

**Bebauungsplan Bo 13  
in der Ortschaft Bornheim  
1. Änderung und Erweiterung**

**Begründung  
zum 2. Entwurf**

**1. VORBEMERKUNGEN**

**1.1 Planungsanlass/Verfahren**

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept mit der Absicht aufgestellt, den seit längerem erkennbaren kritischen Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsflächenentwicklung mit Zukunftsperspektiven und daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschlägen entgegenzuwirken. Die Zielsetzung war dabei, die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Dieses Handlungskonzept, das auch den Bereich um den Kliehof berücksichtigt, wurde vom Rat der Stadt am 29.04.2004 als Grundlage für weiterführende Planungen beschlossen und fand Berücksichtigung im Bebauungsplan BO 13, der seit dem 09.02.2006 rechtskräftig ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bo 13 hat sich ein konkretes Interesse an der Entwicklung der Fläche zwischen Kliehof und Feuerwehr ergeben. Eine entsprechende Bebauungs- u. Erschließungsplanung liegt vor.

Am 21.02.2008 hat der Rat der Stadt Bornheim die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Bo 13 als Satzung beschlossen.

Im Juni 2008 stellte ein dem Plangebiet gegenüberliegender Grundstückseigentümer im Normenkontrollverfahren einen Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bo 13 vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen. Am 24.07.2008 hat der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts (OVG) die Aussetzung des Vollzugs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Bo 13 in der Ortschaft Bornheim beschlossen.

Zur Heilung und Beseitigung der Mängel des Plans, insbesondere wegen Mängeln in der Abwägung im Hinblick auf die Lärmimmissionen, wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt, mit dem die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Bo 13 in der Ortschaft Bornheim zum 20.03.2008 – Zeitpunkt seines erstmaligen Inkrafttretens – rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann. Mit dem ergänzenden Verfahren wird das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

Der überarbeitete Entwurf bildet die Grundlage für das weitere Verfahren.

**1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Südrichtung. Die hierfür erforderliche Stellplatzanlage überdeckt dabei die festgesetzte Erschließungsstraße „Aeltersgasse neu“ (Änderung des Verlaufs der Aeltersgasse). Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich mit folgenden wesentlichen Bestandteilen:

- Beibehaltung der Aeltersgasse in der heutigen Führung und Ausbau im Zweirichtungsverkehr
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche und Änderung der Stellplatzfläche.

Um die Entwicklungsabsichten planungsrechtlich zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bo 13 erforderlich.

Eine geringfügige Erweiterung des Planbereiches ist in Richtung Bahntrasse erforderlich, da zur Erreichung einer ausreichenden Stellplatzanzahl für den Lebensmitteldiscounter das Gebäude in Richtung Bahn verschoben werden muss.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die Baugesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2. LAGE, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Innenstadt Bornheim im östlichen Teil des Geltungsbereiches des seit Februar 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bo 13 in der Ortschaft Bornheim. Die Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes verläuft

- im Westen entlang der Auffahrt zur Feuerwehr und östlich am Feuerwehrgebäude entlang,
- im Norden entlang der Südgrenze der Königstraße (L 183),
- im Osten entlang der Ostgrenze der Aeltersgasse
- im Süden entlang der Vorgebirgsbahn. Hier wird der Geltungsbereich um ca. 100 qm erweitert.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 2.2 Bestandsituation

#### Städtebau / Nutzungsstruktur

Bestimmt wird der Bereich durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel und Dienstleistung.

- Im Nordwesten des Änderungsbereiches befinden sich zwischen Feuerwehr und Kliehof ein brachliegendes Anwesen und ein Wohnhaus.
- Im Südosten wird das Plangebiet abgeschlossen durch den relativ großflächigen Baukomplex Kliehof mit Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Parkplatzanlage.

Entlang der Vorgebirgsbahn befinden sich teilweise ökologisch wertvolle Gehölzbestände.

#### Verkehr / Erschließung

Die westlich gelegenen Grundstücke, das Wohnhaus sowie das brachliegende Anwesen sind von der Königstraße erschlossen.

Die Aeltersgasse verläuft am Süd-Ost-Rand des Plangebietes. Sie erschließt den Bereich der Anlieferung und die Parkdecks des Kliehofes und verbindet über die schmale Unterführung der Vorgebirgsbahn die südlich der Bahnstrecke liegenden Wohngebiete mit der Königstraße.

