachstraße** **53332 Bornheim**
Projekt-Nr.:	20/04/5650
Auftraggeber:	Dalitz Immobilien Jennerstraße 11 - 13 53332 Bornheim
Auftragnehmer:	GBU GmbH Auf dem Schurweßel 11 53347 Alfter
Stand:	22. Juni 2020

Bearbeitung:

GBU GmbH
Geologie-, Bau- & Umweltconsult
Beratende Geologen u. Geotechniker
Auf dem Schurweßel 11
53347 Alfter
T. 0228 / 976291-0
F. 0228 / 976291 29

Projektleitung:

Uwe Kania
kania@gbu-consult.de

Projektbearbeiter:

Sebastian Schelleis M.Sc.
schelleis@gbu-consult.de

Aufgestellt:

Alfter, 22.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1 AUFTRAG 4
2 UNTERLAGEN 4
3 LAGE / ÖRTLICHE SITUATION 5
4 NATURRÄUMLICHER ÜBERBLICK 6
4.1 Geographischer Überblick 6
4.2 Geologischer Überblick 6
4.3 Hydrogeologischer Überblick 7
5 DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN 7
6 ÖRTLICHE BODEN- UND WASSERVERHÄLTNISSE 8
6.1 Schichtenabfolge 8
6.2 Wasserführung im Baugrund 8
7 WASSERDURCHLÄSSIGKEIT 9
7.1 Versickerungsversuch 9
7.2 Siebanalysen 10
8 BEURTEILUNG 11
8.1 Versickerungsmulden 12
8.2 Rigolen 12
9 PLANUNGSEMPFEHLUNGEN / ALLGEMEINE HINWEISE 13
10 SCHLUSSBEMERKUNGEN 15

Anlagenverzeichnis

1. Topographische Karte
2. Geologische Karte
3. Lageplan
4. Bohr-/Rammprofile
5. Auswertung Versickerungsversuche
6. Siebanalyse
7. Systemskizze Rigole

1 Auftrag

In Bornheim ist die Errichtung von insgesamt 3 unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern, beiderseits der Ohrbachstraße geplant.

Unser Büro wurde von Dalitz Immobilien mit Datum vom 30.04.2020 mit der Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung für das Plangebiet des Bo17 beauftragt. Auftragsgrundlage ist unser Angebot AN2005020 vom 29.05.2019.

Mit dem Gutachten sind die hydrologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Projektstandort darzustellen und zu erläutern. Auf Basis aller Aufschlussergebnisse ist zu ermitteln, ob in Bezug auf die Bodenkennwerte eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Frage kommt.

2 Unterlagen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lagen unserem Büro folgende Planunterlagen vor:

- ü Städtebaulicher Entwurf, M 1:500, Stand: September 2018, Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim, 53332 Bornheim
- ü Städtebauliches Bebauungskonzept „Ohrbachstraße“, M 1:500, Stand: 10.10.2017, Neunwerk Architekten, Burgstraße 54, 53332 Bornheim
- ü Leitungspläne diverser Versorger, Stand April 2020

Benutzt wurden darüber hinaus folgende Karten:

- ü Topographische Karte Bornheim, Blatt 5207, Maßstab 1:25.000
- ü Geologische Karte Bornheim, Blatt 5207, Maßstab 1:25.000

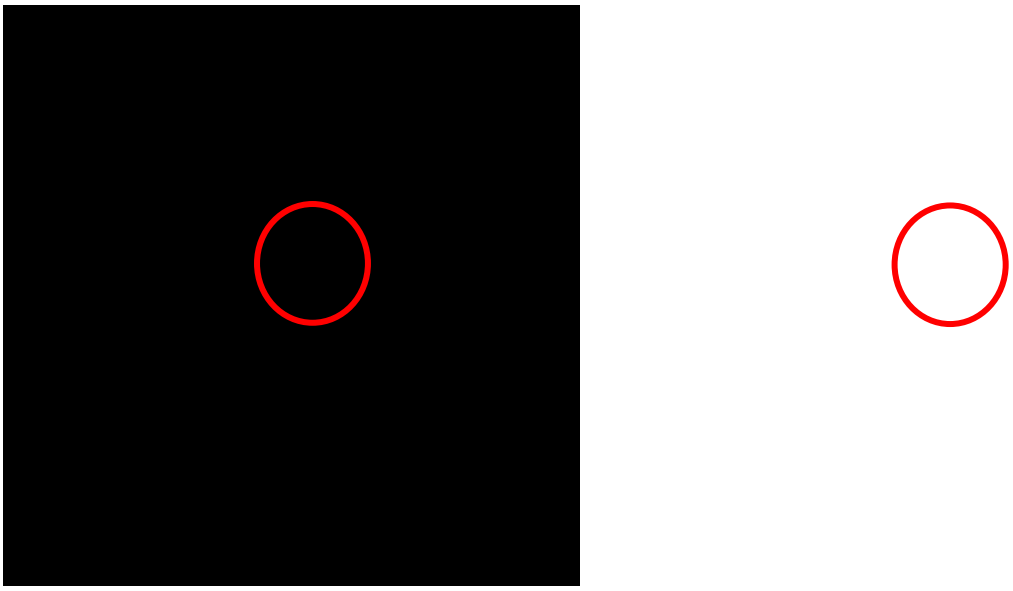
3 Lage / Örtliche Situation

Das Plangebiet des Bo17 liegt an der Ohrbachstraße in Bornheim. Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen am 28.05.2020 und 29.05.2020 war das Gelände frei zugänglich, unbebaut und mit Rasen sowie einigen Bäumen bewachsen. Im Liegenschaftskataster der Stadt Bornheim ist die Fläche wie folgt verzeichnet:

Gemarkung: Bornheim 054107
Flur: 29
Flurstücke: 124, 431, 441, 569, 572, 625, sowie teilweise 181 und 638

Einen Überblick über die Lage des zu untersuchenden Grundstücks liefert die nachfolgende Abbildung:

Abbildung 1: Ungefähre Lage der Untersuchungsfläche im Stadtplan und im Luftbild



© Land NRW, 2020

Insgesamt umfasst das zu untersuchende Grundstück eine Fläche von ca. 2.700 m². Die mittlere Geländehöhe im Bereich des Plangebiets liegt zwischen 56 und 58 m ü. NHN. Die nächstgelegene, unverrohrte Vorflut bildet der ca. 300 m östlich verlaufende Roisdorfer Bornheimer Bach. Das Plangebiet des Bo17 liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Urfeld in der Zone IIIB.

4 Naturräumlicher Überblick

4.1 Geographischer Überblick

Die Untersuchungsfläche liegt im südlichen Teil des Naturraumes der Köln-Bonner Bucht. Diese bildet, begrenzt durch den Anstieg zur Eifel im Westen (Steilrand zur Ville) und durch das Bergische Land mit Siebengebirge im Osten, den südlichen Teil des jungen tektonischen Senkungsgebietes der Niederrheinischen Bucht.
Die Morphologie des Naturraumes der Kölner Bucht wird durch den Gebirgsaustritt des Rheins bei Bonn-Bad Godesberg und der sich nach Norden verbreiternden Flussterrassenlandschaft des Rheins sowie der lokalen Nebenflüsse geprägt. Im linksrheinischen Untersuchungsgebiet herrscht eine geringe Reliefenergie und somit ein ebenes, flaches Landschaftsbild vor.

