

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung

Antragsfrist 14.02.2024

13.03.2024

# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse	4
Niederschrift ö Nr. 106/2023 StEA vom 29.11.2023	6
StEA 2024 03 13 BE Ausschüsse Alternative	10

## Vorlagendokumente

TOP Ö 5 Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg, Städtebaulicher Vertrag Vorlage 085/2024-7	11
Anlage Spielplatz 085/2024-7	13
TOP Ö 6 Bebauungsplan He 08 "Knotenpunkt Hersel" in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss Vorlage 128/2024-7	14
01 Übersichtskarte 128/2024-7	17
02 Entwurfsplanung Kreuzungsbereich 128/2024-7	18
TOP Ö 7 Bebauungsplan Wd 56 "Feldchenweg" in der Ortschaft Waldorf; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Vorlage 159/2024-7	19
01 Übersichtskarte 159/2024-7	21
02 Gestaltungsplan 159/2024-7	22
03 Rechtsplanentwurf 159/2024-7	23
04 (nicht abgedruckt) Begründung 159/2024-7	24
TOP Ö 8 Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2023 betr. Neubewertung der Bauprojektes Altenberger Gasse, Dt. Reihenhaus AG Vorlage 627/2023-7	38
Anregung 627/2023-7	40
Ergänzung Anregung 627/2023-7	43
Luftbild Altenberger Gasse 627/2023-7	44
TOP Ö 9 Große Anfrage der UWG-Fraktion vom 21.01.2024 betr. Freiflächen-PV im Stadtgebiet Vorlage ohne Beschluss 077/2024-7	45
Große Anfrage 077/2024-7	47
TOP Ö 10 Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentl.) Vorlage ohne Beschluss 006/2024-1	48
Halbjahresbericht StEA öffentlich 006/2024-1	49
TOP Ö 11 Mitteilung betr. Baugenehmigung für einen Freiflächensolarpark Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 83, Flurstücke 179, 180 u.a. –Uedorfer Weg- Vorlage ohne Beschluss 100/2024-6	52
Lageplan 100/2024-6	54
Luftbild Übersicht 100/2024-6	55
TOP Ö 12 Mitteilung zur 4. Runde der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie Vorlage ohne Beschluss 076/2024-12	56
1 Übersicht über die 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung 076/2024-12	58
TOP Ö 13 Mitteilung zum Sachstand des Projekts „Rheingärten“ Vorlage ohne Beschluss 130/2024-12	60
TOP Ö 14 Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	



# Einladung



Sitzung Nr.	021/2024
StEA Nr.	1/2024

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

Bornheim, den 29.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 13.03.2024, 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.
	<b><u>Öffentliche Sitzung</u></b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift 106/2023 vom 29.11.2023	
5	Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg, Städtebaulicher Vertrag	085/2024-7
6	Bebauungsplan He 08 "Knotenpunkt Hersel" in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss	128/2024-7
7	Bebauungsplan Wd 56 "Feldchenweg" in der Ortschaft Waldorf; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	159/2024-7
8	Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2023 betr. Neubewertung der Bauprojektes Altenberger Gasse, Dt. Reihenhause AG (BüA 23.01.2024)	627/2023-7
9	Große Anfrage der UWG-Fraktion vom 21.01.2024 betr. Freiflächen-PV im Stadtgebiet (UKLWN 20.02.2024)	077/2024-7
10	Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentl.)	006/2024-1
11	Mitteilung betr. Baugenehmigung für einen Freiflächensolarpark Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 83, Flurstücke 179, 180 u.a. –Uedorfer Weg-	100/2024-6
12	Mitteilung zur 4. Runde der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (Rat 21.02.2024)	076/2024-12
13	Mitteilung zum Sachstand des Projekts „Rheingärten“	130/2024-12
14	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	013/2024-1
15	Anfragen mündlich	
	<b><u>Nicht-öffentliche Sitzung</u></b>	
16	Gemarkung Sechtem Erbbaurechtsangelegenheit	129/2024-7

17	Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, nicht öffentl.)	007/2024-1
18	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	014/2024-1
19	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen



Gezeichnet:

Wolfgang Schwarz  
(Vorsitzende/r)



beglaubigt:

(Verwaltungsfachangestellte)

# Niederschrift



Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Bornheim am Mittwoch, 29.11.2023, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2

X	Öffentliche Sitzung
	Nicht-öffentliche Sitzung

Sitzung Nr.	106/2023
StEA Nr.	8/2024

## Anwesende

### Vorsitzender

Schwarz, Wolfgang CDU-Fraktion

### Mitglieder

Breuer, Matthias ABB-Fraktion  
Castor-Cursiefen, Traude, Dr. Bündnis 90/Grüne-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  
Kreckel, Alexander FDP-Fraktion  
Lehmann, Michael Fraktionslos  
Prinz, Rüdiger CDU-Fraktion  
Quadt-Herte, Manfred Bündnis 90/Grüne-Fraktion  
Rothe, Berthold Bündnis 90/Grüne-Fraktion  
Wehrend, Lutz CDU-Fraktion  
Wingenbach, Matthias CDU-Fraktion

### stv. Mitglieder

Bains, Sandeep Singh CDU-Fraktion  
Gordon, Christina SPD-Fraktion  
Krüger, Ute SPD-Fraktion  
Kuhn, Arnd Jürgen, Dr. Bündnis 90/Grüne-Fraktion  
Montenarh, Stefan UWG/Forum-Fraktion  
Strauff, Bernhard CDU-Fraktion

### beratende Mitglieder

Görgen, Helmut Seniorenbeirat

### Verwaltungsvertreter

ErlI, Andreas  
Schier, Manfred, Erster Beigeordneter  
Weiner, Carla

### Schriftführerin

Altaner, Petra

### Nicht anwesend (entschuldigt)

Düx, Gottfried UWG/Forum-Fraktion  
Flamme, Christina CDU-Fraktion  
Krüger, Frank W. SPD-Fraktion  
Mauel, Sascha CDU-Fraktion  
Tourné, Peter, Dr. SPD-Fraktion

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift Nr. 85 vom 18.10.2023	
5	Bebauungsplan Me 18, Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag	490/2023-7
6	Fristverlängerung für die Verfüllung und Rekultivierung und geänderte Zuwegung einer Abgrabung in Hersel	686/2023-12
7	Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen	687/2023-1
8	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 1-8.

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

Frau Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

<b>2</b>	<b>Verpflichtung von Ausschussmitgliedern</b>	
----------	---	--

Der neu gewählte sachkundige Bürger Herr Sandeep Singh Bains wurde durch den AV Herrn Wolfgang Schwarz eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet, indem er durch Erheben von seinem Platz, während sich auch alle anderen Anwesenden von ihren Plätzen erheben, sein Einverständnis mit folgender Formel bekundet:

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

<b>3</b>	<b>Einwohnerfragestunde</b>	
----------	-----------------------------	--

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

<b>4</b>	<b>Entgegennahme der Niederschrift Nr. 85 vom 18.10.2023</b>	
----------	--	--

Der Ausschuss für Stadtentwicklung erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 85/2023 vom 18.10.2023 keine Einwände.

<b>5</b>	<b>Bebauungsplan Me 18, Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag</b>	<b>490/2023-7</b>
----------	--	-------------------

AM Hanft beantragt die Ziffer 3 getrennt abstimmen zu lassen.

AM Kregel beantragt die Ziffern gemeinsam abstimmen zu lassen.

Der Vorsitzende sieht den Antrag des AM Hanft als den weitergehenden Antrag und lässt über die Ziffer 3 getrennt abstimmen.

**Beschluss:**

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 des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Me 18 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden Anlagen.

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 1 und 2**

-Einstimmig-

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 3**

- 17 Stimmen für den Beschluss (CDU, B90/Grüne, FDP, UWG, ABB)  
05 Stimmen gegen den Beschluss (SPD, Lehmann)

<b>6</b>	<b>Fristverlängerung für die Verfüllung und Rekultivierung und geänderte Zuwegung einer Abgrabung in Hersel</b>	<b>686/2023-12</b>
----------	---	--------------------

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Einvernehmen zur beantragten Verlängerung des Verfüllzeitraums der Abgrabung Horst am Mittelweg zu erteilen, da die Rekultivierungsplanung nunmehr dem rechtskräftigen Bebauungsplan He 31 entspricht und die Erschließung mit der geänderten Zuwegung gesichert ist.

- Einstimmig -

<b>7</b>	<b>Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen</b>	<b>687/2023-1</b>
----------	---	-------------------

Mündliche Mitteilungen

Keine.

Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen

Von der Sitzungsvorlage-Nr. 687/2023-1 Kenntnis genommen.

<b>8</b>	<b>Anfragen mündlich</b>	
----------	--------------------------	--

AM Bains betr. Roisdorf Brunnenstraße/Ecke Schußgasse

Kann der neu aufgestellte Altkleidercontainer an einem anderen Ort aufgestellt werden, da er dort zu den 3 Altglascontainern noch einen weiteren Parkplatz einnimmt?

Antwort:

Die Frage wird mit in den Mobilitäts- und Verkehrsentwicklungsausschuss genommen und dort beantwortet.

Ende der Sitzung: 19:16 Uhr

gez. Wolfgang Schwarz  
Vorsitz

gez. Petra Altaner  
Schriftführung

Stadt Bornheim  
Der Bürgermeister

Ausschussbeschlüsse zu einzelnen Tagesordnungspunkten der Sitzung des StEA am  
13.03.2024:

**Tagesordnungspunkt 8, Vorlage 627/2023-7**

Beschluss des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten am 23.01.2024

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung  
wie folgt zu beschließen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. keinen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen,
2. das Vorhaben im Rahmen der noch bevorstehenden Überarbeitung der  
Prioritätenliste für Bauvorhaben im gesamten Stadtgebiet zu bewerten.

- Einstimmig -

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
Rat	21.03.2024

nicht öffentlich

Vorlage Nr.	085/2024-7
Stand	07.02.2024

**Betreff** Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg, Städtebaulicher Vertrag

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:  
siehe Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat der Stadt Bornheim stimmt der geänderten Spielplatzplanung im Bereich des Bebauungsplanes Rb 01 in der Ortschaft Rösberg zu.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Bornheim hat nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 22.06.2021 (Vorlage 299/2021-7) den Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg einschließlich des städtebaulichen Vertrages beschlossen.

Bei dieser Beschlussvorlage war auch die Herstellung eines Kinderspielplatzes mit vorgesehen. Dazu lagen auch Pläne und Kostenberechnungen bei.

Aufgrund der seit 2021 deutlich gestiegenen Herstellungskosten hat der Investor angefragt, ob er kleinere Veränderungen in der Ausführung des Kinderspielplatzes vornehmen kann, um die über 50 % angestiegenen Kosten für die Herstellung des Kinderspielplatzes zu reduzieren. Die Kostenschätzung zum Stand 06.05.2021 betrug ca. 343.000 €. Aufgrund der dynamischen Kostenentwicklung in den letzten 2 Jahren, belaufen sich die Kosten für die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Spielplatzausführung auf ca. 518.000 €. Die Kosten der neuen Planung belaufen sich auf ca. 398.000 €.

In Abstimmung mit der Stadt Bornheim wurde die Ausführungsplanung in kleinen Bereichen angepasst. So bleiben die folgenden Ausstattungsgeräte gleich:

Urwaldturm, Netzbrücke, Spielhaus, Tunnelkurvenrutsche, Kletteraufstieg, Sitzgruppen, Sandspielfläche und Krüppelstufen gleich.

Geändert bzw. entfallen sollen:

das Artistikseil und die Wand mit Klettergriffen entfällt, aber die Kletterelemente werden am Urwaldturm montiert; die Kriechtunnel entfallen; die Schaukel und Bodentrampolin werden anders ausgeführt; Dschungelbrücke, Netztunnel, Vogelnest und Kletterkamin im Schachtbauwerk entfallen (s. beiliegender Plan).

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine für die Stadt Bornheim

**Anlage**

Plan des neuen Spielplatzes mit Änderungen

## 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

Durch den Wegfall und Änderung von Spielgeräten wird keine Änderung auf das Klima verursacht.

# Spielplatz Kletterberg - Entwurf M 1:100

## 1 Artistikseil entfällt

Spieleffekt Balancieren erfolgt über Kletteraufstieg und Knüppelstufen

## 2 Wand mit Klettergriffen entfällt

Kletterelemente in Urwaldturm verortet

## 3 Kriechtunnel 1+2 entfallen

max. erlaubte Erdüberdeckung für Kriechtunnel kann nicht durchgehend eingehalten werden

## 4 Edelstahl-Doppelschaukel andere Ausführung

Die Doppelschaukel aus Edelstahl ist in den Kosten extrem teurer geworden. Die Ausführung ist als Doppelschaukel aus Robinien geplant.

## 5 Bodentrampolin andere Ausführung

Das Bodentrampolin soll eine kleinere Ausführung erhalten.

## 6 Dschungelbrücke - Netztunnel - Vogelnest entfallen

Hier gibt es Konflikte bei der Dschungelbrücke bezüglich der Sicherheit. Es dürfen sich keine Kinder von unten an die Brücke klammern können und diese hochklettern können. Dies lässt sich technisch aber nicht umsetzen.

## 7 Kletterkamin in Schachtbauwerk entfällt

Der Ein- / Anbau des Spielhauses auf dem Kletterkamin birgt extrem hohe Anpassungs- und Montagekosten.