### Bauliches und funktionales Erscheinungsbild

Die Bebauung ist ebenfalls sehr heterogen und spiegelt nach Maßstab und Bauform die bauliche Entwicklung bis heute wider.

- Das leerstehende Gebäude am westlichen Rand des Änderungsbereiches neben der Feuerwehr ist eine kleine Hofanlage in Ziegelbauweise, wie sie für die rheinischen Straßendörfer des 19. Jahrhunderts typisch sind.
- In deutlichem Kontrast dazu steht ein hohes, schmales Wohngebäude der Gründerzeit, das auf eine geschlossene Bauzeile angelegt nur straßenseitig Fassadenarchitektur zeigt.
- Daran schließt sich der massive Gebäudekomplex des Kliehofes aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts zur Aeltersgasse an. Die Eckfassaden sind architektonisch ausgebildet, während die Westfassade als Brandwand freisteht.

Obwohl das Plangebiet strukturell zum Innenstadtbereich gehört, werden die damit verbundenen Potenziale nicht ausgeschöpft. Dies ist im Wesentlichen auf folgende örtliche Gegebenheiten zurückzuführen:

- Die Ortseingangssituation ist nicht ausgeprägt.
- Die isolierte Lage des Handel- und Dienstleistungsschwerpunktes Kliehof. Keine Präsentation nach außen. Fehlende Attraktivität, kritische Tendenz im Geschäftsbesatz (Leerstände, Zufallsmieter).
- Ungenutztes und zur Königsstraße geschlossenes, brachliegendes Anwesen sowie weitere untergenutzte rückwärtige Bereiche, die zur Königstraße nicht geöffnet sind.

### Emissionen / Immissionen

Mit Ausnahme der Verkehrsbelastungen bestehen im Plangebiet keine Nutzungen, die Emissionen verursachen. Die Auswirkungen der Feuerwehreinsätze in westlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches werden verträglich eingestuft, da gelegentliche nächtliche Rettungseinsätze im Mittel nur zweimal im Monat zu erwarten sind.

Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Emissionen verursachen.

### Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen überformten Innenstadtbereich. Die größeren Gehölzstrukturen befinden sich im Süden auf dem Hang entlang der Bahnlinie. Auf dem brachliegenden Anwesen im westlichen Planbereich befinden sich im rückwärtigen Bereich nahe dem Bahndamm alte Obstgehölze (Kirsche, Birne).

Im Übrigen ist das Plangebiet durch seine hohe Nutzungsintensität charakterisiert.

Generell ist im Plangebiet der Versiegelungsgrad sehr hoch. Die östliche Plangebietsgrenze ist durch Hecken und Gebüsche eingefasst.

### Topographie

Das Gelände des Plangebietes befindet sich in der Übergangszone zwischen Talboden und Uferanstieg des Rheintals.

Während die Königstraße vollständig eben auf dem Talboden verläuft, steigt das Gelände zwischen Aeltersgasse und westlicher Grenze des Änderungsbereiches deutlich an. Diese Hangsituation wird noch verstärkt durch die Böschungsaufschüttung der Vorgebirgsbahn, die relativ hoch über dem Talboden im Hangbereich liegt. Die Aeltersgasse weist ein dementsprechendes Gefälle auf.

## **2.3 Umgebung des Plangebietes**

Das Umfeld wirkt in sehr unterscheidender Weise auf das Plangebiet:

- Die Vorgebirgsbahn schneidet auf der Südseite das Gebiet von den südlich anschließenden Wohngebieten ab. Einzige Verbindung ist die Unterführung Ael-

tersgasse. Das Plangebiet schließt mit seiner Rückseite an die Bahnstrecke an („Hinterhofcharakter“).

- Auf der Ostseite befindet sich das stark begrünte Hochufer der Aeltersgasse, so dass auch hier optisch-funktional ein klarer Abschluss des Entwicklungsbereiches Kliehof gegeben ist.
- Die Nordseite der Königstraße ist ähnlich heterogen strukturiert wie das Plangebiet: Großflächige Handels- und Dienstleistungen (ehem. Kloster Maria Hilf / Baustoffhandel), Kleinteilige Wohn- und Geschäftshausbebauung, Prominente Solitärgebäude (ev. Gemeindezentrum, Kloster Maria Hilf), enge straßenbegleitende Bebauung mit Öffnung und zurückliegender Solitärbebauung (ev. Gemeindezentrum).