Die flacheren Bereiche der Köln - Bonner Bucht, in deren Bereich das Untersuchungsgebiet liegt, zeichnen sich durch die jüngere Terrassenlandschaft des Rheins und seiner Nebenflüsse aus. Die mehr oder minder ebenen Flächen der Rheinterrassen werden auch intensiv ackerbaulich genutzt. Die verschiedenen sandig-kiesigen Terrassenkörper werden von unterschiedlich mächtigen Deckschichten, vor allem Hochflut- und Bach-/ Auenablagerungen überlagert.

4.2 Geologischer Überblick

Das untersuchte Gelände liegt im südlichen Teil der Niederrheinischen Bucht. Diese greift keilförmig, als Ausläufer des norddeutschen Flachlandes tief nach Süden in das Rheinische Schiefergebirge hinein und trennt das rechtsrheinische Bergische Land von der linksrheinisch gelegenen Nordeifel. Den südsüdöstlichen Teil der Niederrheinischen Bucht bildet tektonisch gesehen die Kölner Scholle, in der auf dem Grundgebirge aus unterdevonischen Schiefern und Grauwacken, mitteldevonischen Sandsteinen, oberdevonischen Kalksteinen und Schiefern bis zu 400 m mächtige tertiäre und quartäre Lockersedimente lagern.

Das nähere Untersuchungsgelände liegt im Verbreitungsgebiet der pleistozänen Talbildungen. Im Pleistozän (Eiszeitalter) kam es zur Ablagerung der verschiedenen Terrassensedimente/Terrassen des Rheins und seiner Nebenflüsse. Sie bestehen überwiegend aus Sanden und Kiesen, die zum Teil oberflächennah verlehmt sein können.
Bei ungestörter Lagerung liegen den Terrassensedimenten geringmächtige Hochflutlehme auf. Infolge von Erosions- und Solifluktionsprozessen und durch das gemäßigt humide Klima des Holozäns sind die Bodenschichten pedogen überprägt und oberflächennah zu

Braunerden und vereinzelt zu Parabraunerden umgewandelt worden. Die oberste Bodenschicht kann anthropogen durch künstliche Auffüllungen substituiert sein.

4.3 Hydrogeologischer Überblick

Der hydrogeologische Aufbau der Niederrheinischen Bucht passt sich im Wesentlichen dem bekannten geologischen Schollenaufbau dieser tektonischen Einheit an. Für ingenieurgeologische Fragen ist im Allgemeinen nur das oberste Grundwasserstockwerk von Bedeutung, das teils verlehmte Sande und Kiese der Niederterrasse und der Auenbereiche, sowie einzelner Bachläufe umfasst. Die Grundwasseroberfläche des obersten Grundwasserstockwerkes unterliegt in Abhängigkeit der Entfernung zum Rhein sowie der Geländemorphologie größeren Schwankungen.

5 Durchgeführte Untersuchungen

Um Aufschluss über die Bodenverhältnisse am Projektstandort zu erhalten, wurden am 28.05. und am 29.05.2020 insgesamt **2 Rammkernsondierungen (RKS n. DIN EN ISO 22475)** durchgeführt. Die Rammkernsondierungen wurden zur Aufnahme des örtlichen Schichtenprofils und der hydrologischen Verhältnisse bis in eine Tiefe von max. 5,0 m u. GOK ausgeführt.

Die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen wurden in einem Lageplan verzeichnet (s. Anlage 3) und gem. DIN 4023 in Schichtprofilen dargestellt (s. Anlage 4).

Zur Erkundung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wurden die Bohrungen RKS 2 und RKS 3 mit einer HDPE-Rohrgarnitur ausgebaut und Versickerungsversuche zur Bestimmung des hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f-Wert) als open end test gemäß USBR Earth Manual durchgeführt (s. Anlage 5).

An einer Probe der anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten wurde die Korngrößenverteilung ermittelt (s. Anlage 6). Ziel war es, aus der erstellten Sieblinie den hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) zu bestimmen.

Die Ergebnisse aller in diesem Zusammenhang durchgeführten Untersuchung sind in die vorliegende Beurteilung eingeflossen.

6 Örtliche Boden- und Wasserverhältnisse

6.1 Schichtenabfolge

Den allgemeinen geologischen Karten- und Literaturangaben zufolge ist im Bereich des Plangebiets des Bo17 mit folgenden – für das Bauvorhaben relevanten - geologischen Einheiten zu rechnen:

- ü Graue, bei oberflächlicher Entkalkung u. Verlehmung rotbraune Sande
- ü Lehmig - sandige meist humose Aufschüttungen in Nebentälern und alten Rhein u. Siegverläufen, oft mit Kiesuntergrund bei nahem Grundwasser

Im Bereich des Plangebiets stellt sich die Abfolge der Bodenschichten zusammengefasst wie folgt dar:

Tabelle 1: Schichtenfolge

Schichtunterkante von…bis (m u. GOK)	**Schicht**	**Konsistenz / Lagerung**	**Bodenklasse (DIN 18300:2012-09)**
0,10 – 0,20	**Oberboden**	---	1
4,70 – 5,70	**Schluff, stellenweise feinsandig** (Bodengruppe UL / UM / SU* / SU nach DIN 18196)	steif	4
Ó 7,00	**Kies, sandig-stark sandig** (Bodengruppe GE / GI / GW / GU nach DIN 18196)	mitteldicht - dicht	3

6.2 Wasserführung im Baugrund

An den Untersuchungstagen konnte in den offenen Bohrlöchern kein Stau-, Grund- oder Schichtwasser gemessen werden, die Bohrlöcher wurden nach Fertigstellung der Bohrungen trocken gelotet.

Nach Auswertung umliegender Grundwassermessstellen (z.B. Messstelle *076539118-WBV Waldorf 1, ca. 450 m nordwestlich)* ist in der weiteren Umgebung des Plangebiets ein Höchststand des Grundwassers bei ca. 45,1 m ü. NHN verzeichnet. Der mittlere Grundwasserstand an der Messstelle lag bei ca. 44,0 m ü. NHN. Der Flurabstand beim Höchststand des Grundwassers bezogen auf das Plangebiet läge somit unter Berücksichtigung der derzeitigen mittleren Geländehöhe von etwa 57 m ü. NHN bei ca. 12 m.

Eine näher gelegene Grundwassermessstelle (*070203910 – LGD Bornh. Sportplatz*) zeigt absolute Höchststände des Grundwassers von etwa 45,3 m ü. NHN. Die betrachtete Grundwassermessstelle liegt deutlich näher am Roisdorfer Bornheimer Bach und ist damit nicht repräsentativ für das untersuchte Gelände.

Aus gutachterlicher Sicht kann für das Planungsgebiet ein mittlerer höchster Grundwasserstand von ca. 45 m ü. NHN angesetzt werden. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 11 m. Die versickerungsfähigen Kiesschichten stehen im Bereich des Grundstücks ab ca. 51,5 m ü. NHN an (vgl. Anlage 4). Gemäß Vorgabe durch DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sollte die Mächtigkeit des Sickerraums mindestens 1 m zwischen Anlagenunterkante und mittlerem höchsten Grundwasserstand betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke zu gewährleisten. Somit ist unter Ansatz des o.g. mittleren höchsten Grundwasserstands nicht mit einer Beeinflussung von Versickerungsanlagen zu rechnen.