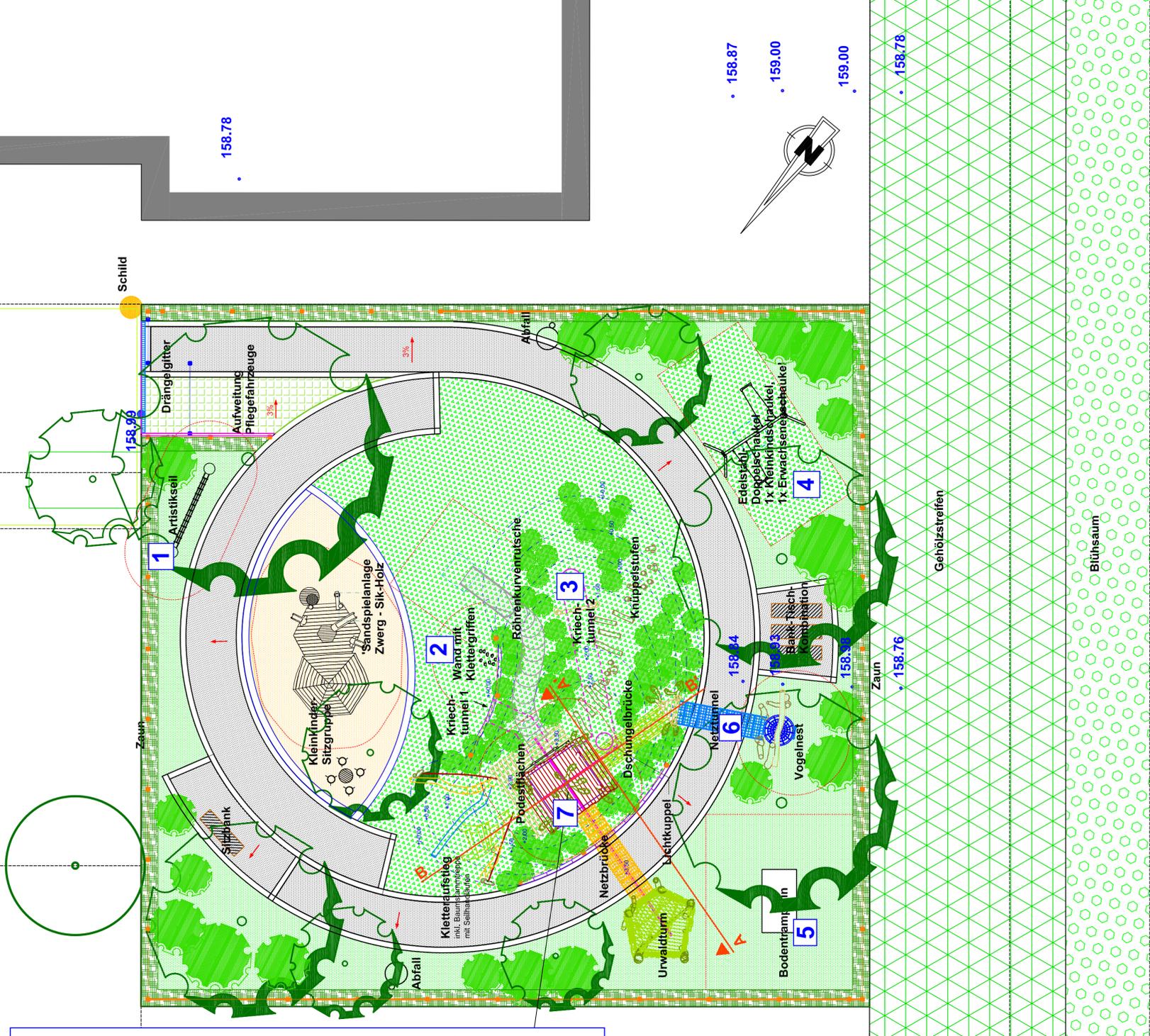
Die weiteren Wartungs- und Pflegekosten sind erhöht einzuschätzen. Risiko Angstraum durch fehlende soziale Kontrolle und Einsehbarkeit

• 158.83

• 158.94

• 158.94

• 158.76



# Legende

- Betonsteinpflaster 10x20x8cm, anthrazit
- Rollschicht aus Betonsteinpflaster 10x20x8cm, grau
- Aufweitung für Pflegefahrzeuge - Rasenwaben
- Palisaden Robinienholz, für Spielbereiche
- gewaschener Spielsand, Einbaustärke 40cm
- Bäume geplant, Hochstamm, StU 20-25 cm
- Bäume vorhanden
- Straßenbäume geplant
- Sträucher
- Gehölzstreifen
- Blühsaum
- Hybridrasen, Fa. NORDICLAWN 'Green Hybrid 22' mit Fall Protection Fallhöhe bis 2,7 m (Naturrasen 35% - 65% PE-Schaumstoff in 2 Lagen)
- Hybridrasen, Fa. NORDICLAWN 'Green Hybrid 32' (60% Naturrasen-40% Kunstrasen)
- Sitzbank Typ Wittlich - mit Lehne, Fa. Westeifel
- Abfallbehälter, Fa. Hahne & Lückel (Typ gem. Stadt Bornheim)
- Spielplatz-Schild, wird von Seiten der Stadt Bornheim errichtet
- Stabgitterzaun, Höhe 1,43m, anthrazit - ohne Überstände
- Drängelgitter
- Höhen vorhanden
- Höhen geplant

## VERGLEICH

Entwurf E3 - als Grundlage für städtebaulichen Vertrag - zu Ausführungsplan A9 (Stand: 25.10.2023)

FREIGELEGEBEN DURCH:				
Hauspartner Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH				
Bebauungsplan RB01 in Bornheim-Rösberg Spielplatzplanung Entwurf				
MASSTAB	DATUM	BEARBEITET	PLAN-NR.	INDEX
1/100	04.05.2021	Potesil / Ulmen	E3	
<b>Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB</b> FREIRAUM + LANDSCHAFTSPLANUNG SIEGBURGER STR. 243 A, 53639 KÖNIGSWINTER-UTHWEILER TEL. 0 22 44 / 91 26 26, FAX. 91 26 27 info@buro-rietmann.de www.buro-rietmann.de				



Diese Zeichnung und die darin enthaltenen Daten sind Eigentum der Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB. Kein Teil dieser Zeichnung darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der o. g. PartG mbB reproduziert, an Dritte weitergegeben oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
Mobilitäts- und Verkehrsentwicklungsausschuss	20.03.2024
Rat	21.03.2024

**öffentlich**

Vorlage Nr.	128/2024-7
Stand	01.02.2024

**Betreff Bebauungsplan He 08 "Knotenpunkt Hersel" in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Verkehrs- und Mobilitätsausschuss**

Der Verkehrs- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes He 08 „Knotenpunkt Hersel“ in der Ortschaft Hersel gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Der Plangeltungsbereich umfasst den Kreuzungsbereich der Landstraßen L 118, L 300 und der Moselstraße. Ziel ist die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches inklusive einer Erneuerung der Bahnübergangs- und Straßensicherungsanlage (BüStra).

**Sachverhalt**

Am Knotenpunkt L 118 / L 300 in Hersel kommt es in den Spitzenstunden und im Zusammenhang mit den Schrankenschließungen am Bahnübergang der Stadtbahnlinie 16 zu erheblichen Rückstausituationen des KFZ-Verkehrs. In heutiger Form besitzt der Knotenpunkt eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E).

Die vorhandene Bahnübergangssteuerungsanlage (Büstra) ist veraltet und es stehen keine Ersatzteile mehr zur Verfügung, so dass eine Optimierung der Lichtsignalanlagen-Steuerung mit der vorhandenen Büstra nicht möglich ist.

Der Umbau des Knotenpunktes und die kurzfristige Erneuerung der Büstra-Technik ist notwendig, da der Verkehr im Falle eines Ausfalls der Büstra-Anlage bis zu einem Neubau provisorisch geregelt werden müsste und der Knotenpunkt ein erhöhtes Unfallrisiko birgt. Mit einem Umbau soll auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden. Der Knotenpunkt wird zwischen Bahnhaltestelle Hersel und Moselstraße u.a. von sehr vielen Schülern aus Hersel zu Fuß gequert, gleichzeitig sind die Aufstellflächen im Gehwegbereich und auf der Mittelinsel zu knapp dimensioniert.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrssteigerung sowie der geplanten Gewerbe- und Wohngebiete im Bereich Hersel (laufende und abgeschlossene Bauleitplanungen He 09, He 27, He 28, He 31) ist abzusehen, dass sich die Kfz-Ströme im Knotenpunkt vergrößern werden.

Bereits im Jahr 2020 wurden dazu unterschiedliche Varianten für eine Umplanung in enger Zusammenarbeit mit der Häfen- und Güterverkehr Köln AG (HGK), dem Landesbetrieb Straßen.NRW erstellt. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2020 hat der Ausschuss dazu im Rahmen der Beratung der Vorlage 068/2020-7 die Verwaltung beauftragt „mit den Beteiligten HGK und Straßen.NRW die Variante 1 weiterzuverfolgen“.

Im Rahmen der Vorstellungen der unterschiedlichen Varianten wurde jedoch auch schon festgestellt, dass mit einem Ausbau des Knotenpunktes insgesamt keine wirkliche Leistungsverbesserung erreicht werden kann. Jedoch kann mit der Variante 1 eine deutliche Verbesserung des Sicherheitsniveaus erreicht werden. Ebenfalls ist wie erwähnt eine Erneuerung der Büstra- Anlage zwingend notwendig, um einen möglichen Verkehrskollaps am Knotenpunkt durch den Ausfall der alten Anlage zu verhindern.

Aus diesem Grund stellt aus Sicht der Verwaltung und den Beteiligten HGK und Straßen.NRW die Variante 1 die beste kurzfristig umsetzbare Lösung dar und es wurde beschlossen diese weiterzuverfolgen.

Für eine langfristige Lösung ist die Realisierung einer Umgehungsstraße in Planung. (vgl. Vorlage 067/2020-7).

Im Rahmen der Erneuerung der Büstra-Anlage ist es von Seiten der HGK ebenfalls notwendig ein neues Stellwerk zu bauen. Dies soll, sofern andere Aspekte wie z.B. Entwässerung, nicht entgegenstehen, auf der Grünfläche westlich des Kreuzungsbereiches zwischen L 300 und Bahntrasse realisiert werden.

Mittlerweile liegt eine erste Entwurfsplanung (siehe Anlage) für den Kreuzungsbereich vor. Die Fläche für ein mögliches neues Stellwerk ist dabei jedoch noch nicht berücksichtigt.

Um die Umsetzung des Knotenpunktumbaus auch planungsrechtlich zu sichern, wurde mit allen Beteiligten vereinbart, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. In der angehängten Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 08 ist die mögliche Fläche für das Stellwerk mitaufgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 1000 €

### **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**

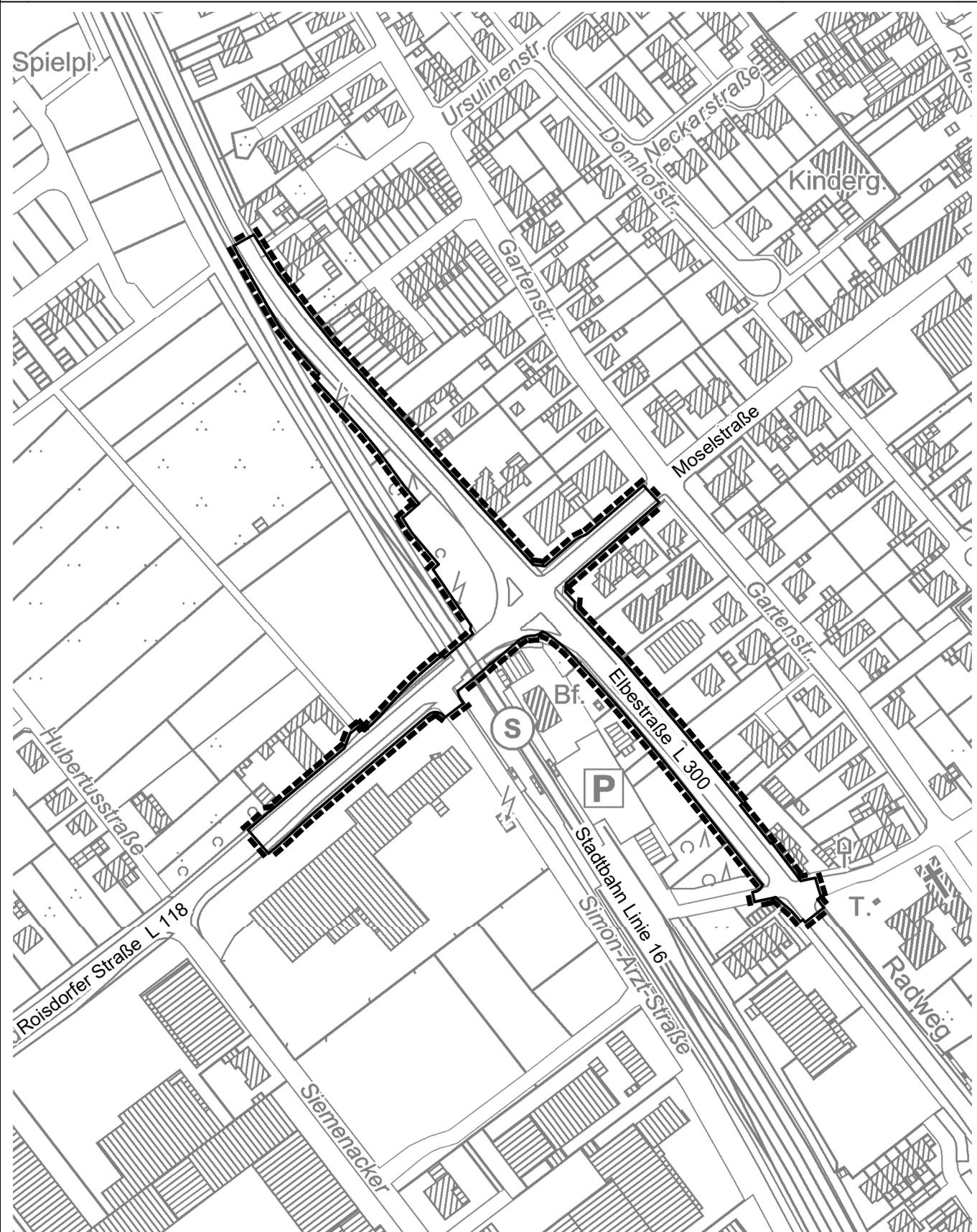
Mit dem Vorhaben werden lediglich bereits versiegelte und klimairrelevante Flächen überplant.