### **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> ist die Stadt Bornheim als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in der Ballungsrandzone zwischen Bonn und Köln und zwischen den beiden großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung Köln – Trier und Köln – Bonn – Koblenz.

Im Regionalplan Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet jetzt als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Betroffene Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Innenstadt Bornheim im östlichen Teil des Geltungsbereiches des seit 09.02.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bo13 in der Ortschaft Bornheim. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung werden für diesen Teilbereich neue Festsetzungen getroffen.

#### **3.4 Fachplanungen**

Zur umfassenden Bearbeitung der Aufgaben im Ortskern hat die Stadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept Königstraße durch die Planungsgruppe MWM aus Aachen erstellt. Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 29.04.2004 die Rahmenplanung zum Integrierten Handlungskonzept Königstraße einstimmig zur Kenntnis genommen und daraus Leitlinien für die weitere Planung beschlossen. Das Integrierte Handlungskonzept Königstraße ist daher als Planung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB generell zu beachten.

Das Integrierte Handlungskonzept Königstraße beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen mit dem Ziel, einerseits die Funktionen des Ortskerns als Dienstleistungs- und Einzelhandlungsschwerpunkt zu stärken und andererseits die störenden Durchgangsverkehre aus dem Ortskern herauszuhalten. Damit entspricht z.B. die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in den Ortskern der Zielsetzung des Handlungskonzeptes. Gleichzeitig wurden Maßnahmen

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

beschlossen um die Verkehrsmengen zu verringern und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Eine wichtige Teilmaßnahme auf dem Abschnitt der Königstraße entlang des Plangebietes wird derzeit umgesetzt. Innerhalb des Ortskerns sind weitere Maßnahmen im Verkehrsraum geplant und im Haushalt der Stadt Bornheim eingestellt.

Da die Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts jedoch noch eine unbestimmte Zeit dauern können, wurde durch die IVV Aachen für das ergänzende Verfahren 1. Änderung und Erweiterung des Bo 13 eine erneute Verkehrsprognose durchgeführt, die für den Ortskern nur die bisher durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt.<sup>2</sup> Hierfür wurden aus der Verkehrszählung 2007 in einer ergänzten Auswertung die Lkw-Werte ermittelt. Diese Ergebnisse sind als maßgebliche Stundenwerte in die Prognose einbezogen worden. Auf Grundlage der neuen Verkehrsprognose wurde eine auch eine erneute Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation erstellt.<sup>3</sup> Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Planung eingeflossen und im Weiteren detailliert dargestellt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst werden (vgl. Kapitel 5). Weiterhin sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes erneute Fachaussagen zum Eingriff / Ausgleich erforderlich (vgl. 5.7 sowie Anlage zum Bebauungsplan).

## **4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Bo 13, der jetzigen 1. Änderung und dem zugrunde liegenden Konzept wird der Änderungsbereich wie folgt gegliedert:

Für den westlichen Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 BauNVO. Das hier geplante Einzelhandelsvorhaben wird eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten, so dass eine Zulässigkeit in einem Mischgebiet gegeben ist.

Der östliche Änderungsbereich um den Kliehof wird entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Bo 13 ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Teilbereich haben sich nicht geändert.

Im gesamten Geltungsbereich werden die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 – 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen, um eine dem Bestand entsprechende Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu erhalten. Diese Nutzungen werden an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten. Entsprechend sind auch die Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauGB, die nur ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Änderungsbereich (MI 3) auf 0,9 festgesetzt. Dies dient zur optimalen Ausnutzung und Aufteilung des Grundstückes und zur Klarstellung der beabsichtigten Nutzung Lebensmitteldiscounter und der zugehörigen festgesetzten Nutzung „Stellplatzanlage“. Eine Überschreitung der Obergrenze von 0,6 gemäß § 17 BauNVO und daher eine mögliche erhöhte Versiegelung ist durch einen für den Stadtkernbereich ungewöhnlich hohen Anteil an Freiflächen im Plangebiet (Pflanzbindung an der Böschung der Bahnfläche, Grünfläche westlich der Feuerwehr im rechtskräftigen Bo 13) und in der näheren

---

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Bo 13, Verkehrsprognosen 2015, IVV, August 2008

<sup>3</sup> ACB 0808 - 405747 - 482 „Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung zum BP Bo 13, Neuberechnung Straßenverkehrslärm“ September 2008

Umgebung (Gehölzflächen südlich des Bahndammes, Grünflächen um die evangelische Kirche) gerechtfertigt.