7 Wasserdurchlässigkeit

7.1 Versickerungsversuch

Zur Erkundung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wurden **2 Versickerungsversuche** zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes als open end test gemäß dem USBR Earth Manual durchgeführt. Hierzu wurden 2 der im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS 2 und RKS 3) mit einer HDPE- Vollrohrgarnitur ausgebaut und mit einer Quelltonabdichtung zur Oberfläche hin versehen.

Die Lage der im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführten Bohrungen ist dem Lageplan in Anlage 3 zu entnehmen.

Der Profilaufbau der Rammkernsondierungen ist den Schichtenverzeichnissen nach DIN 4023 in der Anlage 4 zu entnehmen.

Nach einer ausreichenden Sättigungszeit wurde durch Befüllen des Standrohres die Sickerrate pro Zeiteinheit gemessen. Auf der Grundlage dieser Sickerrate lässt sich der k_f-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) als bestimmende Kenngröße für die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser berechnen.

Die Durchlässigkeit des Sickerraumes ist die wesentliche quantitative wie auch qualitative Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser. Die Durchlässigkeit der Lockergesteine hängt maßgeblich von ihrer Korngröße, Kornverteilung und Lagerungsdichte ab, bei bindigen Böden entscheidend auch vom Gefüge und der Wassertemperatur und wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) ausgedrückt.
Die Auswertung der Versickerungsversuche erfolgte nach den Vorgaben des USBR Earth Manual (s. Anlage 5). Der nach dem Gesetz von DARCY für die durchlässigen Bodenschichten (sandige Kiese) ermittelte k_f-Wert liegt bei:

Tabelle 2: kf-Wertermittlung aus dem Versickerungsversuch

Versuch	Bodenart	Tiefe (m u. GOK)	k_f-Wert
VS 2 (RKS 2)	Kies, stark sandig	5,7	**$1{,}01 \times 10^{-4}$ m/s**
VS 3 (RKS 3)	Kies, stark sandig	4,7	**$1{,}02 \times 10^{-4}$ m/s**

Nach DIN 18130 sind die anstehenden Bodenschichten als **stark durchlässig** zu klassifizieren (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Durchlässigkeitsbereiche in Abhängigkeit vom Durchlässigkeitsbeiwert (nach DIN 18130-1, 1998)

k_f-Wert (m/s)	Bereich
Unter 10^{-8}	sehr schwach durchlässig
10^{-8} bis 10^{-6}	schwach durchlässig
Über 10^{-6} bis 10^{-4}	durchlässig
Über 10^{-4} bis 10^{-2}	stark durchlässig
Über 10^{-2}	sehr stark durchlässig

7.2 Siebanalysen

Aus den gewachsenen, kiesigen Bodenschichten wurde Probenmaterial entnommen und zu einer Mischprobe vereinigt (Entnahmetiefe 5,0 - 7,0 m u. GOK). Mithilfe einer Siebanalyse gemäß DIN 18123 wurde die Körnungslinie bestimmt (s. Anlage 5.2). Das Material wurde im Hinblick auf die generelle Kornzusammensetzung untersucht und der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert [m/s]) nach dem Verfahren von *Seiler* bestimmt. Bei den untersuchten Proben handelt es sich um kiesig-sandige Ablagerungen der Niederterrassen des Rheins. In Bezug auf die Korngrößen handelt es sich um einen weitgestuften Kies (Bodengruppe GW nach DIN 18196).

Das Verfahren nach Seiler basiert darauf, dass der wirksame Korndurchmesser dem Siebdurchgang bei 10 % (d10) bzw. 25 % (d25) (für Sande und Kiese) entspricht. Zudem wird ein Korrekturfaktor, abhängig von X_{10} (C_U) bzw. X_{25} (C_U) aus Tabellenwerten (empirische Korrekturfaktoren nach Seiler) herangezogen. Demnach ergibt sich nachfolgende Gleichung zur Bestimmung des kf-Wertes nach Seiler für Kiese und Sande:

ü $k_f = (p_{25}\ (C_U) / 1000) * d_{25}^2$ mit der Anwendungsgrenze
5 Ò Cu Ò100
Korrekturfaktoren X_{10} (C_U) bzw. X_{25} (C_U)

In der nachfolgenden Tabelle sind die anhand der Siebanalyse nach *Seiler* ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte aufgeführt:

Tabelle 4: Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt nach Seiler

Probe	Bodenart	Durchlässigkeitsbeiwert (k_f – Wert) nach *Seiler*
2/5, 3/4	**Kies, sandig**	**k_f = 2,3 x 10^{-3} m/s**

Für den untersuchten Kies wurde ein k_f-Wert nach *Seiler* von **k_f = 2,3 x 10^{-3} m/s** ermittelt. Nach DIN 18130 ist der sandige Kies daher gemäß Tabelle 3 als **stark durchlässig** zu klassifizieren

Die Ergebnisse der Siebanalyse sind der Anlage 6 beigefügt.

8 Beurteilung

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit und ein ausreichendes Speichervermögen des Untergrundes sowie ein ausreichender Abstand zur mittleren höchsten Grundwasseroberfläche.

Die Auswertung der durchgeführten **Feldversuche** zeigt einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) von **k_f = 1,01 x 10^{-4} m/s**.

Der bei dem **Laborversuch** ermittelte k_f-Wert lag bei **k_f = 2,3 x 10^{-3} m/s.**

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser enthält Korrekturfaktoren zur Festlegung des Bemessungs-k_f-Wertes in Abhängigkeit von der gewählten Methodik zur k_f-Wertermittlung. Bei einem Geländeversuch (z.B. open-end-test nach USBR Earth Manual) ist der ermittelte k_f-Wert mit

dem Korrekturfaktor 2 zu multiplizieren. Für k_f-Wertbestimmungen durch Siebanalysen wird der Korrekturfaktor 0,2 angegeben.

Somit ergibt sich für den Feldversuch ein Bemessungswert von **$k_f = 4{,}04 \times 10^{-4}$ m/s** und für den Laborversuch ein Bemessungswert von **$k_f = 4{,}6 \times 10^{-4}$ m/s**.

Das gewählte Untersuchungsverfahren hat Limitierungen. Durch den Durchmesser der eingesetzten Bohrsonden können Kiese Ó 3,2 cm nicht mehr erfasst werden. Der Feldversuch und unsere Erfahrungen mit den Niederterrassenkiesen des Rheins lassen vermuten, dass am Untersuchungsstandort auch größere Kiese anstehen. Durch größere Kieskörner (gröberes Material) steigt der Porenanteil im Sediment und damit der Durchlässigkeitsbeiwert. Wir empfehlen, für die Bemessung einer Versickerungsanlage am Standort einen Durchlässigkeitsbeiwert wie folgt anzusetzen:

$k_f = 5{,}0 \times 10^{-4}$ m/s

Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.

8.1 Versickerungsmulden

Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist bei einer **oberflächennahen Versickerungsanlage (Mulde)** von einem **k_f-Wert Ø 5,0 x 10^{-6} m/s** auszugehen, damit eine ausreichende Versickerung erzielt wird. Versickerungsmulden sind flache (max. Tiefe 0,50 m), meist mit Gras bepflanzte Bodenvertiefungen, in denen das zulaufende Regenwasser kurzzeitig zwischengespeichert werden kann, um dort an Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern.

In den entsprechenden Tiefen wurden im Bereich des untersuchten Grundstücks noch **schluffig-feinsandige Lehmdeckschichten** angetroffen, die nach unseren Erfahrungen einen Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen, der unterhalb der Anforderung des DWA Arbeitsblatt A138 liegt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden sollte daher für das Plangebiet **nicht** angestrebt werden.