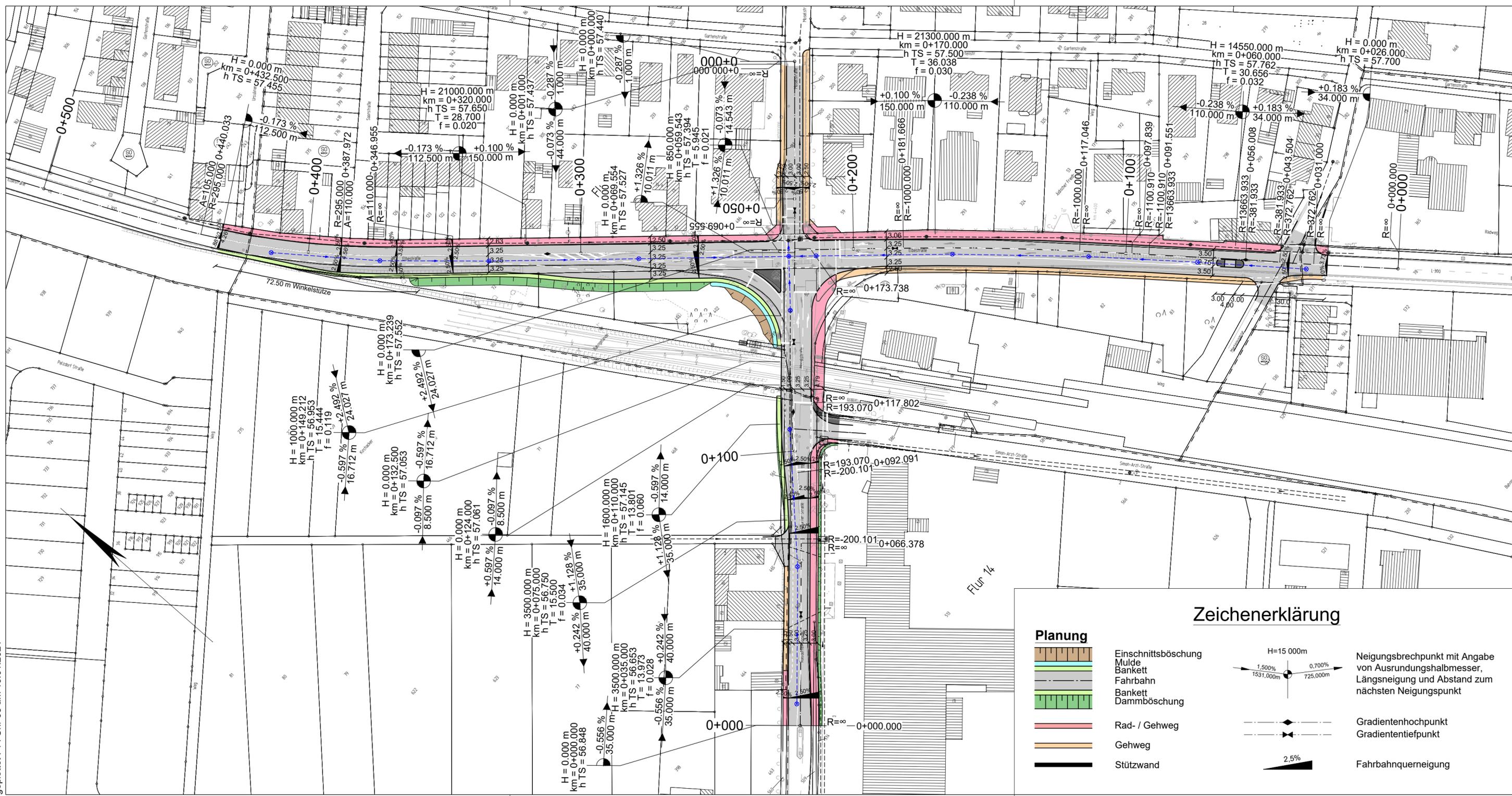
## **Anlagen zum Sachverhalt**

Übersichtskarte  
Entwurfsplanung Kreuzungsbereich

# Übersichtskarte zum Bebauungsplan He 08 „Knotenpunkt Hersel“

in der Ortschaft Hersel





### Planung

	Einschnittsböschung	
	Mulde	
	Bankett	
	Fahrbahn	
	Bankett	
	Dammböschung	
	Rad- / Gehweg	
	Gehweg	
	Stützwall	Fahrbahnquerneigung

Niederlassung Bonn • Wesselstraße 1 • 53113 Bonn  
Tel.: 0228/72629-0 • Fax: 0228/72629-20 • e-Mail: infobonn@kocks-ing.de

gezeichnet: Schmitt 11/2023  
bearbeitet: Nilges 11/2023  
geprüft:  
gesehen: Name/Datum  
Plan-Nr. 3\_LP\_01\_16639\_

**Regionalniederlassung  
Ville-Eifel**

Jülicher Ring 101 - 103, 53879 Euskirchen

**Straßen.NRW**  
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Projekt-Nr.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

## VORENTWURF

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Straße / Abschn.-Nr. / Station:  
L300

PROJIS-Nr.:

Unterlage / Blatt-Nr.: 5 / 1  
**Lageplan**

Maßstab: 1:1000

### L300, Bornheim, Umbau Kt. "Roisdorfer Str. / Elbestr."

aufgestellt:  
Euskirchen  
Der Leiter der Regionalniederlassung Ville-Eifel

i.A.

# VORABZUG

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
Rat	21.03.2024

**öffentlich**

Vorlage Nr.	159/2024-7
Stand	07.02.2024

**Betreff Bebauungsplan Wd 56 "Feldchenweg" in der Ortschaft Waldorf; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt, seinen Beschluss vom 13.12.2018 über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 in der Ortschaft Waldorf aufzuheben.

**Sachverhalt**

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstücke 424 bis 426 (Eckgrundstück Donnerbachweg/Feldchenweg) im zentralen Bereich des Plangebietes ist im Jahr 2016 mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen Flächen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 9 barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147, der für den Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Da diese Festsetzung dem Vorhaben entgegensteht, wurde am 13.12.2018 durch den Rat die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 beschlossen, der für das betreffende Grundstück und die benachbarten Grundstücke im Feldchenweg ein Mischgebiet festsetzen sollte.

Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt, sollte auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes gesichert werden, da sich dort im Laufe der Zeit bereits durch die Umwandlung von Betriebsleiterwohnungen in sonstige Wohnungen ein faktisches Mischgebiet entwickelt hatte.

Der ausschlaggebende Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 war jedoch die Absicht des Investors, auf seinem Grundstück dringend benötigten geförderten Wohnraum zu schaffen. Dies wurde in der Begründung des Bebauungsplans Wd 56 als wesentliches städtebauliches Ziel hervorgehoben (Punkt 4.1, S. 7).

Zur Sicherung der Realisierung der geförderten Wohneinheiten sollte im Laufe des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim geschlossen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2020 beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 14.9. bis 12.10.2020.

Die öffentliche Auslegung wurde am 3.11.2017 beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 1.8. bis 02.09.2022.

Im August 2022 teilte der Investor mit Schreiben mit, dass er aufgrund der sprunghaft gestiegenen Baukosten und verschlechterter Fördermöglichkeiten nicht mehr bereit sei, sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau zu verpflichten.

Der Investor war auch nach mehreren Gesprächen nicht bereit, sich zu einer Schaffung von gefördertem Wohnraum zu verpflichten.

Da das vorrangige städtebauliche Ziel des Bebauungsplans, geförderten Wohnraum zu schaffen somit nicht erfüllt werden kann, schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 56 aufzuheben.

Da der Bebauungsplan Wd 56 nie zur Rechtskraft gelangt ist, ist die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens nicht notwendig; es reicht die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die entsprechende Bekanntmachung.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **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**

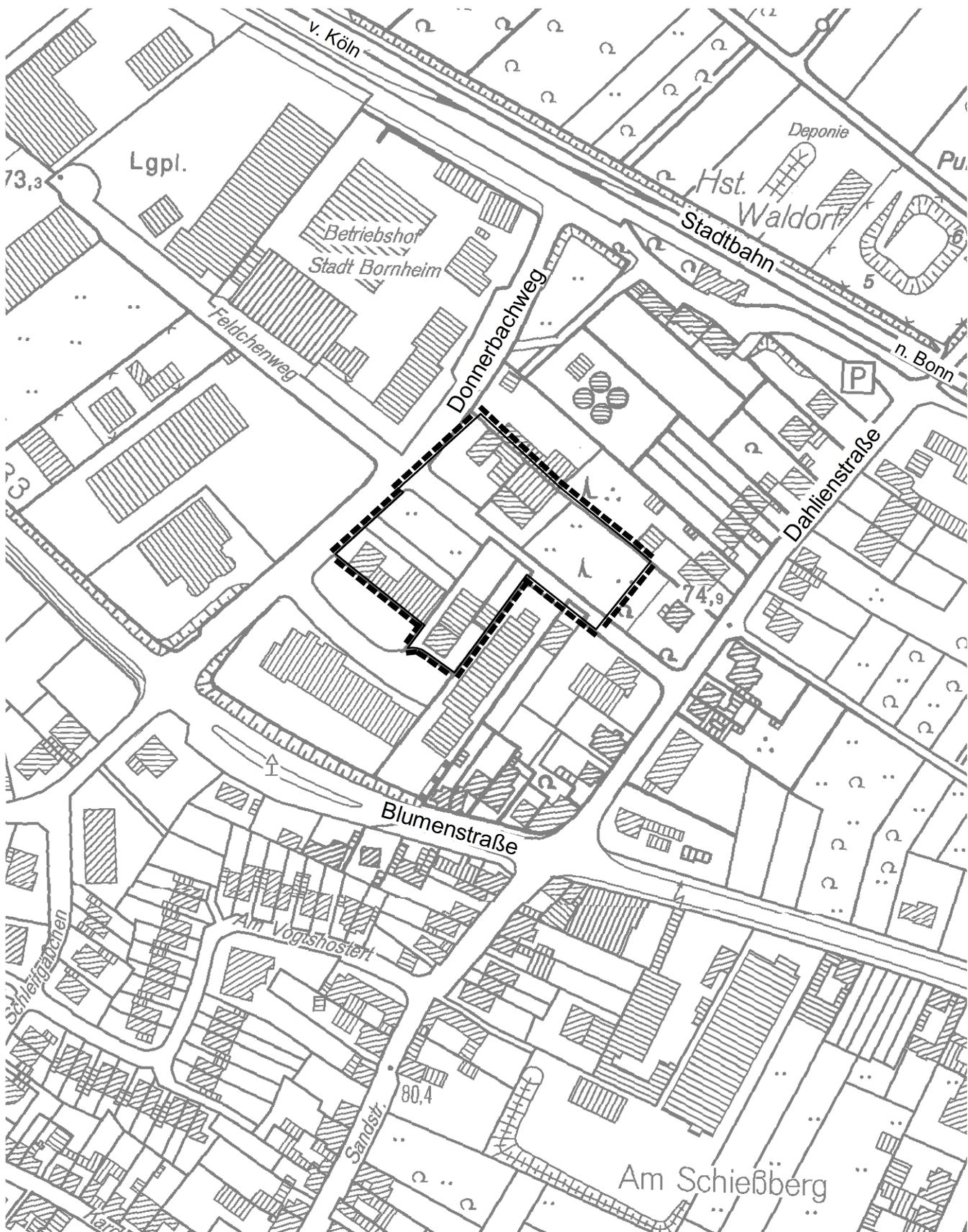
Der Beschluss hat keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt, da es lediglich um die Aufhebung eines Beschlusses geht. Durch den Beschluss wird es nicht zu einer Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude kommen. Da jedoch durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 dort bereits Baurecht für Gewerbe besteht, hat der Beschluss keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 01 Übersichtsplan
- 02 Gestaltungsplan
- 03 Rechtsplanentwurf
- 04 (nicht abgedruckt) Begründung

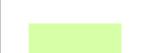
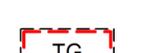
# Übersichtskarte zum Bebauungsplan Wd 56

Ö 7  
in der Ortschaft Waldorf





Zeichenerklärung:

-  Geltungsbereich
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Gehweg
-  versiegelte Flächen
-  Grünfläche
-  Spielfläche
-  Stellplatzfläche, privat
-  gepl. Mehrfamilienhaus
- zwei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss im obersten Geschoss
- drei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss im obersten Geschoss
-  Tiefgarage
-  Nebengebäude (Abstellräume)

Dieser Entwurf hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

In Vertretung \_\_\_\_\_

Erster Beigeordneter \_\_\_\_\_

## Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Wd 56 in der Ortschaft Waldorf



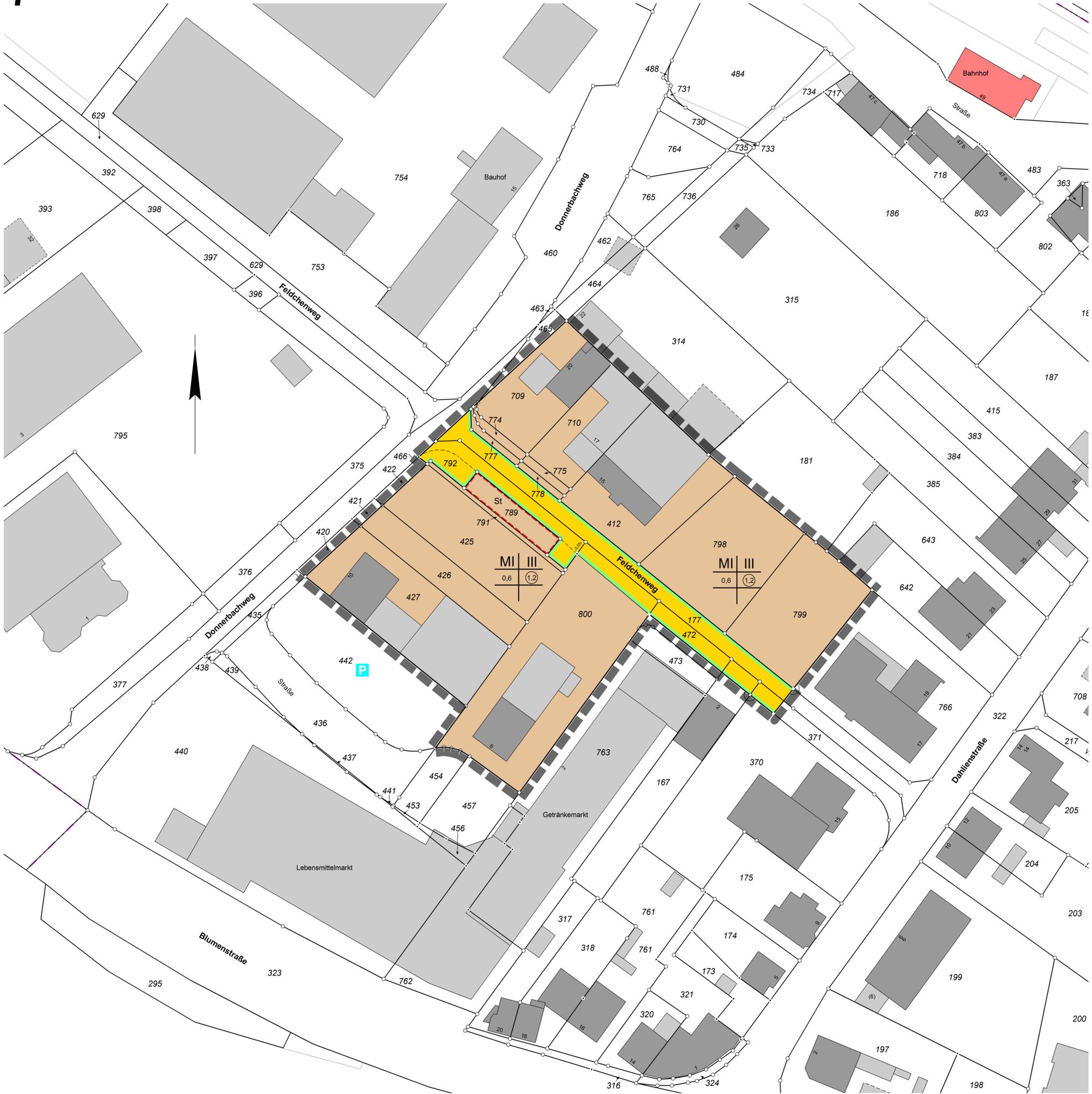
Gemarkung: Waldorf • Flur: 12 • Maßstab 1:500

Stand: 07.05.2020

Rechtsgrundlagen:  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421),  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).  
 Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.





Der Rat der Stadt Bornheim hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bornheim, den	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden. Bornheim, den
In Vertretung	Bürgermeister
Erster Beigeordneter	Bürgermeister
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bornheim, den	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden. Der Plan ist hiermit ausgefertigt. Bornheim, den
In Vertretung	Bornheim, den
Erster Beigeordneter	Bornheim, den
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Plan ist damit in Kraft getreten. Bornheim, den	Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan 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 Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.
Bürgermeister	

Für den Planentwurf	
Dezernat II	Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Bornheim, den	Bornheim, den
In Vertretung	
Erster Beigeordneter	Amtsleiter

### Nutzung · Bauweise · Begrenzungslinien

- Geltungsbereich
- MI Mischgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. Anzahl der Vollgeschosse
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

### Allgemeine Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- parallele Gerade

Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage Mai 2021) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.  
....., den .....

## Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf

Gemarkung: Waldorf · Flur: 12 · Maßstab 1:500

Stand: 10.03.2022

Rechtsgrundlagen:  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023)  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421)  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Ö 7



## **Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf**

**Begründung zur öffentlichen Auslegung**  
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand 06.04.2022

# Inhalt

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Anlass, Ziel und Zwecke der Planung .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage .....	5
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Grundwasserschutz .....	6
2.6	Denkmalpflege.....	6
2.7	Richtfunk.....	6
3	Bestand.....	6
3.1	Städtebauliche Situation .....	6
3.2	Bodenbelastungen .....	7
3.3	Verkehr .....	7
3.4	Infrastrukturelle Versorgung.....	7
4	Ziel und Zweck der Planung.....	7
4.1	Städtebauliche Ziele .....	7
4.2	Städtebauliches Konzept .....	8
5	Planinhalt und Festsetzungen .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ) .....	8
5.2.2	Geschossigkeit .....	9
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	9
5.4	Verkehrsflächen, Erschließung .....	9
5.5	Versorgungsflächen und Hauptabwasserleitungen .....	9
5.6	Immissionsschutz.....	9
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....	10
5.7.1	Dachgestaltung.....	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6	Hinweise .....	11
7	Umsetzung des Bebauungsplanes.....	11
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
7.2	Erschließung.....	12
8	Städtebauliche Kennwerte .....	12
9	Umweltprüfung.....	12

9.1	Schutzgebiete .....	12
9.2	Schutzgut Mensch .....	12
9.3	Schutzgut Landschaft, Pflanzen und Tiere .....	13
9.4	Schutzgut Fläche .....	13
9.5	Schutzgut Boden.....	13
9.6	Schutzgut Wasser.....	13
9.7	Schutzgut Klima/Luft .....	13
9.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung .....	13
9.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	14
10	Fachgutachten.....	14

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Bereich der Ortschaft Waldorf zwischen dem Donnerbachweg und der Dahlienstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlich an den Feldchenweg angrenzenden Grundstücke begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Rewe-Markt an. Erschlossen wird das Plangebiet über den Donnerbachweg und den Feldchenweg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Übersichtskarte entnommen werden.

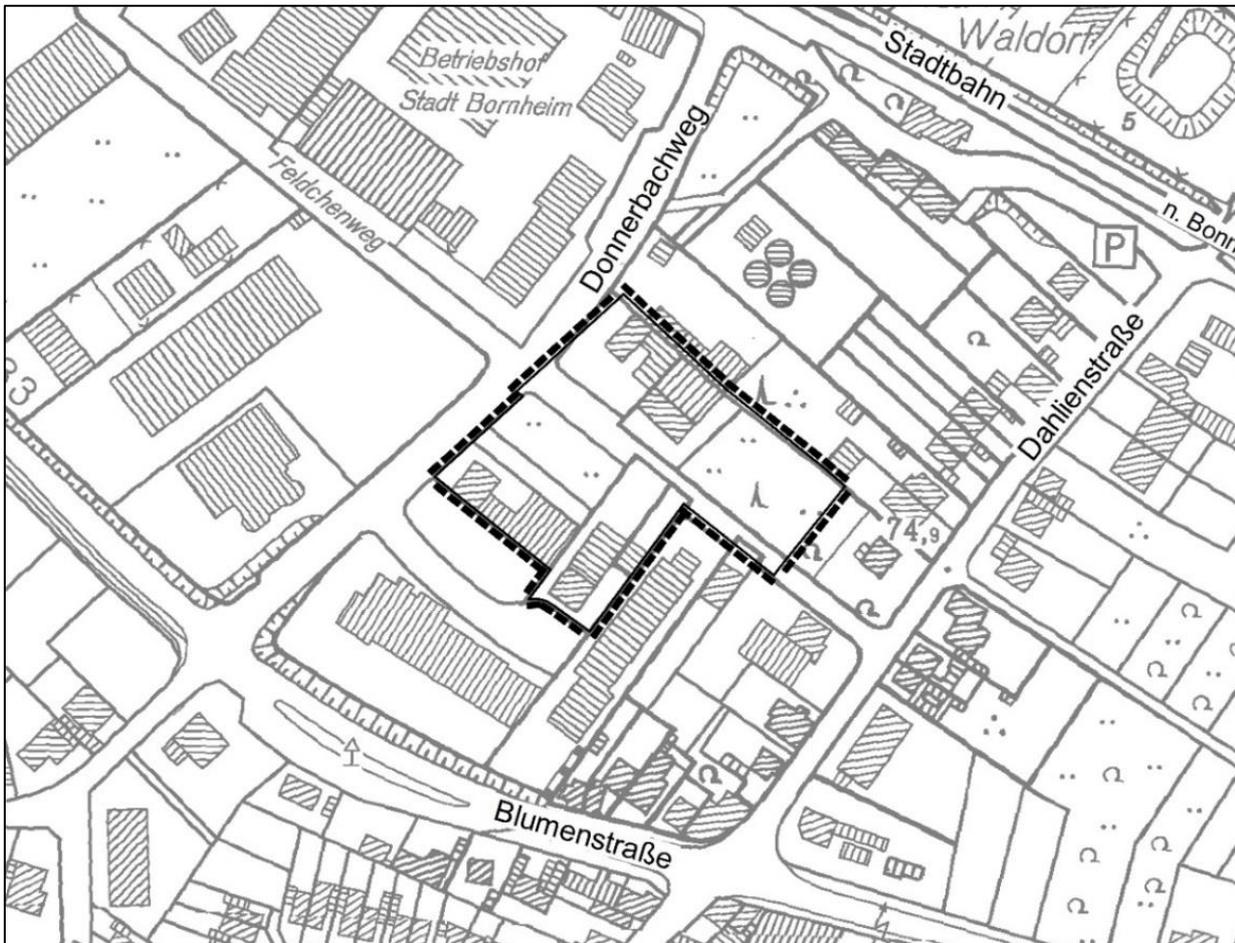


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich

## 1.2 Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim verzeichnet einen hohen Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, insbesondere im preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Der Eigentümer des unbebauten Eckgrundstücks Donnerbachweg/Feldchenweg ist mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen Flächen barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Planung sieht die Errichtung von 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m<sup>2</sup> vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde zudem ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 22 öffentlich geförderten Wohneinheiten auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Der seit 1978

rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 setzt im Bereich des Plangebietes sowie für weitere nördlich und nordwestlich gelegene Flächen ein Gewerbegebiet fest.

Aufgrund von bereits vorhandenen Wohnungen und weitestgehend nicht störenden Gewerbebetrieben entspricht die Bebauung im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Wd 56 „Feldchenweg“ mittlerweile einem Mischgebiet. Um in diesem Bereich weitere Wohnbebauung zuzulassen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist das Ziel der Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO. Dadurch soll auch ein verträglicher Übergang des Gewerbegebiets zu der Wohnbebauung an der Dahlienstraße gesichert werden.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.000 m<sup>2</sup> liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Um die Öffentlichkeit umfassend zu informieren, wird wie im Vollverfahren die zweistufige Beteiligung durchgeführt.

Somit hat der Rat der Stadt Bornheim am 25.06.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teilbereich des Feldchenwegs erweitert, da im Zuge der Bebauung auch der Feldchenweg ausgebaut werden soll. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 14.09. bis zum 12.10.2020.

## **2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne**

### **2.1 Regionalplan**

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

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den größten Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar. Der östliche Teil des Plangebiets wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan Wd 56 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplans nach dem Satzungsbeschluss berichtigt, sodass dieser im gesamten Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche darstellt.

### **2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Die südöstlich des Plangebietes liegende Fläche des Rewe-Getränkemarktes wird durch den Bebauungsplan Nr. 147 als Mischgebiet festgesetzt.

Südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wd 56 grenzt der Bebauungsplan Wd 54 an, der ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt und damit Planungsrecht für den Rewe-Markt schafft.

### **2.4 Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Schutzgebiete dar. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

### **2.5 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

### **2.6 Denkmalpflege**

Laut LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wurden jedoch keine Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche durchgeführt, weshalb diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist.

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Aus diesem Grund wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **2.7 Richtfunk**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Richtfunktrasse.

## **3 Bestand**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Gewerbe- und Wohngebäuden geprägt. An ein- bis zweigeschossige Wohn- und Bürogebäude grenzen Gewerbehallen an. Ein Großteil der Gebäude ist mit Satteldächern ausgestattet. Die Bebauung orientiert sich an der hinteren Grundstücksgrenze und rückt somit vom Feldchenweg ab, sodass die Bebauung aufgrund unterschiedlicher Bautiefen nach vorne und hinten verspringt. Zudem ergeben sich zur Straße orientierte, teilweise vollversiegelte Vorplätze, die als Parkplatz und Abstellfläche genutzt werden.

Das unter Punkt 1.2 beschriebene Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg, das für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten vorgesehen ist, liegt zurzeit brach. Auf dem freien Grundstück nördlich des Feldchenwegs, das sich ebenfalls im Plangebiet befindet, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat drei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss mit Flachdach und ist somit gestalterisch an das östlich gelegene Nachbargebäude angelehnt.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind geprägt von einer typischen Gewerbegebietsbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Flach- bzw. Satteldach sowie dazwischenliegenden Parkplatz- und Verkehrsflächen. Zwischen der Stadt-

bahnhaltestelle Bornheim Waldorf und dem Plangebiet befindet sich zudem ein Getreidesilo. Unmittelbar südlich grenzt das Grundstück eines Rewe-Supermarktes mit Getränkemarkt an das Plangebiet. Östlich des Plangebiets schließt sich entlang der Dahlienstraße zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben an.

Um das unbebaute Grundstück herum gruppieren sich – südwestlich und nordöstlich des Feldchenwegs – Gewerbebauten mit Satteldach, in denen sich auch teilweise Wohneinheiten befinden.

Östlich des Plangebietes entlang der Dahlienstraße liegen zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

### **3.2 Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

### **3.3 Verkehr**

Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Donnerbachweg und den Feldchenweg. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung wird weiter über die Blumenstraße und die Dahlienstraße gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle „Bornheim Waldorf“ an die Stadtbahnlinie 18 (Köln – Bonn) und die Buslinie 818 (Hersel – Sechtem). Eine weitere Haltestelle der Linie 818 befindet sich mit der Haltestelle „Gaststätte Kreuel“ in ca. 250 m Entfernung.

### **3.4 Infrastrukturelle Versorgung**

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Waldorf bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert. In Waldorf befindet sich die Katholische Kindertagesstätte St. Michael, im angrenzenden Kardorf die Katholische Kindertagesstätte St. Joseph. Zudem ist in Kardorf im Gewerbegebiet „Auf dem Knickert“ ebenfalls eine Kita geplant, die voraussichtlich im Kindergartenjahr 2022/2023 eröffnet werden soll.

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Vollversorger (Rewe) sowie ein ca. 500 m entfernter Discounter (Lidl) an der Blumenstraße sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Ein Bäcker befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Weitere Läden befinden sich im nahegelegenen Ortszentrum von Waldorf. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in näherer Umgebung vorhanden, genauso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

## **4 Ziel und Zweck der Planung**

### **4.1 Städtebauliche Ziele**

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dazu zählt auch die bevorzugte Entwicklung innerörtlicher Brach- und Freiflächen vor der Erschließung neuer Flächen in Ortsrandlage. Der Kern des Plangebietes umfasst eine solche innerörtliche Brach- und Freifläche, die durch eine behutsame Nachverdichtung entwickelt werden soll. Der private Investor beabsichtigt hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss mit 9 Wohneinheiten im barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungsbau mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m<sup>2</sup>. Die Schaffung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird in einem notariellen Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Grundstückseigentümer gesichert. Zudem soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem lediglich nicht störendes Gewerbe zulässig ist, ein verträglicher Übergang der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung an der Dahlienstraße gesichert werden. Bereits jetzt sind im Plangebiet ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe genehmigt.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Auf den bisher mindergenutzten Flurstücken am Feldchenweg sollen Wohneinheiten mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus realisiert werden. Auf dem Grundstück südlich des Feldchenwegs soll ein Mehrfamilienhaus mit maximal 9 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss entstehen, auf den Grundstücken nördlich des Feldchenwegs wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten genehmigt. Sie verfügen über drei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss. Der ruhende Verkehr wird jeweils auf den Grundstücken untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser am nördlichen Rand des Feldchenweges verfügen zu diesem Zweck über eine Tiefgarage, auf dem Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg werden oberirdische Parkplätze geplant, die vom Donnerbachweg erschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält insbesondere Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ). Zudem wird eine Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern festgesetzt, um die Entstehung von städtischen Hitzeinseln aufgrund der Aufheizung von Gebäuden und versiegelter Fläche zu mindern. Zudem ergeben sich so positive Effekte bei der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Feldchenweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine Neuordnung der sehr heterogen gestalteten und angeordneten Bestandsbebauung vorgesehen ist. Daher handelt es sich beim Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Anordnung und Kubatur der Gebäude richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet fallen unter den Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen daher erst im Falle eines Neubaus oder gegebenenfalls einer baulichen Änderung.

Im Zuge des Bauvorhabens soll der Feldchenweg als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem 1,75 m breiten Gehweg auf der Nordseite ausgebaut werden. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der nördlichen Seite des Feldchenwegs wird der Gehweg auf eine Breite von 2,25 m ausgeweitet. Auf der südlichen Seite wird der Feldchenweg mit einem 0,25 m breiten Schrammbord versehen. Im Bereich der neuen Wohnbebauung an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 10 private Senkrechtstellplätze für den Rewe-Markt vorgesehen.

## 5 Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) sowie nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, da sich diese aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden und der Gebietscharakter durch die Planung nicht wesentlich verändert werden soll. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des Absatzes 3 sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da durch diese Nutzungen starke Beeinträchtigungen der Wohnnutzung befürchtet werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für gemischte Baugebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO. Von einer Überschreitung der Orientierungswerte wird in diesem

Bebauungsplan abgesehen, um einer stärkeren Versiegelung der größtenteils bereits hochversiegelten Grundstücke entgegenzuwirken und somit einen höheren Verlust an begrünten Freiflächen auf den Grundstücken zu vermeiden. Um eine möglichst flächensparende Bauweise im Plangebiet zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Gebäude bis zu drei Vollgeschosse umfassen dürfen. In diesem Fall ist die GRZ entsprechend auf 0,4 zu mindern, um eine zu massige Kubatur der Gebäude zu vermeiden.

### 5.2.2 Geschossigkeit

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Um eine möglichst flächensparende Bebauung zu ermöglichen, werden im Plangebiet bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Planungsrechtlich entspricht die Festsetzung dem Bebauungsplan Nr. 147, der für das Gewerbegebiet östlich des Plangebiets Wd 56 zwischen Blumenstraße und Feldchenweg ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässt. Diese wurden mit der derzeitigen Bebauung jedoch nicht ausgenutzt. Sowohl das östlich an das Plangebiet Wd 56 angrenzende Mehrfamilienhaus als auch das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus, das im Plangebiet auf den Freiflächen nördlich des Feldchenwegs realisiert wird, haben drei Vollgeschosse. Somit fügt sich eine dreigeschossige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### 5.3 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Um die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu begrenzen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

Um die Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu forcieren und somit zu einer bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum beizutragen, wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass im Falle der Realisierung von Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung die Wohndichte auf 1 Wohneinheit pro 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhöht werden kann.