Zulässig in diesem Bereich (MI 3) ist eine zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 73m üNN ( $\varnothing$  13m über heutigem Geländeneiveau in diesem Bereich), um eine Höhenentwicklung nach oben einzuschränken.

Der östliche Bereich um den Kliehof wird mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt (MI 2). Dies ist begründet wegen der Bestandssicherung des Kliehofkomplexes und der Lage am Rand der Innenstadt, die in ihrer Struktur überwiegend durch eine hohe Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet ist. Für den Bereich Kliehof sind aufgrund der Bestandssituation, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Bo 13, 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 68,00m üNN ( $\varnothing$  11,0 m über heutigem Geländeneiveau) und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 73,00m üNN ( $\varnothing$  16,0 m über heutigem Geländeneiveau in diesem Bereich) entlang der Königstraße sowie ein Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich entlang der neuen Aeltersgasse festgesetzt. Im Bereich der ehemaligen Aeltersgasse wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe auf maximal 64,50m üNN bzw. 68,50m üNN festgesetzt. Dies ermöglicht den Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses auf das heutige Parkgeschoss.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die überbaubare Fläche im MI 3 ist bestimmt durch den Baukörper für die Einzelhandelsnutzung und wird im rückwärtigen Bereich zwischen Bahnparzelle und Königstraße angeordnet. Da inzwischen die konkreten Baupläne des Plusmarktes vorliegen, wurde die Baugrenze im 2. Entwurf zur Königstraße zu Gunsten eines etwas vorgelagerten Backshops und die Baugrenze zum Kliehof für einen überdachten Eingangs und Einkaufswagenbereich etwas verändert. Die Verkaufsfläche des Marktes erfährt dadurch jedoch keine Vergrößerung.

Zwischen Baukörper und Königstraße und weiter östlich entlang des Baukörpers ist eine Stellplatzfläche, die bis zur Bahnfläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt wird, angeordnet.

Aufgrund der geringen Abstandsflächen zwischen dem geplanten Baukörper des Einzelhandelsbetriebes und des direkt westlich angrenzenden Feuerwehrgebäudes wird eine Baulinie festgesetzt, so dass an der westlichen Seite ohne Grenzabstand gebaut werden muss.

Aufgrund der Bestandssituation ist im östlichen Bereich (MI 2) durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer geschlossenen Bauweise eine vollständige Überbaubarkeit ohne Einhaltung von Grenzabständen vorgegeben. Diese vollständige Überbaubarkeit der Grundstücke kann jedoch durch die Freiflächen in der Umgebung wie z.B. Bahntrasse, Kindergarten – und Feuerwehrbereich, alte ev. Kirche und Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde ausgeglichen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Da die mögliche Überbauung der gegenwärtigen Situation entspricht, werden auch weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Zur Gewährleistung der Flexibilität in der Errichtung von Gebäuden sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen möglich:

- Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,5m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Flächen wie Verkehrsflächen oder Grünflächen nicht in Anspruch genommen werden,
- eine Überschreitung rückwärtiger Baugrenzen durch Überdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

### 4.4 Erschließung, Verkehrsflächen

#### 4.4.1 Königstraße

Hauptträger der Fahrverkehrrerschließung ist die Königstraße. Ziel der Stadt Bornheim ist der Rückbau der Königstraße im Zentralbereich, um eine innenstadtgerechte Verkehrsab-

wicklung zu ermöglichen und einen angemessenen Verkehrsraum für die übrigen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer zu gewinnen.

Grundlage der Beschlussfassung im Rat zum Rahmenplan des Integrierten Handlungskonzeptes Königstraße war die Verkehrs-Variante D.1, die im gesamten Ortskern die geringste verkehrliche Belastung mit optimaler Annäherung an eine ausgewogene Verteilung aufweist. Mit dieser Variante lässt sich auch der größtmögliche Anteil an Durchgangsverkehr aus dem gesamten Ortskern heraushalten.