8.2 Rigolen

Eine Rigole ist ein unterirdischer Graben, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern. Dazu ist eine Rigole mit Kies oder anderen, kontakterosionssicher ab-

gestuften Materialien ausgefüllt. Darüber hinaus werden mit diesem System tiefere Bodenschichten erreicht, hier die durchlässigen sandigen Kiesschichten.

Um eine Versickerungsleistung im gewünschten Maße zu ermöglichen und gleichzeitig raumsparend arbeiten zu können, bieten sich anstelle einer Kiesfüllung, Versickerungskisten, manchmal auch Blockversickerungsmodule, Rigolenfüllkörper oder Sickerspeicher genannt, an. Der deutlich größere Hohlraumanteil, erhöht die Drainageleistung der Anlage und kann somit eine größere Wassermenge auf kleinerem Raum in den Untergrund ableiten.

Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert nach ATV-DVWK Arbeitsblatt A138 ist für ein solches System von einem **k_f-Wert Ó 1,0 x 10^{-6} m/s** auszugehen.

Die o. a. **Anforderungen** an die Durchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung in einer Rigole werden für die ab einer Tiefe von ca. 4,7 m i. GOK, für den nördlichen Teil des Plangebiet des Bo17 bzw 5,7 m u. GOK, für den südlichen Teil des Plangebiets, anstehenden sandigen Kiese **erfüllt**. Bei Einrichtung einer Rigole ist in jedem Fall eine sichere Einbindung der Sohle in diese Kies-Schichten sicherzustellen.

Ein ausreichender Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist in diesem Fall gegeben. **Eine Versickerung über Rigolen ist damit im Grundsatz möglich.**

Gemäß der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel (Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld) ist das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser, innerhalb der Schutzzone III B, über Rigolen möglich.

9 Planungsempfehlungen / allgemeine Hinweise

Die örtlichen Gegebenheiten lassen eine Versickerung des anfallenden Niederschlags wassers über Rigolen im Grundsatz zu.

Eine Systemskizze für eine Rigole (Dachflächenwasser) liegt der Anlage 7 bei. Die **Höhe der Rigole** bezieht sich auf die **maximale Einstauhöhe von Sohle bis UK Einlauf**.

Da das erforderliche Speichervolumen auf der Grundlage von Regenspenden aus jährlichen Serien von Messstationen statistisch errechnet wird, muss von tatsächlichen Abweichungen ausgegangen werden. Die statistische Versagenshäufigkeit beträgt n = 0,2/a, d.h. statistisch ist alle 5 Jahre mit einem Regenereignis zu rechnen, dass das berechnete Speichervolumen übersteigt. Darüber hinaus kann sich die Durchlässigkeit während der Betriebszeit vermindern. Die Anlage ist so zu planen und zu bauen, dass im Versagensfall ein Schaden durch eine etwaige Überflutung ausgeschlossen ist.

Die Filterstabilität der Rigole ist durch Auskleidung des Grabens mit einem geeigneten Geotextil zu gewährleisten. Die Bemessung des Geotextils erfolgt auf der Grundlage des „Merkblattes für die Anwendung von Geotextilien und Geogittern im Erdbau des Straßenbaus“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Des Weiteren sind zur dauerhaften Funktionstüchtigkeit der Anlage **Absetz-/ Spül-/ Reinigungseinrichtungen** vorzusehen, ansonsten ist mit Verstopfungen (z.B. durch Laub, Feinkornmaterial, etc.) zu rechnen. Zusätzlich ist ein austauschbarer **Filter** im Bereich des Zulaufs vorzusehen. Es empfiehlt sich hier ein Fertigteil. Von diesem aus sollten, zwecks besserer Verteilung des Wassers, Rohre in die Rigole eingebaut werden (s. auch Systemskizze Anlage 7).

Der Abstand der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist. Als Richtwert kann ein Abstand von 3,0 m angenommen werden. Außerdem ist der Abstand der Rigole zu den umliegenden Gebäuden so zu wählen, dass diese nicht negativ beeinflusst werden (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Kriterien für den Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden

Aufgrund der Tiefe einer voraussichtlichen Baugrube für das Anlegen einer geeigneten Versickerungsanlage, ist der Raum für eine geböschte Baugrube beim aktuellen Planungsstand unter Umständen nicht ausreichend vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine geeignete Baugrube mit einer entsprechenden Verbauweise auszuführen ist.

Bei den vorliegenden Böden ist davon auszugehen, dass die zu versickernde Wassermenge in Folge der Baumaßnahme nicht nur das Dachwasser der geplanten Gebäude umfasst. Da eine eingeschossige Tiefgarage mit einer gängigen Einbindetiefe nicht die natürlich gewachsenen Kiesschichten der Mittelterrassen erreicht, kann Sickerwasser nicht über die Schulter der geplanten Tiefgarage entwässert werden. Bei dem auf der begrünten Fläche des Tiefgaragendachs anfallenden Wassermenge durch Niederschlag, handelt es sich um Drainagewasser und kann daher mit über die geplante Rigole versickert werden. Entsprechend muss die Sickerleistung einer Entwässerungsanlage durch Vergrößerung des Rigolenkörpers angepasst werden.

10 Schlussbemerkungen

Dieses Gutachten ist von unserem Auftraggeber oder dessen Vertreter allen am Bau maßgeblich Beteiligten vollständig zur Kenntnis zu bringen.

Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich. Änderungen in den Grundlagen und vom Gutachten abweichende Bauausführungen bedürfen daher der Überprüfung und der Zustimmung.

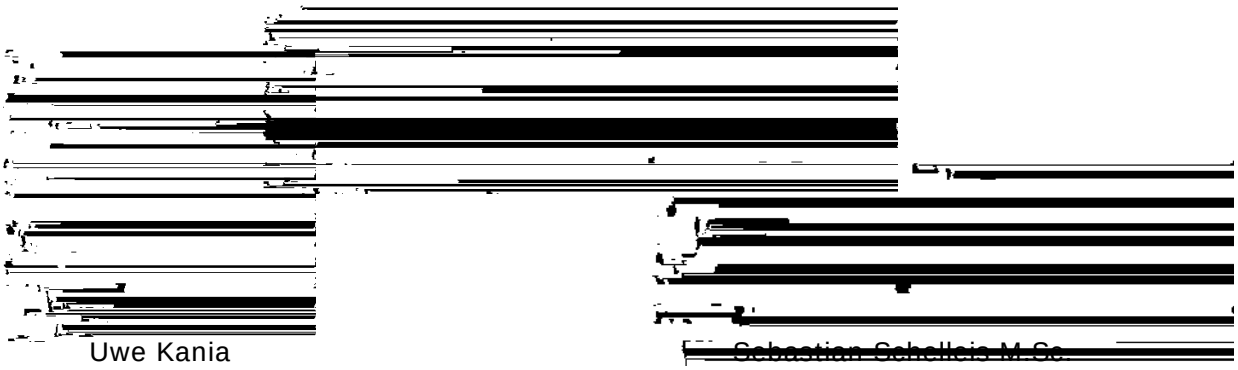
Die Abnahme der Sohle der Versickerungsanlage bleibt vorbehalten. Um rechtzeitige Terminabsprache wird gebeten.

Der Bericht gibt den Kenntnisstand vom 22. Juni 2020 wieder.