### 5.4 **Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Feldchenweg wird entsprechend des in Kapitel 4.2 beschriebenen Straßenentwurfs als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Das im Bebauungsplan dargestellte Profil des Feldchenwegs mit Gehwegen, Stellplätzen und Baumbeeten ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern hat nur informativen Charakter und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Stellplätze für den Rewe-Markt im Bereich des Flurstücks 425 werden als Mischgebietsfläche mit einer Umgrenzung für Stellplatzflächen zeichnerisch festgesetzt.

### 5.5 **Versorgungsflächen und Hauptabwasserleitungen**

Hauptwasserleitungen sind bereits im Feldchenweg vorhanden.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers kann über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Feldchenweg erfolgen. Gewerbliches Abwasser, das vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an. Falls gewerbliches Abwasser anfällt, das vorbehandelt werden muss, ist ein Antrag auf Indirekteinleitung bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über das Abwasserwerk des Stadtbetriebs Bornheim einzureichen. Das gewerbliche Abwasser ist nach Vorbehandlung über den Mischwasserkanal abzuleiten.

### 5.6 **Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein festgesetztes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Daher muss zum einen die Mischgebietsverträglichkeit der sich im Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen als auch die Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung sichergestellt sein.

Zu diesem Zweck wurde durch die Firma Accon Köln GmbH auf Grundlage der Antragsunterlagen zu den Baugenehmigungen der umliegenden Betriebe eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass sowohl an den bestehenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen als auch an den neugeplanten Wohnnutzungen die Richtwerte für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Auch für die Spitzenpegel wurden die jeweiligen Richtwerte eingehalten. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die bestehenden Gewerbebetriebe somit in ihren derzeitigen Betriebsmodalitäten nicht eingeschränkt. Besondere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher nicht notwendig. Allerdings hat die Planung Auswirkungen auf das Entwicklungspotenzial der Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung. Aufgrund der sukzessiven Ansiedlung von Wohneinheiten in den letzten Jahren besteht jedoch bereits jetzt ein Schutzanspruch der Wohngebäude bei den Immissionswerten. Die Einschränkung der Entwicklungspotenziale der Gewerbebetriebe im Plangebiet werden als vertretbar und notwendig erachtet, um ein verträgliches Miteinander der Wohn- und Gewerbenutzung im gesamten Gebiet zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße zu ermöglichen.

## **5.7 Gestalterische Festsetzungen**

### **5.7.1 Dachgestaltung**

Das Plangebiet ist durch einen Mix aus unterschiedlich gestalteten Baukörpern geprägt. Es existieren sowohl rein gewerblich genutzte Gebäude, als auch gemischt genutzte Gebäude. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind im Plangebiet die dominierende Dachform. Da sich somit insgesamt ein sehr heterogenes Gestaltungsbild ergibt, sollen auch andere Dachformen im Plangebiet zugelassen werden. Eine Festsetzung der Dachform erfolgt daher nicht. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper müssen jedoch zur Wahrung einer stimmigen Gebäudestruktur mit der gleichen Dachform und -neigung, Trauf- sowie Firsthöhe errichtet werden.

Um die Nutzung von Satteldächern für die Strom- bzw. Wärmeenergienutzung mittels Solarenergie zu gewährleisten, muss die Dachneigung bei Neubauten zwischen 30° und 40° betragen.

Trotz des sehr heterogenen Ortsbildes in diesem Bereich sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Zudem soll es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 zu einer langfristigen Aufwertung des Bereichs kommen. Zu diesem Zweck werden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten.
- Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.
- Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.
- Zwerchhäuser dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Begrünung Grundstücksflächen

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen werden Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sowie auf den Tiefgaragendecken oder unterirdischen, nicht überbauten Grundstücksteilen in den Baugebieten festgesetzt. Demnach sind diese gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes durchzuführen.

### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) wird eine mindestens extensive Begrünung der Dächer mit einer Neigung von maximal 10° festgesetzt.

Bei der Ausführung der Dachbegrünung ist der Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) zu folgen.

Bei Installation nicht-aufgeständerter Photovoltaikmodule entfällt die Begrünungsaufgabe.

### Pflanzliste und Mindestpflanzqualitäten

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste mit Mindestpflanzqualitäten wird sichergestellt, dass standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind und somit einen ökologischen Mehrwert für Tiere und Umwelt liefern.

## **6 Hinweise**

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich insbesondere um Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu möglichen Kampfmitteln, zum Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Leitungsschutz, zu den im Rahmen des Verfahrens erstellten Fachgutachten und zum notariellen Vertrag. Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

## **7 Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf der Verkehrsfläche neben den Stellplätzen für den Rewe-Markt sollen fünf Altglascontainer aufgestellt werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht notwendig, da sich die Fläche in städtischem Besitz befindet.

Eine Überflutungsbetrachtung und ein Entwässerungskonzept erfolgen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung erst im Baugenehmigungsverfahren.

## 7.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Donnerbachweg und den Feldchenweg erschlossen. Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, wird der Feldchenweg in naher Zukunft ausgebaut.

## 8 Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Gemischte Baufläche	7.091	88
Öffentliche Verkehrsfläche	961	12
<b>Summe</b>	<b>8.052</b>	<b>100</b>

## 9 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 1.2). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Als Planungs- und Abwägungsgrundlage werden Fachgutachten erstellt.

Für die Darstellung der durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Ist-Zustand betrachtet.

### 9.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitaten) und sonstigen Schutzgebieten.

### 9.2 Schutzgut Mensch

Die Erschließung des Plangebietes mit den vorhandenen Straßen Donnerbachweg und Feldchenweg ist bereits gesichert, so dass – bis auf den Ausbau des Feldchenwegs – keine zusätzlichen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Aus den Übersichtskarten der amtlichen Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) geht hervor, dass die größten Lärmemissionen durch die Blumenstraße südwestlich des Plangebiets und die Trasse der Stadtbahnlinie 18 nordöstlich des Plangebiets ausgelöst werden. Für das Plangebiet selbst sind durch den Straßen- und Schienenverkehr jeweils Lärmimmissionen von < 55 dB(A) tags und < 50 dB(A) nachts zu erwarten. Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) ist daher eine Wohnverträglichkeit zu erwarten.

Die Verträglichkeit der geplanten und bereits vorhandenen Wohnnutzung mit den im Plangebiet und im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben wurde durch eine schalltechnische Untersuchung bestätigt. Aufgrund der Gemengelage sind Lärmimmissionen an den Wohngebäuden zu erwarten, allerdings liegen diese an allen im Gutachten definierten Immissionsorten unter dem Richtwert gemäß der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag. Nachts sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, da in den untersuchten Betrieben kein Nachtbetrieb genehmigt ist.

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, die vorwiegend aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen bestehen, sind aufgrund der geplanten Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissi-

ongrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dies gilt auch für die Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand.

### **9.3 Schutzgut Landschaft, Pflanzen und Tiere**

Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises sind für die Plangebietsfläche selbst und auch im weiteren Umfeld keine Schutzgebietsausweisungen festgesetzt.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG. Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) wurde im August 2020 durch das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bornheim durchgeführt. Die ASP I bezieht sich auf das bislang unbebaute Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg, auf dem das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten geplant ist. Für die Bebauung des zweiten brachliegenden Grundstücks am Feldchenweg besteht bereits eine Baugenehmigung. Die übrigen Grundstücke sind bebaut.

Laut ASP I werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG erfüllt, auch Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **9.4 Schutzgut Fläche**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Mit der Planung kann ein Beitrag zum flächensparenden Bauen geleistet werden, indem bereits stark überformte Gebiete einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Somit werden lediglich einzelne unversiegelte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, wodurch größere zusammenhängende Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden können. Die Versiegelung der Flächen ist ein notwendiges Mittel um dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Bornheimer Stadtgebiet nachzukommen und wird in der geplanten Form als verhältnismäßig betrachtet.

### **9.5 Schutzgut Boden**

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits heute durch Bebauung, Erschließungsstraßen und Zuwegungen versiegelt. Hierdurch werden die Austauschprozesse im Boden dauerhaft unterbunden. Grundsätzlich ist im Gewerbegebiet (GE) mit einer maximalen GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 80 % der privaten Grundstücksflächen möglich. Im Mischgebiet gilt eine maximale GRZ von 0,6, die durch sonstige Anlagen bis auf eine GRZ von 0,8 erhöht werden kann. Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden ähnliche Bedingungen wie im Status quo.

### **9.6 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **9.7 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet trägt aufgrund des dort festgesetzten Gewerbegebietes mit der damit verbundenen hohen baulichen Dichte bzw. dem hohen Versiegelungsgrad bereits heute kaum zur örtlichen Kaltluftproduktion bei. Eine Änderung dieses Zustandes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### **9.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung**

Das Plangebiet hat aktuell keine Funktion als Erholungsraum. Mit der Planung sind keine erheblichen neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Durch die städtebauliche Ordnung des Bereichs und die Bebauung bisher brachliegender Grundstücke wird von einem positiven Effekt auf das Ortsbild ausgegangen.

## **9.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

## **10 Fachgutachten**

- Umwelt- und Grünflächenamt Stadt Bornheim: Bebauungsplan Wd 56 – noch nicht bebaute Teilfläche, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, August 2020
- Accon Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf, Juni 2021

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	23.01.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024

**öffentlich**

Vorlage Nr.	627/2023-7
Stand	08.12.2023

**Betreff Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2023 betr. Neubewertung der Bauprojektes Altenberger Gasse, Dt. Reihenhaus AG**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:**

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

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt,

1. keinen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen,
2. das Vorhaben im Rahmen der noch bevorstehenden Überarbeitung der Prioritätenliste für Bauvorhaben im gesamten Stadtgebiet zu bewerten.

**Sachverhalt**

Der vorliegende Antrag bezieht sich auf ein Bauprojekt an der Altenberger Gasse in Kardorf. Die in der Anregung und der Ergänzung der Anregung genannten Flurstücke sind im Luftbild gekennzeichnet (siehe Anlage Luftbild Altenberger Gasse).

Der zuständige Ausschuss der Stadt Bornheim hat 2021 eine Prioritätenliste über aktuell anstehende Projekte beschlossen (vgl. Session-Vorlage Nr. 486/2021-7). Diese Liste enthält eine Vielzahl von Projekten mit den Prioritäten 1 und 2. Diese werden durch die Verwaltung vorrangig bearbeitet. Für den Bereich Altenberger Gasse wurde die Priorität 3-4 beschlossen. Eine Bearbeitung des Projektes ist aufgrund der geringen Priorität nicht möglich und ein Beginn zeitlich auch nicht absehbar. Dies wurde dem Investor mehrfach deutlich kommuniziert.

Durch die Stadt wurden dem Investor in der Vergangenheit lediglich Informationen zu den Anforderungen und Kriterien für die städtebauliche Entwicklung in Bornheim gegeben. Zwischenzeitlich wurden diese Anforderungen an die Bauleitplanung auf Grundlage weiterer Beschlüsse der Ratsgremien angepasst und überarbeitet. Die Grundsätze und Leitbilder der zukünftigen Quartiersentwicklung wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.02.2023 (vgl. Session-Vorlage 015/2022-7) beschlossen. Diese sind für neu beginnende Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch die Beschlussfassung des Rates über die Voraussetzung eines Planungsbeginns für neue Baugebiete einzuhalten. Vor dem Beginn der Planung sollen mindestens 25% der Flächen vorab in der Hand der Stadt Bornheim sein. Bislang verfügt die Stadt über keine Flächen in dem möglichen Plangebiet.

Die Neubewertung der Priorität des Projektes ist nicht als alleinstehende, von den weiteren

Bauvorhaben im Stadtgebiet herausgelöste Einzelbewertung möglich. Die Bewertung der Priorität des Vorhabens soll im Rahmen der noch anstehenden Neubewertung der Prioritäten aller anstehenden Vorhaben auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen.

Der Beginn einer Bauleitplanung für das Projekt kann seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach dem Baugesetzbuch weder ein Antragsrecht noch einen Anspruch auf eine bestimmte Art von Bauleitplanung ableiten lässt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **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**

Da die Verwaltung derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht empfehlen kann, sind hiermit keine Auswirkungen auf das Klima verbunden.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Anregung  
Ergänzung Anregung  
Luftbild Altenberger Gasse

E 10.10.23  
Seli

Im Auftrag

Altenberger Gasse

Stadt Bornheim  
Ratsbüro, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerdialog  
z. Hd. Frau Karin Schumacher-Lambertz  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Bornheim, 09.10.2023

### Antrag an den Bürgerausschuss

**Anliegen: Neubewertung des Bauprojektes Altenberger Gasse, Deutsche Reihenhäuser AG**

**Flur 10 Parzelle: 286, 17, 109, 111, 112, 136, 137, 138, 139, 140, 45**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen Aufstellungsbeschluss beim Bürgerausschuss bezüglich des Bauvorhabens der Deutschen Reihenhäuser AG in der Altenberger Gasse mit der Verweisung an die zuständigen Fachausschüsse.

Bei der ersten Kontaktaufnahme mit Herrn Erll vom Bauamt empfahl dieser einen Bauträger mit dem Projekt zu beauftragen, damit eine Realisierung innerhalb von ca. 5 Jahren möglich ist und der Stadt Bornheim nur geringfügige Kosten entstehen.

2018 hat eine weitere Vorbesprechung bei der Verwaltung und der Politik stattgefunden. Daraufhin wurden die Wohneinheiten in geordnete städtebauliche Vorgaben geändert, die sich an die Umgebung anpassen, wodurch das Projekt in die Priorisierung 4 eingestuft wurde. Im Jahr 2021 kam ein halber Prioritätspunkt dazu.

Da Wohnraum in Bornheim dringend benötigt wird möchten wir Sie bitten, das Bauvorhaben beim Bürgerausschuss am 09.11.2023 neu zu bewerten.

Der Bauträger übernimmt unter anderem die Baurechtschaffung inkl. Planung, Gutachten, Baureifmachung und Erschließung. Hierdurch wird die Stadt Bornheim lediglich für die Zuarbeit und Prüfung durch Politik und Verwaltung zuständig sein.



Zu berücksichtigen sind außerdem die Einigkeit der zehn Eigentümer und die Tatsache, dass die notariellen Kaufverträge 2018/2019 schon beurkundet wurden und alle geforderten Unterlagen vorhanden sind. Die dazu gehörenden Bodengutachten und Lärmscreening wurden von der Deutschen Reihenhäuser AG bereits 2022 durchgeführt.

Für die Realisierung des Bauprojektes Altenberger Gasse war Voraussetzung, dass der Ausbau der Buchenstraße abzuwarten ist, dieser ist zwischenzeitlich erfolgt.

Berücksichtigt wird auch die erforderliche Infrastruktur, die durch den Bau des Kindergartens (Auf dem Knickert) und die Vergrößerungen der Heinrich-Böll-Gesamtschule sowie der Martinus Grundschule in Merten, gegeben sein wird.