Nach der Verkehrszählung vom Januar 2007 kann auf der Königstraße in Bornheim von einer Verkehrsbelastung von derzeit rd. 13.000 Kfz im durchschnittlichen täglichen Verkehr ausgegangen werden.

Auf Grundlage der bislang vorliegenden Gutachten der IVV Aachen wird erwartet, dass die Verkehrsmenge durch die Maßnahmen im Ortskern mittelfristig auf ca. 11.000 Kfz / DTV zurück gehen wird.<sup>4</sup>

Da die Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes jedoch noch eine unbestimmte Zeit dauern können, wurde für das ergänzende Verfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bo 13 eine Verkehrsprognose bis zum Jahr 2015 durchgeführt, die für den Ortskern nur den bisher durchgeführten Straßenausbau der Königsstraße vom Kreisverkehr Siefenfeldchen bis zum Kreisverkehr Secundastraße berücksichtigt.<sup>5</sup> Dieser Bereich der Gemeindestraße wird zukünftig eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30-km/h erhalten. Die Fahrbahn wurde von 7,50 auf 6,00 m reduziert und erhielt 3 Fahrbahneinengungen. Weiterhin wurden die Gehwegbereiche erheblich verbreitert und ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt. Der Umbau ist bis September 2008 abgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen für den Plusmarkt und die verkehrliche Wirkung infolge des Mehrverkehrs wurde errechnet (Prognose-Mit-Fall P1) und die Differenzen zum Prognose-Null-Fall P0 ermittelt.

Diese Verkehrsprognose 2015 wurde auf der Grundlage der Prognose zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellt. Folgende Verkehrsmaßnahmen wurden hier berücksichtigt:

- durch neue Baugebiete Einwohnerzuwachs von 450 Einwohnern pro Jahr,
- Arbeitsplatzzuwachs, vor allem im Bereich der neuen Gewerbegebiete und Gewerbegebietserweiterungen (Roisdorf/Sechtem)
- Zunahme der Motorisierung um rund 12%, Rückgang jährliche Fahrleistung ca. 8%
- allgemeine Tendenzen der Verkehrsentwicklung
- alle Maßnahmen des vordringlichen Bedarfs Bundesverkehrswegeplan (BVWP)
- L 183n mit Kreisverkehr L 281/L 118
- Verkehrssteigerung im Plangebiet Bo 13

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind:

- beim Prognose-Null-Fall 2015 ist im Bereich der Zufahrt des Discounter-Parkplatzes östlich Richtung Roisdorf eine Verkehrsbelastung von rd. 13.600 Kfz DTV und westlich Richtung Dersdorf eine Belastung von rd. 13.700 Kfz DTV ermittelt worden.

---

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Bo 13, IVV, April 2007

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Bo 13, Verkehrsprognosen 2015, IVV, August 2008

- Durch den Plus-Markt kommt es zu einem Verkehrsaufkommen von rd. 1.100 Fahrten am Tag in der Summe im Quell- und Zielverkehr.
- Die Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets steigt durch die Mehrverkehre des Plus-Markts nur geringfügig: östlich der Parkplatz-Zufahrt Richtung Roisdorf kommt es zu einem Verkehrszuwachs von 600 Kfz DTV und westlich Richtung Dersdorf von 300 Kfz DTV.
- Im Prognose-Mit-Fall P 1 (mit Verkehrsaufkommen Plus-Markt) kommt es somit zu einer Verkehrsbelastung auf der Königstraße von rd. 14.200 Kfz DTV östlich Parkplatz-Zufahrt Richtung Roisdorf und westlich der Zufahrt Richtung Dersdorf von rd. 14.000 Kfz DTV.
- Die Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes Plusmarkt kann mit insgesamt ausreichender Verkehrsqualität betrieben werden. Hierbei sind die Verkehrsströme auf der Königstraße sogar mit guter Verkehrsqualität ausgestattet, nur die Ausbieger aus dem Parkplatz werden in der Leistungsfähigkeit schlechter beurteilt. Sie müssen in der Spitzenstunde im Mittel mit längeren Wartezeiten (bis zu 48 sec.) rechnen.
- Der Lkw-Anteil auf der Königstraße im Bereich des Plangebiets ist niedrig: Er liegt bei 6,3 % tagsüber und 4,3 % nachts.