GBU
Geologie-, Bau- & Umweltconsult GmbH
Beratende Geologen und Geotechniker BDG / DGG / DGGT

Alfter, den 22. Juni 2020

Die Gutachter



Uwe Kania
(Geschäftsführer & Projektleiter)

Sebastian Schellleis M.Sc.
(Projektbearbeiter)

Anlagen

Anlage 1

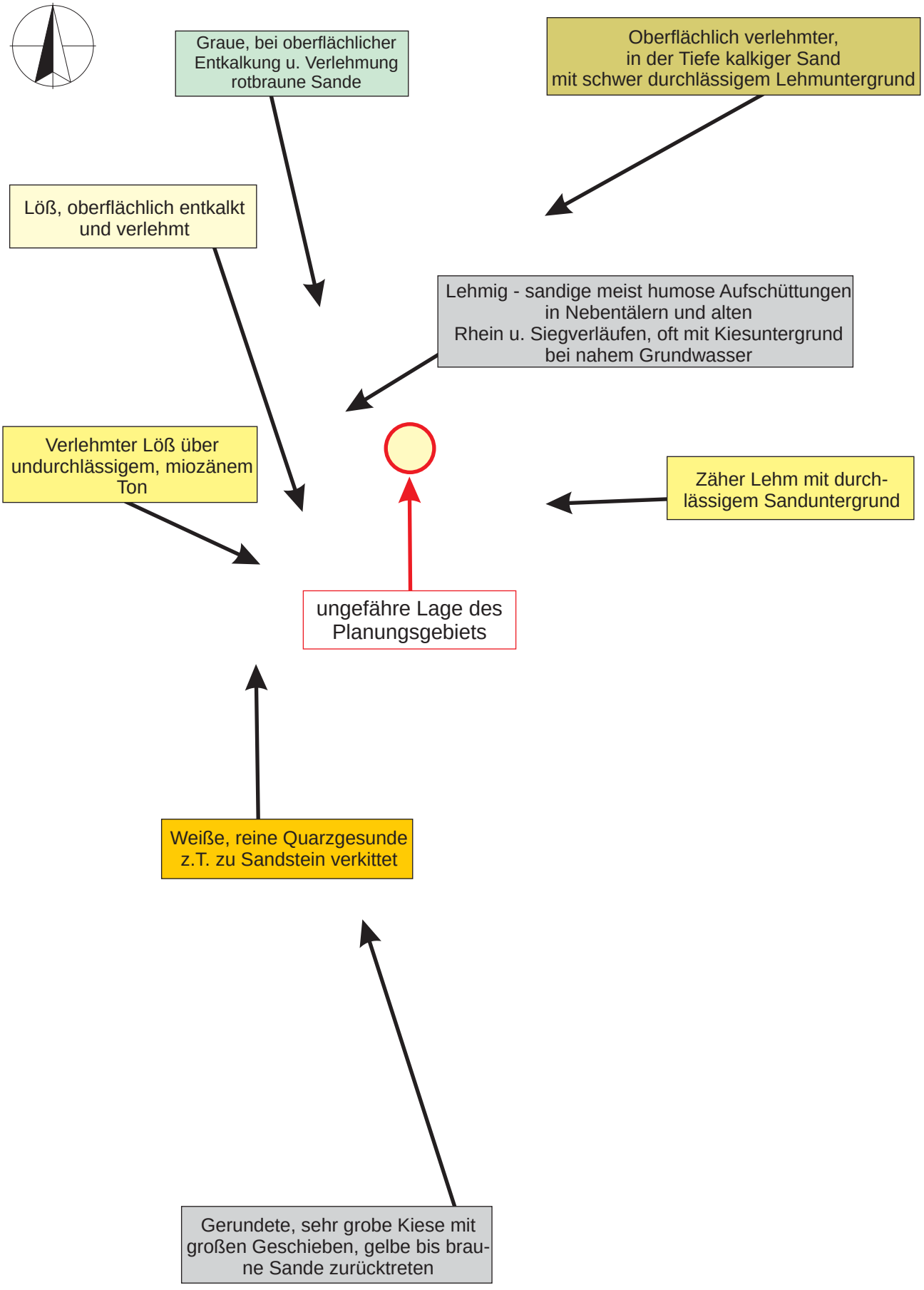
Topographische Karte

Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt 5207 Bornheim & Blatt 5208 Bonn				
Projekt: B-Plan Bo17, Bornheim				
Projekt-Nr: 20/04/5650	Bearbeiter: Sch.	Maßstab: 1:25.000	Anlage: 1	Datum: 22.06.2020

Anlage 2

Geologische Karte

Ausschnitt aus der Geologischen Karte Blatt 5207 Bornheim & Blatt 5208 Bonn				
Projekt: B-Plan Bo17, Bornheim				
Projekt-Nr: 20/04/5650	Bearbeiter: Sch.	Maßstab: 1:25.000	Anlage: 2	Datum: 22.06.2020



Anlage 3

Lageplan

Legende

Rammkernsondierung RKS
Versickerungsversuch VS

Projekt	B-Plan, Bo17 Hydrogeologische Untersuchung
Auftraggeber	Dalitz Immobilien
Planart	Lageplan

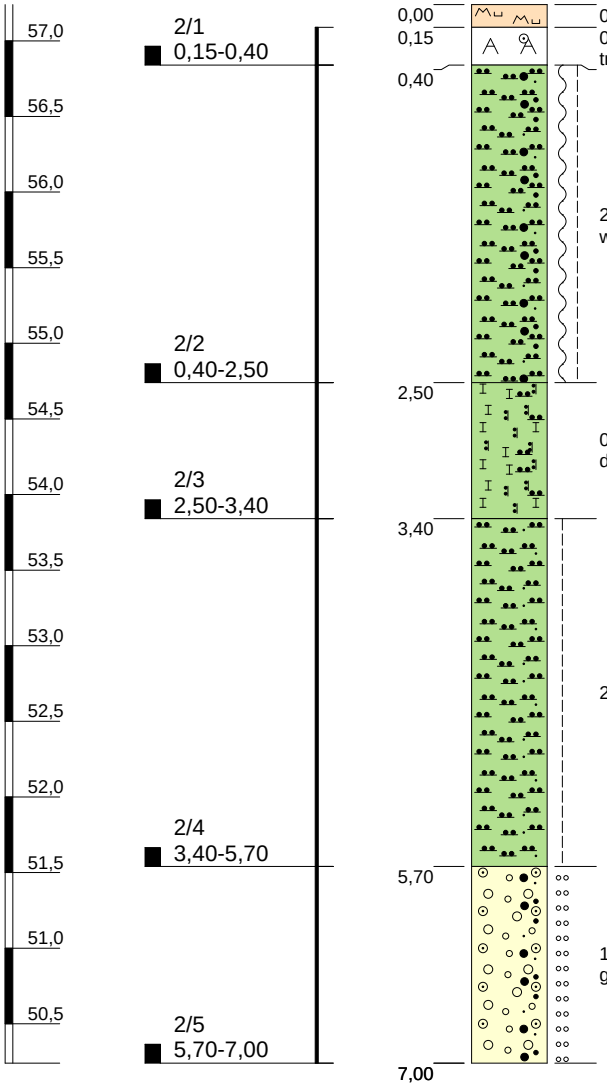
Maßstab	1:500	Anlage	3
Projektnr.	20/04/5650	Datum	22.06.2020
Bearbeiter	PR.	Projektleiter	Ka.
Planident.	\20_04_5650_Dalitz_Bo17_Bornheim\Anlagen\Anlage_3_Lageplan_A3		
Plangrundlagen	ohne Angabe übermittelt durch Herrn Pütz, stadtplanung.puetz@t-online.de		