Hinzukommend ist es uns sehr wichtig, dass Sie die bedeutsamen Aspekte des Mehrwerts dieses Projekts zur Kenntnis nehmen:

### **Schnelles und reibungsloses Bauen von Wohnraum**

- Grundstücksverfügbarkeit  Baustart bei Baurecht
- 35 Wohneinheiten, davon 12 Wohnungen
- 1 / 3 aller Wohneinheiten sind förderfähig
- Bezahlbare Eigentumsbildung
- Kinder von Eigentümern und Anwohnern möchten dort wohnen um in der Nähe der Eltern zu leben.

### **Neuer attraktiver Ortsrandabschluss im Sinne des FNP**

- Bebauung passt sich in die Umgebung an
- Bestmögliche Grundstücksausnutzung im Interesse aller

### **Nachhaltiger Neubau mit ökologischem Energiekonzept**

- Technikzentrale für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ( 80% Stromerzeugung, Reststrom aus 100% Ökostrom)
- Strom und Netzwerkverkabelung für E-Autos werden vorbereitet
- Dachbegrünung der Garagen, Technikzentrale und überdachte Abfallsammelplätze
- Erhalt und Schaffung von Grün und Freiflächen

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

E 12.10.2023

, 53332 Bornheim, "

Stadt Bornheim  
Ratsbüro, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerdialog  
z. Hd. Frau Karin Schumacher-Lambertz  
Rathausstr. 2  
53332 Bornheim

Bornheim, 12.10.2023

**Antrag an den Bürgerausschuss**

**Anliegen: Neubewertung des Bauprojektes Altenberger Gasse, Deutsche Reihenhause AG**

Flur 10 Parzelle: 286, 17, 109, 111, 112, 136, 137, 138, 139, 140, 45 und 152

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich mich dem Antrag vom 09.10.2023 bezüglich des Bauvorhabens der Deutschen Reihenhause AG in der Altenberger Gasse anschließen und bitte um Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen Aufstellungsbeschluss beim Bürgerausschuss mit der Verweisung an die zuständigen Fachausschüsse.

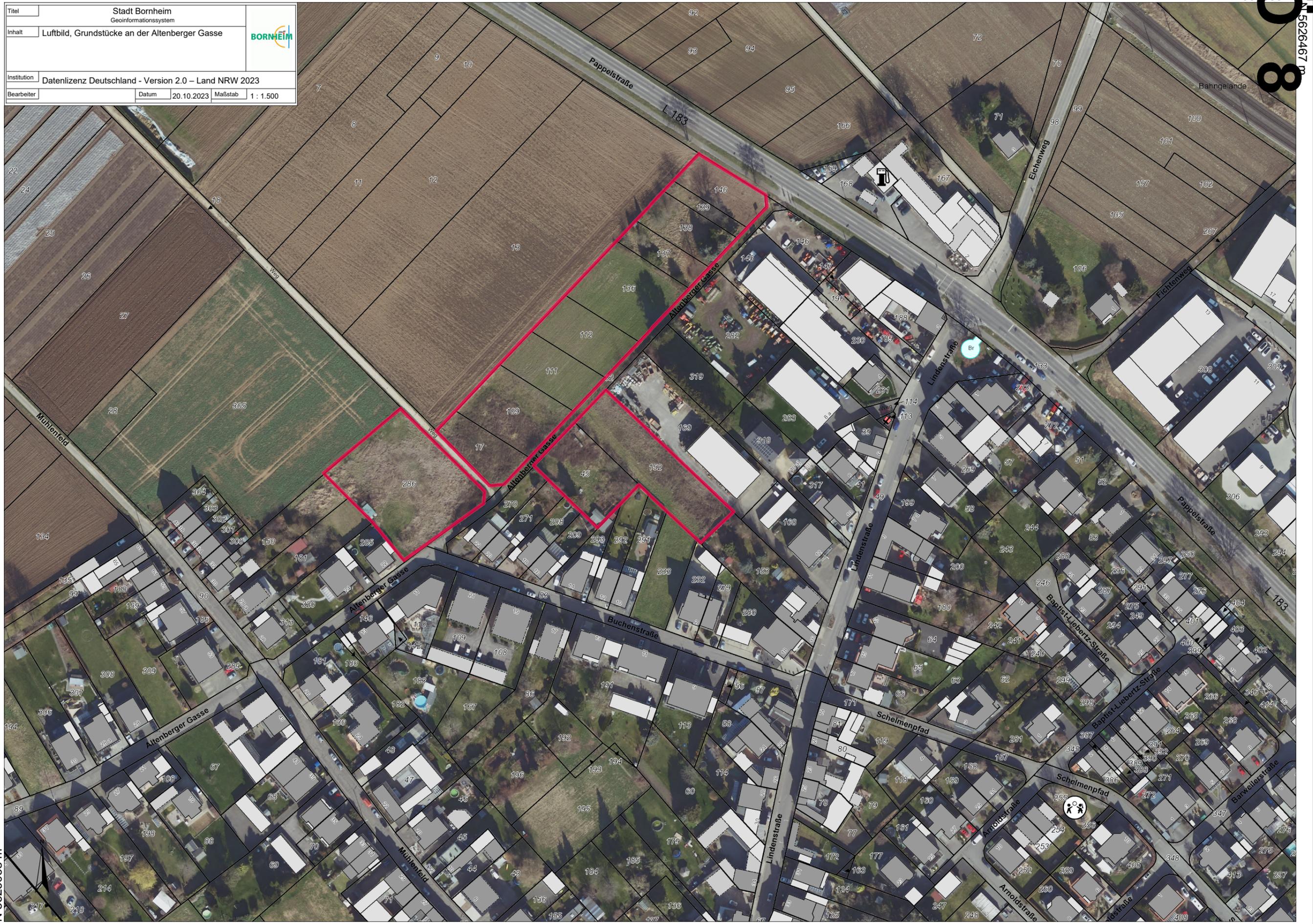
Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

8

Ö

Titel	Stadt Bornheim Geoinformationssystem		
Inhalt	Luftbild, Grundstücke an der Altenberger Gasse		
Institution	Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 - Land NRW 2023		
Bearbeiter	Datum	20.10.2023	Maßstab
			1 : 1.500



Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur	20.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024

öffentlich

Vorlage Nr.	077/2024-7
Stand	06.02.2024

**Betreff** Große Anfrage der UWG-Fraktion vom 21.01.2024 betr. Freiflächen-PV im Stadtgebiet

Sachverhalt

Die beigefügte große Anfrage der UWG/FORUM-Fraktion vom 21.01.2024 beantwortet die Verwaltung wie folgt:

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der geplanten Freiflächen-PV-Anlage in Uedorf?

Antwort:

Die notwendige Behördenbeteiligung ist weitestgehend abgeschlossen. Aktuell hat das beteiligte Fernstraßen-Bundesamt noch Abstimmungsbedarf mit der Autobahn GmbH des Bundes und um eine Fristverlängerung gebeten, die gewährt wurde.

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bornheim wird der Ausschuss für Stadtentwicklung vor Erteilung der Baugenehmigung informiert.

Frage 2:

Um nicht wie jüngst bei den WEA als Stadt ohne eigene Flächen leer auszugehen; ist es rechtlich zulässig, heute schon Vorkaufsrecht bei Flächenkäufen geltend zu machen, um dann später Freiflächen-PV-Anlagen auf städtischem Grund zu errichten bzw. errichten zu lassen.

Antwort

Das allgemeine Vorkaufsrecht kann nicht mit der Begründung ausgeübt werden, dass Flächen für eine PV-Anlage benötigt werden. Es kann im Außenbereich nur für im Flächennutzungsplan dargestellte, unbebaute Wohnbauflächen ausgeübt werden.

Das besondere Vorkaufrecht setzt voraus, dass eine Satzung erlassen wird, die das Vorkaufsrecht begründet. Dies wäre für die Abstandsflächen von 200 m von der Autobahn und der Trasse der deutschen Bahn voraussichtlich möglich. In diesem Abstand ist die Genehmigung von Freiflächen-PV-Anlagen ohne eine vorangehende Bauleitplanung möglich (s. Projekt Uedorfer Straße, Frage 1). Die Aufstellung einer Satzung muss begründet werden und ist mit personellem und fachjuristischem Aufwand verbunden, der nicht kurzfristig geleistet werden kann.

Frage 3:

Wenn Frage 2 positiv beantwortet wurde, welche konkreten Ratsbeschlüsse sind erforderlich und welche Auswirkungen hätten diese Vorratsflächenkäufe für die zukünftigen Haushalte?

Antwort

Eine Vorkaufsrechtssatzung muss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und vom Rat be-

geschlossen werden.

Der Ankauf von Grundstücken für Freiflächen-PV-Anlagen muss im investiven Budget der Stadt geplant werden. Durch den Ankauf eines Grundstücks werden investive Auszahlungen getätigt. Im Gegenzug erhöht sich das investive Vermögen der Stadt in gleichem Maße. Der konsumtive Haushalt der Stadt wird nicht belastet, da Investitionen in Grundstücke nicht abgeschrieben werden.

Frage 4:

Welche weiteren Ansatzpunkte sieht die Verwaltung um Freiflächen-PV-Anlagen im Stadtgebiet auf den Weg zu bringen?

Antwort

Derzeit sieht die Verwaltung personell keine Möglichkeit Freiflächen-PV-Anlagen selbst zu entwickeln.

Aktuell laufen Gespräche zwischen der Stadt Bonn (SWB), den Stadtwerken Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis zur teilweisen Nutzung der ehemaligen Deponie der Stadt Bonn in Roisdorf/Hersel. Die Gespräche sind in einem frühen Stadium. Die SWB sollen die Vorklärung federführend erarbeiten. Bei Erfolgsaussicht werden die SWB auf die Stadt Bornheim wegen der planungsrechtlich erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans zukommen. Der Rat hat hierzu in der Vergangenheit bereits eine Zusammenarbeit in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus werden sich im Zuge der Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung und der Umsetzung des Klimaneutralitätskonzepts neue Perspektiven auch für FF-PV-Projekte ergeben.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlagen zum Sachverhalt**

Große Anfrage



UWG/FORUM-Fraktion, Servatiusweg 19, 53332 Bornheim

**Herrn Bürgermeister Christoph Becker**

**Fraktionsgeschäftsstelle**

Servatiusweg 19  
 53332 Bornheim

Tel: 02222/99 566 345/46

Fax: 02222/99 563 457

[uwg-fraktion@rat.stadt-bornheim.de](mailto:uwg-fraktion@rat.stadt-bornheim.de)

[www.uwg-bornheim.de](http://www.uwg-bornheim.de)

Bornheim, den 21.01.2024

**Große Anfrage Freiflächen-PV im Stadtgebiet**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Becker,

die Energiewende geht voran, aber das Tempo lässt leider immer noch zu wünschen übrig.

Die Stadt Bornheim hat für die zukünftige Errichtung von Windenergieanlagen bereits die richtigen Weichen gestellt; die nächste Chance für unsere Stadt einen Beitrag zur Energiewende zu liefern, sind unserer Ansicht nach Freiflächen-PV-Anlagen.

Die UWG-Fraktion bittet im nächst möglichen UKLWN um Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1: Wie ist der aktuelle Stand der geplanten Freiflächen-PV-Anlage in Uedorf?

Frage 2: Um nicht wie jüngst bei den WEA als Stadt ohne eigene Flächen leer auszugehen; ist es rechtlich zulässig, heute schon Vorkaufsrechte bei Flächenverkäufen geltend zu machen, um dann später Freiflächen-PV-Anlagen auf städtischem Grund zu errichten bzw. errichten zu lassen?

Frage 3: Wenn Frage 3 positiv beantwortet wurde, welche konkreten Ratsbeschlüsse sind hierfür erforderlich und welche Auswirkungen hätten diese Vorratsflächenkäufe für die zukünftigen Haushalte?

Frage 4: Welche weiteren Ansatzpunkte sieht die Verwaltung um Freiflächen-PV-Anlagen im Stadtgebiet auf den Weg zu bringen?

Vielen Dank vorab für die Beantwortung unserer Fragen

Mit freundlichen Grüßen

Frank Roitzheim und UWG-Fraktion

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.01.2024
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	006/2024-1
Stand	01.12.2023

**Betreff Mitteilung / Halbjahresbericht des Bürgermeisters (Bereich StEA, öffentl.)**

**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 01.12.2023 im Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Stadtentwicklung.

**Anlagen zum Sachverhalt**

Halbjahresbericht StEA öffentlich

Vorlagennummer	TOP-Betreff	Sitzung	Beschluss	begonnen	nicht begonnen	Sachstand
217/2023-7	Bahnhof Roisdorf Mobilstation; Vorstellung Teilmaßnahme P+R-Platz und städtebauliche Planung	StEA 23.08.2023	Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, 1. die Gesamtplanung Bf Roisdorf auf Grundlage der vorgestellten Planungsstände P+R-Platz Bahnhof Roisdorf und Städtebauliche Planung fortzusetzen, 2. die vorgestellten Planungsstände P+R-Platz Bahnhof Roisdorf und Städtebauliche Planung in der geplanten Bürgerwerkstatt vorzustellen, 3. das Ergebnis der Bürgerwerkstatt mit Empfehlung für eine städtebauliche Planung und den P+R-Platz dem Ausschuss für Stadtentwicklung auf der Basis der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt erneut zur Beratung vorzulegen. - Einstimmig -	x		zu Beschluss 1: Gesamtplanung wird zurzeit fortgesetzt. zu Beschluss 2: Bürgerwerkstatt für Januar 2024 in Planung zu Beschluss 3: Umsetzung erst nach o.g. Bürgerwerkstatt möglich
659/2022-7	Bebauungsplan Ro 07 "An der Wolfsburg" in der Ortschaft Roisdorf; Aufstellungsbeschluss; Offenlagebeschluss	StEA 22.03.2023	Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: Der Rat beschließt: 1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 07 „An der Wolfsburg“ in der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt der RadPendlerRoute im Bereich zwischen Heilgersstraße und Adenauerallee/ Freiherr-vom-Stein-Straße. Ziel ist die Realisierung eines Teilabschnittes der RadPendlerRoute. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, 2. gemäß § 13a (3) BauGB bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Abteilung 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dazu äußern kann, 3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 07 „An der Wolfsburg“ einschließlich des vorliegenden Textteils sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. -Einstimmig-	x		Die Unterrichtung entsprechend § 13 a BauGB ist erfolgt. Die Offenlage nach § 3 (2) BauGB steht noch aus. Bzgl. des erforderlichen Grunderwerbs besteht die Möglichkeit einer Einigung mit dem Eigentümer. Solange wird das Verfahren nicht weitergeführt.