Anlage 4

Bohrprofile

RKS/VS 2

57,24 m ü. NHN



0,15 m, Mutterboden

0,25 m, Auffüllung, Schluff, kiesig, sandig, Ziegelreste, Bauschutt, braun, trocken

2,10 m, Schluff, stark sandig, vereinzelt kiesig, braun bis rotbraun, trocken, weich bis steif

0,90 m, Feinsand, schluffig, schwach kiesig, vereinzelt tonig, Löß, dunkelbraun, feucht

2,30 m, Schluff, feinsandig, vereinzelt Linsen (Sand), braun, trocken, steif

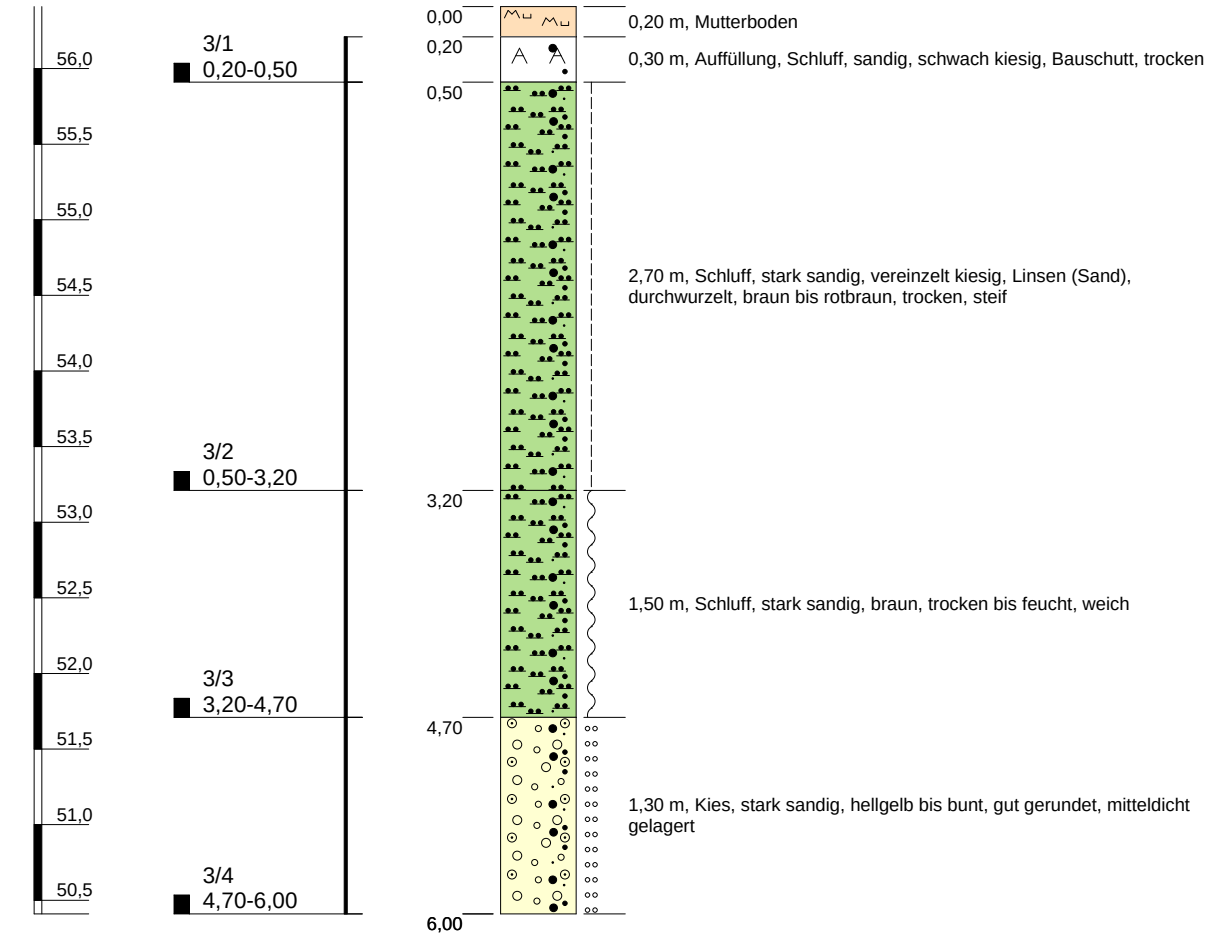
1,30 m, Kies, stark sandig, hellgelb bis bunt, gut gerundet, mitteldicht gelagert

Maßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**B-Plan Bo17**		
Bohrung:	**RKS/VS 2**		
Projektnr.:	20/04/5650	Anlage:	4.2
Lage:	siehe Lageplan	Datum:	28.05.2020
Ansatzhöhe:	57,24 m ü. NHN	Endtiefe:	7,00 m
Bearbeiter:	Bn./Pr., Bn.	Auftraggeber:	Dalitz

RKS/VS 3



Maßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**B-Plan Bo17**		
Bohrung:	**RKS/VS 3**		
Projektnr.:	20/04/5650	Anlage:	4.3
Lage:	siehe Lageplan	Datum:	28.05.2020
Ansatzhöhe:	56,41 m ü. NHN	Endtiefe:	6,00 m
Bearbeiter:	Bn./Pr., Bn.	Auftraggeber:	Dalitz

Anlage 5

Versickerungsversuche

Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wert) nach USBR Earth Manual

	Projekt:	**Versickerung,B-Plan Bo17**	**Bearb.:**	Sch.
	Projektnr.:	20/04/5650	**Anl.:**	5.1
	Versuch - Nr.:	VS 2 (RKS 2)	**Datum :**	12.06.2020

	Überstand der Verrohrung über GOK	5 cm	
h =	Mittellage des Wasserspiegels über GOK	5 cm	
a =	Tiefe der Verrohrung	495 cm	
A =	Länge unverrohrtes Bohrloch	205 cm	
H =	Höhe Wasserspiegel über Bohrlochsohle	705 cm	
Tu =	Tiefe Wasserspiegel bis Grenze der untersuchten Schicht, bzw. Hang- oder GW-Horizont	2225 cm	
e =	Abstand von Sohle Bohrloch bis Grenze der untersuchten Schicht, bzw. Hang- oder GW-Horizont	1520 cm	
2r =	Bohrlochdurchmesser	6 cm	
r =	1/2 Bohrlochdurchmesser	3 cm	
	a) Versickerte Wassersäule im Standrohr	2125 cm	
	b) Versickerte Wassermenge Q:	60083,0 cm³ in	20 sec
	c) Die Wartezeit betrug:	45 min	
	d) Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)	H / TU = 705 / 2225 =	0,32
		TU / A = 2225 / 205 =	10,9
	maßgebend: Formel I	x	
	Formel II		

Formel I : K = $\dfrac{Q}{Cu \times r \times H}$

A / H = 205 / 705 = 0,29

H / r = 705 / 3 = 235,0

→ 140 = Cu

$$K = \frac{3004{,}15}{140 \times 3 \times 705}$$

= 1,01E-02 cm/sec

= **1,01E-04 m/sec**

Formel II : $K = \dfrac{2\,Q}{(Cs + 4) \times r\,(Tu + H - A)}$

A / r = / =

→ = Cs

K = = cm/sec

x x = **m/sec**

Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wert) nach USBR Earth Manual

	Projekt:	**Versickerung,B-Plan Bo17**	**Bearb.:**	Sch.
	Projektnr.:	20/04/5650	**Anl.:**	5.2
	Versuch - Nr.:	VS 3 (RKS 3)	**Datum :**	12.06.2020

	Überstand der Verrohrung über GOK	40 cm	
h =	Mittellage des Wasserspiegels über GOK	40 cm	
a =	Tiefe der Verrohrung	560 cm	
A =	Länge unverrohrtes Bohrloch	140 cm	
H =	Höhe Wasserspiegel über Bohrlochsohle	740 cm	
Tu =	Tiefe Wasserspiegel bis Grenze der untersuchten Schicht, bzw. Hang- oder GW-Horizont	2180 cm	
e =	Abstand von Sohle Bohrloch bis Grenze der untersuchten Schicht, bzw. Hang- oder GW-Horizont	1440 cm	
2r =	Bohrlochdurchmesser	6 cm	
r =	1/2 Bohrlochdurchmesser	3 cm	
	a) Versickerte Wassersäule im Standrohr	2125 cm	
	b) Versickerte Wassermenge Q:	60083,0 cm³ in	23 sec
	c) Die Wartezeit betrug:	45 min	
	d) Auswertung nach USBR Earth Manual (1974)	H / TU = 740 / 2180 =	0,34
		TU / A = 2180 / 140 =	15,6
	maßgebend: Formel I	x	
	Formel II		

Formel I : K = $\dfrac{Q}{Cu \times r \times H}$

A / H = 140 / 740 = 0,19

H / r = 740 / 3 = 246,7

→ 115 = Cu

$$K = \frac{2612{,}30}{115 \times 3 \times 740} = 1{,}02\text{E-}02 \text{ cm/sec}$$

= **1,02E-04 m/sec**

Formel II : $K = \dfrac{2\ Q}{(Cs + 4) \times r\ (Tu + H - A)}$

A / r = /

→ = Cs

K = = cm/sec

x x = **m/sec**

Anlage 6

Körnungslinie

Körnungslinie

Dalitz, B-Plan Bo-17, Bornheim

Projekt-Nr.:20/04/5650

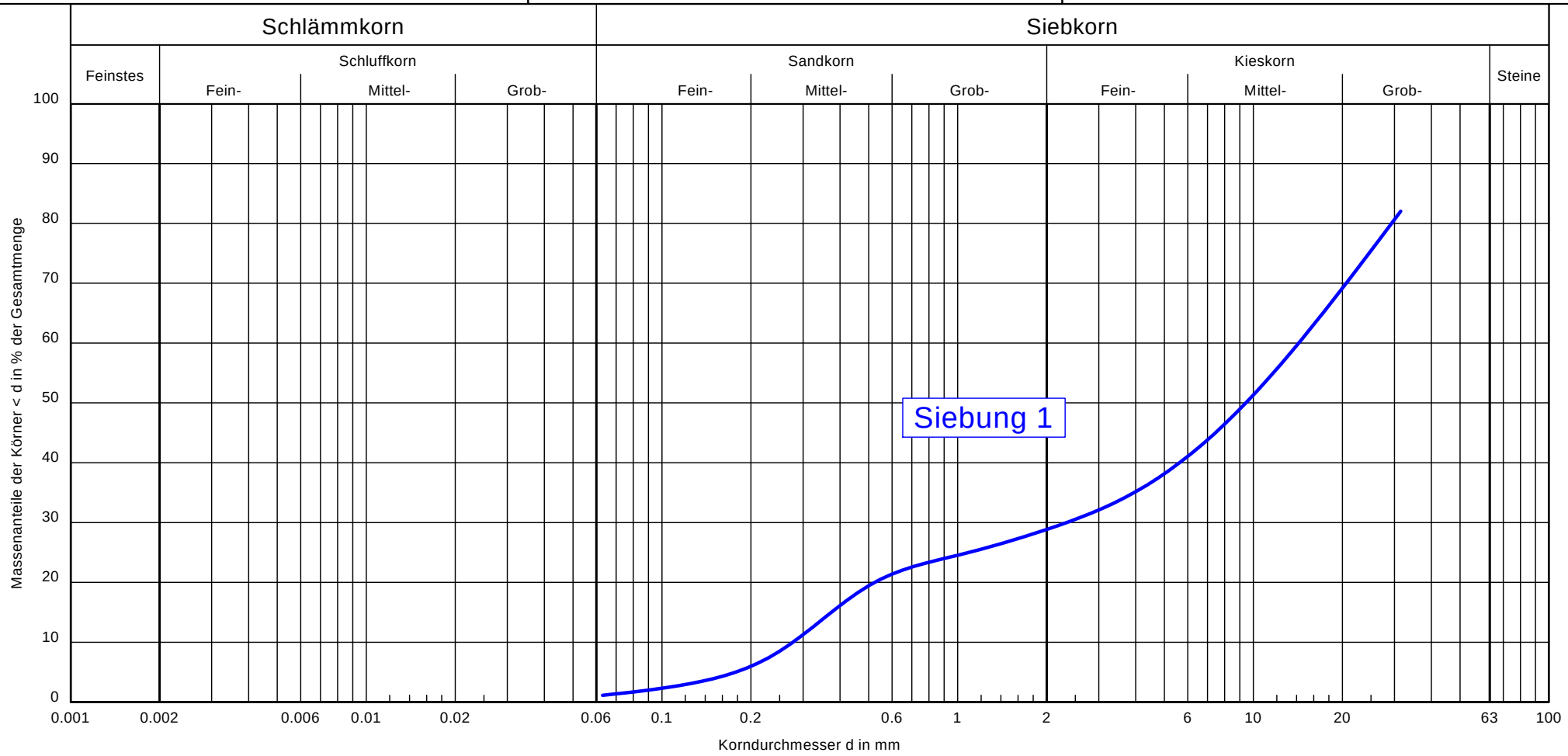
Bearbeiter: Bo. Datum: 08.06.2020

Prüfungsnummer:

Probe entnommen am: 28.05.2020

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Siebanalyse mit Nassabtrennung der Feinbestandteile



Bezeichnung:	Siebung 1
Bodenart:	G, ms, fs', gs'
Tiefe:	4,7 - 6,0 m
k [m/s] (Seiler):	2.3 ⊾ 10^{-3}
Entnahmestelle:	RKS 2/5, 3/4
U/Cc	51.4/1.4
Bodengruppe:	GW

Bemerkungen:

Bodenarten nach DIN 18196
Korngrößenverteilung nach DIN 18123

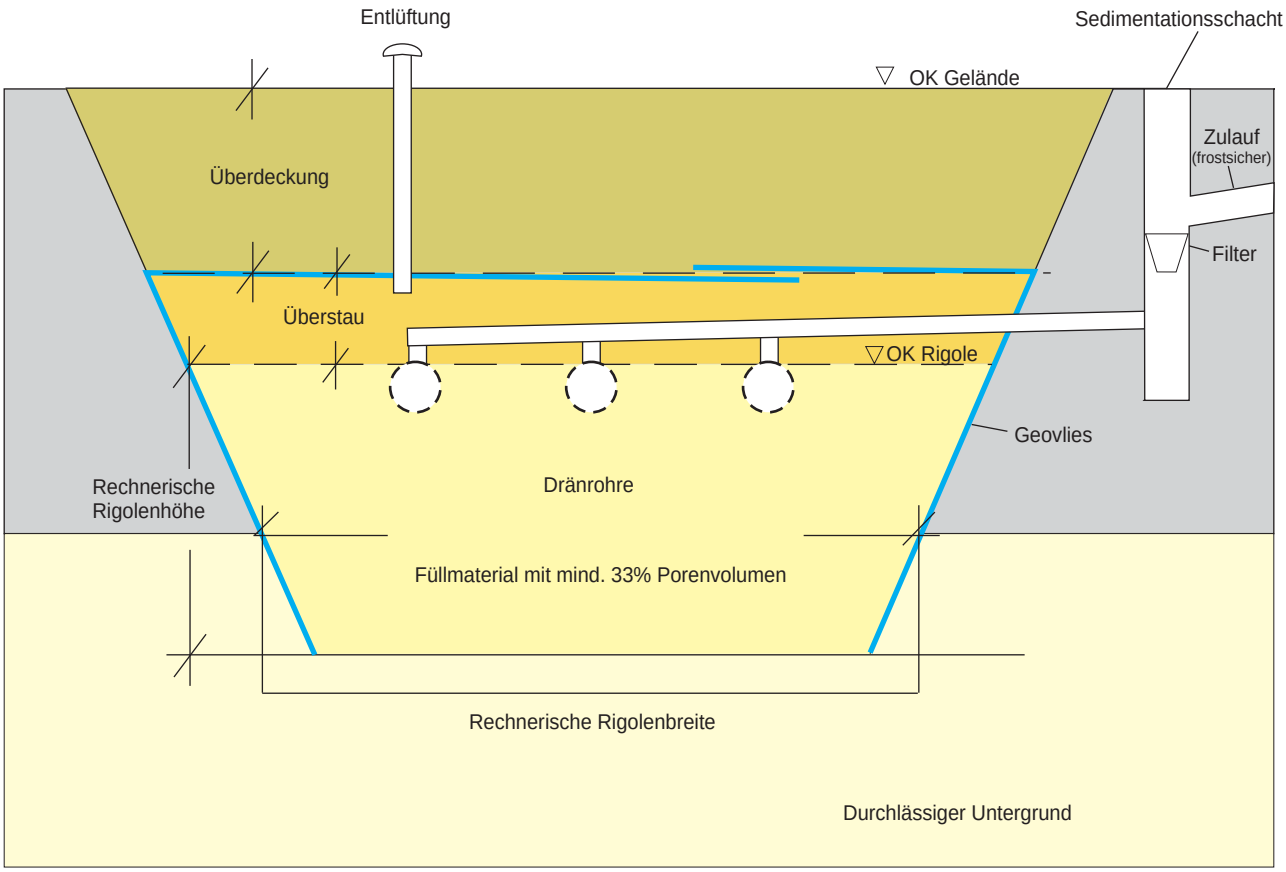
Anlage:
6

295

Anlage 7

Systemschnitt Versickerungsanlage

Systemskizze Rigole				
Projekt: B-Plan Bo17, Bornheim				
Projekt-Nr: 20/04/5650	Bearbeiter: Sch.	Maßstab: -	Anlage: 7	Datum: 12.06.2020



TOP

Ö 8

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	080/2023-7
Stand	06.02.2023

Betreff Mitteilung über einen erneuten Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf

Sachverhalt

Am 23.06.2022 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für den Bebauungsplan Ro 23 zu stellen (s. Vorlage 303/2022-7).

Obwohl die Verwaltung damit einer früheren Empfehlung der Bezirksregierung Köln gefolgt ist, wurde der am 07.07.2022 gestellte Antrag mit Schreiben vom 22.08.2022 durch die Bezirksregierung abgelehnt.

Daraufhin wurden Gespräche mit dem Investor Brings und mit der Kanzlei Baumeister aus Münster geführt, um über das weitere Vorgehen zu beraten.

Nach einer gemeinsamen Abstimmung mit der Kanzlei Baumeister hat die Bezirksregierung zugestimmt, einen geänderten Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu prüfen, der auch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet.

Der erneute Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wurde am 23.01.2023 an die Bezirksregierung Köln versendet.

TOP

Ö 9

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	071/2023-1
Stand	02.01.2023

Betreff Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentlich)

Sachverhalt

Nach § 6 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bornheim (GeschO) legt der Bürgermeister dem Rat halbjährlich eine Übersicht über die Beschlüsse des Rates vor, die vor mehr als drei Monaten gefasst und noch nicht – abschließend – ausgeführt sind.

Für die Beschlüsse der Ausschüsse gilt diese Regelung gem. § 31 GeschO entsprechend.

Der beigefügte Bericht umfasst die öffentlichen Beschlüsse im Beschlusszeitraum bis zum 01.12.2022 im Zuständigkeitsbereich des Stadtentwicklungsausschusses.

Anlagen zum Sachverhalt

Halbjahresbericht StEA, öffentlich

Ö 9 Halbjahresbericht StEA bis zum 01.12.2022 - ö -

Vorlagen-nummer	TOP-Betreff	Sitzung	Beschluss	begonnen	nicht begonnen	Sachstand
244/2022-Beig	Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 02.03.2022 betr. Vortrag eines Investors aus dem Bereich von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	StEA 11.05.2022	Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung zunächst intern und sodann mit den Ausschussvorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Ausschusses für Soziales, Inklusion und Demographie Arbeitskreis und dem Arbeitskreis Stadtentwicklung zu beraten, wie das übergreifende Thema von gefördertem Wohnraumentwicklung öffentlich behandelt werden soll, in welcher Weise eine Präsentation eines Investors zu Themen des Wohnungsbaus eingebunden und ob darüber hinaus eine gemeinsame Ausschusssitzung mit dem Ausschuss für Soziales, Inklusion und Demographie einberufen werden soll.		x	Mit der Bearbeitung konnte wegen Personalausfall und der Flüchtlings- und Wohngeldsituation noch nicht begonnen werden. Eine Bearbeitung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2023.
460/2022-7	6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Sechtem; Ergebnis der Offenlage; Beschluss	StEA 26.10.2022	Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: Der Rat beschließt, 1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Sechtem die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim, 2. die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Sechtem mit der vorliegenden Begründung.	x		Mit der Umsetzung des Beschlusses ist begonnen worden. Zurzeit wird die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung bei der Bezirksregierung vorbereitet.

TOP

Ö 10

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	083/2023-1
Stand	09.02.2023

Betreff Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen

Sachverhalt

Die Verwaltung beantwortet die Fragen aus vorherigen Sitzungen wie folgt:

TOP 7, StEA 07.12.2022
Herr Schier sagt auf Nachfrage von AM Wehrend und AM Rothe zu, dass nach Erarbeitung der Kindergartenbedarfsplanung im Jugendamt und nach der Vorstellung im Jugendhilfeausschuss auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung für die weitere Bauleitplanung und Priorisierung der Kindergartenbedarfsplan vorgestellt wird.
Antwort:
In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 23.03.2022 wurde die Verwaltung beauftragt...

"...fortan jährlich, zeitgleich zur Beschlussfassung über die Meldung der jährlichen Bedarfe im Rahmen des Kinderbildungsgesetzes an das Land Nordrhein-Westfalen (sog. Kibiz-Meldung), dem JHA eine Fortschreibung der gesamtstädtischen Bedarfsbetrachtung ohne Detailbetrachtung der Sozialräume vorzulegen und diese auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Verfügung zu stellen."

Dies wird für die nächste Sitzung des JHA im Februar 2023 vorbereitet und eingebracht werden und kann daran anschließend dem StEA zur Kenntnis gegeben werden.