## Halbjahresbericht StEA bis zum 01.12.2023 - ö -

593/2022-7	Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Flächen des ehem. Rösberger Sportplatzes	StEA 07.12.2022	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 -	x	Konzept ist Bearbeitung. Zwischenzeitlich wurde ein Teilbereich des Sportplatzes für eine temporäre Flüchtlingsunterkunft beansprucht, welcher jedoch weiterhin mit in das Konzept einbezogen wird.
303/2022-7	Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss über einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens	StEA 14.06.2022	Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: Der Rat beschließt den Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 16 LPIG NRW i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für den Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf zur Vorlage bei der Bezirksregierung Köln. -mehrheitlich-	x	Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wurde gestellt, Verfahren noch nicht begonnen.
056/2022-5	Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 24.01.2022 betr. Einrichtung eines städtischen Wohnraummanagements	StEA 16.03.2022	Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und leitet den Antrag auch zur Beratung an den Ausschuss für Soziales, Inklusion und Demographischen Wandel (SIDA) weiter. - Einstimmig -	x	Die Einrichtung eines städtischen Wohnraummanagements wird in die Strukturierung des Sachgebietes Wohnen im kommenden Jahr aufgenommen. Es ist geplant im Laufe des ersten Halbjahres 2024 zur Vorlage Stellung zu beziehen und den Fachgremien vorzulegen.
644/2021-7	Anregung nach § 24 GO NRW vom 08.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 - Bebauungsplan Bo26	StEA 15.12.2021	Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister, die Kosten für die Umsetzung der Anbindung K 42 an den Sechtemer Weg für die Haushaltsaufstellung 2023/2024 zu ermitteln und im Ausschuss zu den Haushaltsberatungen vorzustellen. - Einstimmig -	x	Die Kosten wurden nicht ermittelt, da der Bebauungsplan Bo 24 (Hexenweg) noch nicht weitergeführt wurde und Bo 26 (Rampenpla-

## Halbjahresbericht StEA bis zum 01.12.2023 - ö -

						nung) im Parallelverfahren bearbeitet wird.
656/2021-7	Anregung nach § 24 GO NRW vom 09.10.2021 betr. Verknüpfung der K42 (Sechtemer Weg) mit der L192 (Bornheim-Wesseling)	StEA 15.12.2021	Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. - Einstimmig -			x Die Kosten wurden nicht ermittelt, da der Bebauungsplan Bo 24 (Hexenweg) noch nicht weitergeführt wurde und Bo 26 (Rampenplanung) im Parallelverfahren bearbeitet wird.

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr.	100/2024-6
-------------	------------

Stand	30.01.2024
-------	------------

**Betreff Mitteilung betr. Baugenehmigung für einen Freiflächensolarpark Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 83, Flurstücke 179, 180 u.a. –Uedorfer Weg-**

**Sachverhalt**

Auf den oben genannten und aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Grundstücken soll ein Freiflächensolarpark errichtet werden. Für die Fläche wurde zunächst ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 45 gefasst. Aufgrund der Änderung der Gesetzeslage ist Bauleitplanverfahren jedoch für diese Fläche nicht mehr erforderlich.

Die Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für Abgrabungen oder Gewinnung für Bodenschätze dar. Die Auskiesung ist bereits erfolgt und seit 2020 wieder verfüllt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bornheim Nr. 2 jedoch ohne besondere Schutzausweisung. Die Grundstücke liegen zudem in der Wasserschutzzone 3b.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2023 sind Solaranlagen längs von Autobahnen bis zu 200 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn als privilegierte Bauvorhaben zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 Nr. 8b) aa) Baugesetzbuch –BauGB-).

Parallel der Autobahn verläuft eine überregionale Gaspipeline. Das Gelände ist verfüllt und hat eine mittlere Geländehöhe von ca. 58 m über NN (Normalnull). Die angrenzende Autobahn A 555 befindet sich ca. 23 Meter von dem Vorhabengrundstück entfernt und hat eine mittlere Fahrbahnhöhe von ca. 58,30 m ü.NN.

Es ist ein Solarpark mit ca. 17.000 Solarpanels á 420-440 Watt-Leistung vorgesehen, die in 45 Abschnitten von 28 x 30 m auf einer Fläche von 267 x 198 m eine ca. 8 Megawattpeak-Leistung ergeben können.

Die einzelnen Solarmodule werden mit 8° Neigung in Ost-West Richtung mit einer Höhe von ca. 1 Meter über Gelände im Boden mittels Stahlstabstäben als Modultische verankert. Eine klassische Fundamentierung ist nicht erforderlich.

Es ist ein Trafogebäude von 6,1 x 2,43 m und einer Höhe von 2,6 m geplant. Das gesamte Vorhabengrundstück wird mittels einer Stabgitterzaunanlage von maximal 2 Meter Höhe einschließlich zwei Toranlagen eingezäunt. Es werden Löschwasserzisternenanlagen mit ca. 10.000 Liter auf dem Gelände im Bereich der Toranlagen eingebaut.

Die Erschließung ist über den Uedorfer Weg und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, der heute bereits zu Auskiesungszwecken genutzt wird, gesichert.

Es liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor. Hiernach soll die Fläche als extensives Grünland angelegt werden.

Im Antragsverfahren wurden die Ämter Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises, das Autobahnamt bzw. das Fernstraßenbundesamt, sowie das Planungsamt und die Feuerwehr der Stadt Bornheim als auch die Brandschutzdienststelle des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt. Der Betreiber der parallel verlaufenden Gaspipeline ist ebenfalls beteiligt worden.

Die Anregungen und Hinweise der einzelnen Fachämter werden in die Baugenehmigung aufgenommen, wie z.B. frühzeitige Abstimmung und Klärung der genauen Lage der Pipeline, Ausschluss jegliche Benutzung von Autobahneigentum und Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Autobahn durch eventuelle Staub oder Blendeeinwirkungen. Die geplante Einfriedungsanlage ist mindestens ca. 20 cm über vorhandenem Gelände auszuführen zwecks Durchlässigkeit für Kleintiere. Die extensive Grünlandfläche darf nicht vor dem 01.07. eines Jahres genutzt werden und ist einmal im Jahr durch Mahd oder Beweidung zu pflegen.

Zur Sicherung des geplanten Ausbaus des Uedorfer Wegs einschließlich Herstellung eines Radweges wird der Bauherr mit dem Bauvorhaben soweit zurückbleiben, wie es nach derzeitiger Ausbauplanung erforderlich ist. Einer entsprechenden Bedingung in der Baugenehmigung hat er zugestimmt.

Das Vorhaben entspricht den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften, öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert. Eine Baugenehmigung ist daher nach § 35 Abs. 1 BauGB zu erteilen und soll nach Kenntnisnahme dieser Mitteilung durch den Ausschuss in Kürze erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Baugenehmigungsgebühren

### **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

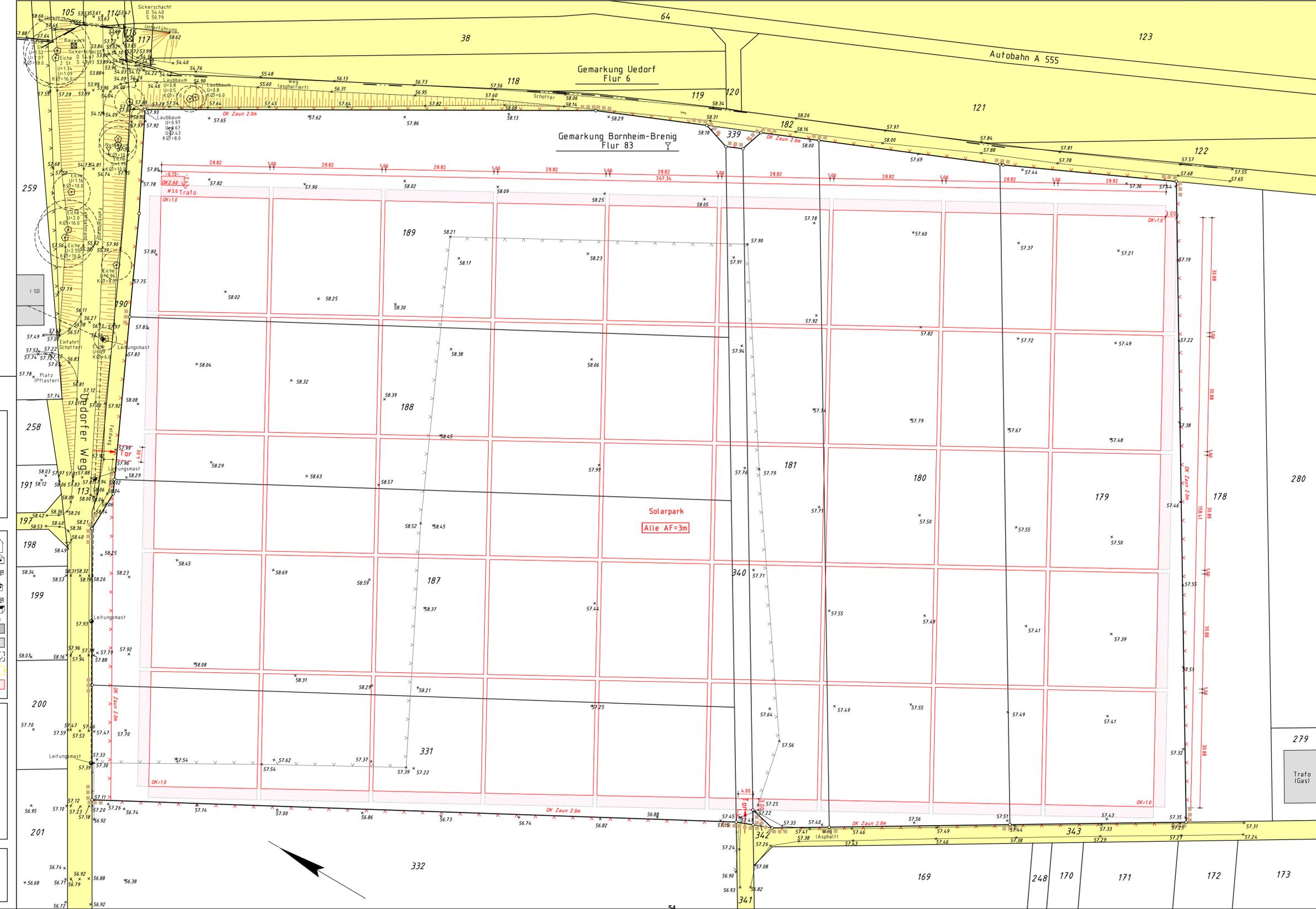
- positiv  
 negativ  
→ weiter bei 3.

#### **3. Begründung**

Eine Freiflächen-PV-Anlage trägt zur Energiewende bei.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- Luftbild Übersicht
- Lageplan



### Zeichenerklärung

(Dargestellt für den Maßstab 1:500)

#### Allgemein

Kontingenz	Grenzpunkte	Gully	Kanaldeckel
Gemarkungsgrenze	Laterna	Mast, Poller	Schacht
Flurgrenze	Wasserschleber	Gasschieber	Hydrant, unterirdisch
Flurstücksgrenze	Ampel	Verkehrsschild	Hydrant, oberirdisch
Abwasserkanal			
Schmutzwasser			
Mischwasser			
Roggenwasser			
Grundstücksmessung	Nachrichtliche Übernahme	Baum	U = Umrang in Hs Höhe
Schmutzwasser	Kanaldeckelhöhe	KD 52.61	K = Kronen Durchmesser
Mischwasser	Kantelhöhe	KE 56.14	Krone maßstabsgerecht
Roggenwasser	Kantelhöhe	KE 45.58	
spezi. Schmutzwasser	Geländehöhe gemessen	x 52.61	geplanter Baum
spezi. Roggenwasser	geplant	x 12.49	geschützter Baum
sonstige Leitung	Revisionschacht	x 6.5	
Fließleitung			
Böschung			
Mauer			
Zaun			
Hecke			

#### Baurecht

Art der baulichen Nutzung	Öffentliche Verkehrsfläche	Strassenbegrenzungslinie	Satteldach (SD)
Kleinliegeplatz	vorhanden	Baulinie	Walddach (WD)
Reines Wohngebiet	geplant	Baugrenze	Flachdach (FD)
Allgemeines Wohngebiet	geplant	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Zeltach (ZD)
Mischgebiet	öffentlich	Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes	Dachgeschoss ausgebaut
Gewerbegebiet	privat	Platze für Müllbehälter	Putzdach (PD)
Industriegebiet		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Sheddach (SHD)
Sondergebiete		Haupversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Staffeldach
offene Bauweise		Wohngebäude vorhanden	SG
geschlossene Bauweise		Wirtschaftsgld. vorhanden	
nur Einzelhäuser zulässig		Get (D), Fahr (F) und Leitungsmaß (L)	Bauliche Anlage unterirdisch
nur Doppelhäuser zulässig			Bauliche Anlage besitzlos
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			Bauliche Anlage geplant
nur Hausgruppen zulässig			
max. Zahl der Vollgeschosse			
zu errichtende Zahl der Vollgeschosse			
Grundflächenzahl			
Geschossflächenzahl			
GRZ / GFZ z.B.			

#### Höhenbezug / Hinweise / Urheberrecht

Die Höhen beziehen sich auf NNH (DHN2016). Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Bauwerken ist. Sofern dieser Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Dieser Lageplan ist urheberrechtlich geschützt. Alle Exemplare dieses Planes, die nicht meine Unterschrift und das Siegel tragen, sind von mir nicht abschließend geprüft. Für diese Exemplare übernehme ich keine Verantwortung.

Vervielfältigungen, Umarbeitungen und Veränderungen dieses Lageplanes sind nur mit Zustimmung des Planerstellers und unter Zuspicherung einer Kopie des veränderten oder umgearbeiteten Lageplanes zulässig.

Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten u. Vermessungsrisse sowie die PlanVZ des BAUGB.

### Lageplan zum Bauantrag

Maßstab 1:500

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Bornheim  
Geschäftsbuchnummer: 22073LAG

Bauvorhaben: Errichtung eines Solarparks im privilegierten Bereich

Bauherr:

Gemeinde: Bornheim

Gemarkung: Bornheim-Brenig Flur: 83

#### Rahmenkarte:

Flurstück	Fläche ha	Grundbuch-Blaue	Baukast-Nr.
181	37,39		
187	93,95		
188	70,80		
189	90,35		
331	52,70		
340	8,15		
180	186,85		
	521,94		

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

(Berechnung n. § 3 Abs. 2 BauPrüfVO auf Beiblatt)

Baugebiet	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächen-Geschossflächen-Baumassenzahl		bauliche Nutzung (m² bzw. (m))	
		zulässig	beanspruchte	vorhanden/verbleibend	geplant
Fläche des Flurstücks		m²			
Zuschlag n. § 21a Abs. 2 BauNVO		m²			
Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie		m²			
Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)		m²			
+/- Baulastflächen		m²			
Fläche des Baugrundstückes		m²			

Grundfläche: Haupt- und Nebenanlage (GRZ nach § 19(1) BauNVO, max. 0,8)

Geschossfläche

Der Inhalt des Lageplans habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauantrag erkläre ich die Richtigkeit des geltenden Planungsrechts und gewährleiste. Für die Übereinstimmung von Projektentwurf und Bauzeichnung. Der Projektentwurf liegt Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 von August 2023 zugrunde. Born, den 21.08.2023

Bauherr: \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_ Unterschrift / Stempel: \_\_\_\_\_

E 367736 m

N 5626926 m

011



Autobahn A 555

Uedorfer Weg

Solarpark



N 5626031 m

E 359780 m

Titel	Stadt Bornheim Geoinformationssystem			
Inhalt				
Institution	Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 – Land NRW 2023			
Bearbeiter	Datum	31.01.2024	Maßstab	1 : 5.000

55

Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur	20.02.2024
Rat	21.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024

**öffentlich**

Vorlage Nr.	076/2024-12
Stand	06.02.2024

**Betreff Mitteilung zur 4. Runde der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungsärmrichtlinie****Sachverhalt**

Über die 4. Runde der Lärmaktionsplanung nach EU-Umgebungsärmrichtlinie wurde bereits mit Vorlage 572/2023-12 (UKLWN 28.09.2023, StEA 18.10.2023) und mit Vorlage 675/2023-12 (UKLWN 22.11.2023) berichtet. Wie mitgeteilt, ist der überprüfte und aktualisierte Lärmaktionsplan (LAP) bis zum 18. Juli 2024 dem Land vorzulegen.

Ab Mitte September wurde die 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die zu sehr wenig Meldungen geführt hat. Diese bezogen sich zudem nicht auf die im LAP erfassten Lärmquellen (Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. Kfz/a und Schienen mit mehr als 30.000 Zügen/a), sondern auf andere Lärmquellen (s. Anlage 1). Solche Mitteilungen waren zwar auch erwünscht, fließen aber nicht direkt in den LAP ein.

Den Auftrag zur weiteren Erarbeitung des LAP konnte die Stadt dann wegen krankheitsbedingter Verzögerungen beim Ingenieurbüro erst Mitte Dezember erteilen. Das Büro hat nun die Ergebnisse der Lärmkartierungen zu den Hauptverkehrsstraßen und den Schienenverkehren der Stadtbahnlinien gesichtet und ist dabei, mit Unterstützung der Stadt die Betroffenenzahlen in den Bereichen zu ermitteln, die den von der Stadt zugrunde gelegten Schwellenwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts übersteigen. Als erstes Ergebnis ist festzuhalten, dass die Betroffenenzahlen weiterhin offenbar nur einen geringen Anteil der Bevölkerung an denselben Verkehrswegen betreffen – trotz der Tatsache, dass nach der neuen EU-Vorgabe inzwischen alle Personen eines Gebäudes zu erfassen sind und nicht mehr nur die, die der Lärmquelle zugewandt wohnen. Insofern ist zu erwarten, dass der LAP von 2014/2019 im Wesentlichen seine Aussagekraft und Maßnahmenempfehlungen behalten wird.

Das Ingenieurbüro erstellt auf diesen Grundlagen den „Erstbericht zum LAP/Lärmkartierung“ mit folgenden Inhalten:

- Beschreibung der Örtlichkeit, der zuständigen Behörde und des rechtlichen Hintergrunds;
- Erläuterung von nationalen Richt- und Grenzwerten (als Mindestinhalt gefordert) sowie der als Evaluierung herangezogenen Auslösewerte;
- Kurz-Erläuterung zur Historie der bisherigen Lärmaktionspläne und zur deutlich veränderten Vorgehensweise und somit Nicht-Vergleichbarkeit der 4. Stufe mit den vorangegangenen Stufen;
- Darstellung der Lärmkarten inklusive der oben erwähnten Detailauswertung:
  - Zusammenfassung der Daten der Lärmkarten inklusive Gesamtdarstellung der Lärmkarten selbst sowie der ermittelten Anzahl von Betroffenen;
  - ergänzende Detailbereichs-Darstellungen und Bewertung der Ergebnisse im Umfeld anhand der „Auslöse- bzw. Schwellenwerte“ der kartierten Straßen;

- Bewertung der Situation anhand gebildeter Lärm-Schwerpunkte (sogenannte Hot-spot-Bildung) mit Erläuterung des Vorgehens und Hervorhebung der Ergebnisse in den Darstellungen;
- Erläuterung, warum die Stadt Bornheim keine Festlegung von „ruhigen Gebieten“ vorsieht;
- Nachrichtliche Erläuterung bezüglich der Hauptschienenstrecke des Bundes, bzw. Kurz-Ergebnis-Darstellung der für das Stadtgebiet Bornheim erfolgten Kartierung durch das Eisenbahnbundesamt (EBA);
- Erläuterung der bereits durchgeführten 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Erstbericht stellt bereits einen wesentlichen Teil des LAP-Entwurfs dar. Er umfasst aber noch keine Maßnahmen-Bearbeitungen bzw. einzelne Maßnahmen-Beschreibungen oder sonstige detaillierte Angaben oder Erläuterungen. Da aber wie beschrieben gegenüber den LAP von 2014/2018 keine grundlegenden Abweichungen zu erwarten sind, ist mit einer Vorlage des LAP-Entwurfs bis Anfang/Mitte März zurechnen.

Zu diesem Entwurf wird dann die 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden: Er soll digital und analog für vier Wochen ausgelegt werden. Die digitale Auslegung soll auf dem Portal „Beteiligung.NRW.de“ erfolgen, die analoge Auslegung im Rathaus. Die Einwohner\*innen können innerhalb der vierwöchigen Frist und der beiden anschließenden Wochen Stellung nehmen. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf ggf. überarbeitet und soll bis Ende Mai fertiggestellt werden. In den Sitzungen des StEA am 19.6., des UKLWN am 3.7. und des Rats am 4.7. ist die Beschlussfassung über den LAP vorgesehen. Anschließend erfolgen die öffentliche Bekanntmachung, die Information der betroffenen Lärmträger und die Vorlage des Berichts beim Land.

### **Auswirkungen auf das Klima**

<p><b>1. Grundeinschätzung</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.</p> <p><input type="checkbox"/> Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.</p>
<p><b>2. Klima-Test</b></p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist</p> <p><input type="checkbox"/> positiv</p> <p><input type="checkbox"/> negativ</p> <p>→ weiter bei 3.</p>
<p><b>3. Begründung</b></p> <p>Der Sachstandsbericht hat keine Klimaauswirkungen.</p>

### **Finanzielle Auswirkungen**

Gutachterkosten von bisher ca. 14.000 €, gedeckt aus der Produktgruppe 1.14.01 Umweltschutz und lokale Agenda

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1 Übersicht über die 1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung

## Lärmaktionsplanung Stufe 4 – Phase 1 der Öffentlichkeitsbeteiligung

Datum	Maßnahme
	<b>interner Vorlauf</b>
bis Sept. 2023	Überlegungen zur Form der Öffentlichkeitsbeteiligung, Klärung der Rechtslage zu Rederecht in Rat und Ausschüssen, Einrichtung der E-Mail-Adresse laerm@stadt-bornheim.de
	<b>1. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>
18.09.2023	Aufruf zu Stellungnahmen mit Link zu den Lärmkarten per Pressemitteilung und Veröffentlichung im Internet
25.09.2023	Schreiben an die 14 Ortsvorsteher*innen mit den Bitten um Mitteilung aller bedeutenden Lärmprobleme, die ihnen in ihrer Ortschaft bekannt sind und um Beteiligung an der Sitzung des UKLWN am 22.11.2023, bei der ihnen der Ausschuss Rederecht einräumen soll.
28.09./ 15.10.2023	Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur, Stadtentwicklungsausschuss: Information über die 4. Runde der LAP (Vorlage Nr. 572/2023-12)
bis 22.11.2023	keine Meldungen von Bürger*innen über Lärmbelästigungen (weder telefonisch noch per Mail noch schriftlich noch persönlich), drei Meldungen von Ortsvorstehern (davon eine Fehlanzeige), s. Aufstellung nächste Seite
22.11.2023	Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur: Information über das Ergebnis des Aufrufs zu Stellungnahmen und die Rückmeldungen der Ortsvorsteher, aufgrund der geringen Anzahl in der Vorlage zitiert (Vorlage Nr. 675/2023-12). Nur zwei Ortsvorsteher anwesend, die ohnehin Ausschussmitglieder sind (Brenig, Uedorf - keine Meldungen zu ihren Ortschaften).
bis 30.01.2024	weiterhin keine Meldungen von Bürger*innen über Lärmbelästigungen (weder telefonisch noch per Mail noch schriftlich noch persönlich)
20.+21.02.2024 13.03.2024	Ausschuss für Umwelt, Klima, Landwirtschaft, Wald und Natur, Rat Stadtentwicklungsausschuss: Information über den Sachstand der Lärmaktionsplanung und die bevorstehende 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorlage Nr. 076/2024-12)

## Meldungen der Ortsvorsteher:

### Ortsvorsteher Düx, Kardorf:

- Auf der K33 Beschilderung nach Bonn über den Zweigrabenweg, durch den ein vermeidbarer Durchgangsverkehr mit Lärmbelästigung über die Lindenstraße in Kardorf zur L183 geführt wird. Im Übrigen im Einmündungsbereich Lindenstraße/ L183 keine weiterführende Beschilderung in Richtung Bonn.

### Ortsvorsteher Feldenkirchen, Merten:

- Heinrich-Böll-Platz und Klostergarten (Gebiet GFO): Lärm durch Treffen von Jugendlichen. In jüngster Vergangenheit haben Gespräche mit allen Beteiligten zur Verbesserung des Lärmschutzes beigetragen.
- Treppenaufgang Mittweidaer Straße/Auf dem Mohlenberg und Gehwegfläche vor den Häusern Kirchstr. 15 – 19: ständige Beschwerden der Anwohner über Lärmbelästigung und Vermüllung.
  - Griegstraße (Nähe Sportplatz): überdimensionale Nutzung der Lautsprecheranlage des Fußballplatzes im Hinblick auf Dauer und Lautstärke. Laut Genehmigung m. E. nur für Mannschaftsaufstellung und Spielstandansage und ähnliches, den rein sportlichen Bereich betreffend, angedacht, woran der Verein sich nach Aussage der Anwohner leider nicht hält.

*Hierzu Stellungnahme des Ordnungsamtes: Die von der Lautsprecheranlage der Sportstätte ausgehenden Geräusche sind nach LImSchG zulässig. Die Sportanlage hat eine Baugenehmigung. Der Wettkampfbetrieb gilt als privilegiert. .... Wir haben dort bei vollem Ligabetrieb Messungen durchgeführt und konnten keine Überschreitung zulässiger Lärmpegel feststellen.*

### Ortsvorsteher Schlösser, Walberberg:

- In Walberberg keine weiteren außerordentlichen Lärmprobleme bekannt.

Ortsvorsteher\*innen der weiteren 11 Ortschaften (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Roisdorf, Rösberg, Sechtem, Uedorf, Waldorf, Widdig): keine Meldungen

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr. 130/2024-12

Stand 05.02.2024

**Betreff Mitteilung zum Sachstand des Projekts „Rheingärten“****Sachverhalt**

Wie mit Vorlage 233/2023-12 berichtet, war die Stadt Bonn auf die Stadt Bornheim zugekommen, um die Möglichkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit bei dem Projekt „Rheingärten“ (derzeitiger Arbeitstitel) abzuklären. Es geht dabei um den Freiraum zwischen Bonn-Nord und Bornheim-Hersel, der zum Teil auch auf Bornheimer Gebiet liegt. Dabei sollen seine Funktionen für die landwirtschaftliche Nutzung, die Naherholung, als Frischluftschneise und für den Klimaschutz generell sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. gestärkt werden. Anstoß war ein Bürgerantrag des Ortsausschusses Auerberg.

Der Rat hat nach Vorberatung im UKLWN und StEA der Entwicklung des interkommunalen Freiraumprojekts "Rheingärten" zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, mit der Stadt Bonn einen Kooperationsvertrag zur gemeinsamen Planung und Umsetzung des Projekts abzuschließen. Der Entwurf der Kooperationsvereinbarung nebst Leistungsbeschreibung wurde dem Rat in seiner Sitzung am 17.08.2023 vorgelegt (Vorlage 448/2023-12). Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, diese Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Bonn abzuschließen.

Gemäß der Kooperationsvereinbarung hat die Verwaltung der Stadt Bonn im Oktober 2023 das Planungsbüro BGMR Landschaftsarchitekten mit der Konzepterstellung in den Leistungsphasen 1 und 2 (HOAI) als Vorbereitung auf eine zukünftige Förderantragsstellung beauftragt. Dieses Büro hatte im Rahmen der Erarbeitung des Bonner Freiraumplanes auch den Freiraum im Bonner Norden als Lupenraum untersucht und kann nun auf der darin erfolgten Grundlagenrecherche und den bereits erarbeiteten Entwicklungszielen und Planungs-ideen aufbauen.

Bei der Erstellung des Konzeptes sind auch die Stakeholder, insbesondere die im Projekt-raum wirtschaftenden Landwirte, zu beteiligen, und es soll mit dem Ortsausschuss Auerberg kooperiert werden. Am 01.02.2024 hat bereits ein erster Termin mit den Landwirten stattgefunden. Darin zeigten sich die Landwirte skeptisch bezüglich möglicher Einschränkungen der Bewirtschaftung, unterstützten aber das Ziel, den Freiraum zwischen Hersel und Auerberg/Graurheindorf zu sichern. Die Beteiligung wird fortgesetzt.

Mit dem Ortsausschuss Auerberg plant die Stadt Bonn am 10.04.2024 eine Bürger\*innenwerkstatt, an der auch Teilnehmende aus Bornheim/ Hersel willkommen sind. Außerdem soll der Sachstand des Projekts in der Sitzung des Ortsausschusses am 25.04.2024 vorgestellt werden. Auch zu diesem Termin sind Teilnehmende aus Bornheim/Hersel eingeladen.

Die Verwaltung bittet daher die Fraktionen abzuklären, welcher Vertreter/ Vertreterin aus ihrem Kreis und aus Hersel (z.B. Ortsvorsteher) teilnehmen sollten. Der besseren Planbarkeit halber werden Interessierte um Anmeldung gebeten. Diese ist bei Frau Faßbender vom Amt für Umwelt und Stadtgrün der Stadt Bonn (Tel.: 0228-77 6073,

E-Mail: [Sara.Fassbender@Bonn.de](mailto:Sara.Fassbender@Bonn.de)) möglich, die auch Details zu Ort und Zeit mitteilen kann, sobald sie feststehen.

Die Endfassung des Berichts soll im Juni vorliegen. Sie wird dann den Gremien der Städte Bonn und Bornheim noch vor den Sommerferien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinweis: Dieser Sachstandsbericht wurde bereits dem UKLWN in seiner Sitzung am 20.02.2024, dort aus Zeitgründen unter dem TOP „Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen“, zur Kenntnis gebracht.

### **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**

Bei Umsetzung des Projektes sind deutlich positive Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zu erwarten (CO<sub>2</sub>-Senken, Kaltluftschneisen, Resilienz für Arten und Landwirtschaft, Förderung CO<sub>2</sub>-armer bzw. -freier Naherholung).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Maximal 30.000 € Eigenanteil der Stadt Bornheim aus Klimaschutzmitteln, PG 1.14.01

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.01.2024
--------------------------------	------------

**öffentlich**

Vorlage Nr. 013/2024-1

Stand 21.12.2023

**Betreff Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen****Sachverhalt**

Es liegen keine schriftlichen Mitteilungen oder Beantwortungen seitens der Verwaltung vor.