Um den Verkehrsfluss sowie Fußgänger und Radfahrer nicht durch zahlreiche Ein- und Ausfahrten entlang der Königstraße zu behindern, sind Grundstücksein- und Ausfahrten zwischen westlichem und östlichem Geltungsbereich mit Ausnahme der Zufahrt zur Anlieferung sowie der Zufahrt zum Kunden- und Personalparkplatz des geplanten Lebensmitteldiscounters nicht zulässig.

Im Bereich der Anlieferung lässt sich eine tägliche kurzzeitige Behinderung des Verkehrs auf der Königstraße nicht vermeiden. Die Anlieferfahrzeuge (vermutlich meist Sattelschlepper) müssen rückwärts von der Königstraße an das Anlieferator zurücksetzen. Die Anlieferung wird jedoch ausschließlich tagsüber stattfinden. Eine erhebliche Belästigung der Anwohner ist deshalb nicht zu erwarten (siehe Punkt 4.6).

#### 4.4.2 Aeltersgasse

Die Aeltersgasse kann in der gegenwärtigen Form die Aufgabe als Verbindung zu den südlichen Wohngebieten nicht qualifiziert wahrnehmen. Im Bebauungsplan Bo13 wurde daher westlich des Kliehofes eine Verkehrsfläche für eine Verlegung der Aeltersgasse festgesetzt. Da diese Fläche jetzt aufgrund der Planung des Lebensmitteldiscounters für den Parkplatz vorgesehen ist, soll stattdessen die alte Trasse der Aeltersgasse eingeschränkt für den Pkw-Verkehr im Zweirichtungsverkehr und unter Berücksichtigung einer verlangsamten Fahrweise im Bereich der Kurve an der Tiefgarage ausgebaut werden. Hierfür muss ein Eingriff in die Böschung des Bahngeländes (Flurstück 86) in Form einer Stützmauer erfolgen. Die Hecke sowie der separate Rad-/Fußweg bleiben erhalten.

Um eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung der Unterführung zu gewährleisten, soll die einspurige Unterführung im Zweirichtungsverkehr mit einer Signalisierung betrieben werden. Mit dieser Signalisierung können unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheit für Autofahrer und Fußgänger bis ca. 150 - 200 Pkw/ h die Unterführung in jede Richtung passieren. Aus der Prognoseuntersuchung sind ca. 75 Pkw/ h und Richtung zu erwarten, so dass die Leistungsfähigkeit auch für die „alte“ Aeltersgasse in jedem Fall sichergestellt ist.

#### 4.4.3 Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr sind im Änderungsbereich keine öffentlichen Parkplatzanlagen vorgesehen. Stellplatzkapazitäten sind im Rahmen privater Baumaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

## 4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die erforderliche Stellplatzfläche für den Lebensmitteldiscounter ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf privaten Grundstücken festgesetzt. In einem konkret abgegrenzten Bereich im MI 3 sind Stellplätze zulässig. Die Stellplatzfläche wurde an die konkreten Bauplanungen des Plus-Marktes angepasst. Auf ihr können ca. 61 Stellplätze realisiert werden.

Im übrigen Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4.6 Immissionsschutz

### 4.6.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet und der gegenüberliegenden Grundstücke wurde durch ACCON Köln zum 2. Entwurf ein erneutes Fachgutachten<sup>6</sup> erarbeitet und in die Begründung eingestellt.

Die Beurteilung der Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen erfolgte durch eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Bo 13. Die Grunddaten zum Verkehrsaufkommen entstammen der Verkehrsprognose 2015 der IVV Aachen.

Die Anlieferungsfahrten über die öffentliche Straße haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamt-Lärmbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr, da sie aufgrund der kurzen Fahrstrecke und kurzen Einwirkzeit gegenüber der vorhandenen Verkehrsmenge weitgehend untergeordnet sind. In den Berechnungen wurde ein ausreichend hoher Lkw-Anteil zur sicheren Seite berücksichtigt.

Das überarbeitete Schallgutachten kommt im Ergebnis zu einem Immissionspegel auf der Königstraße von ca. 67 bis 69 dB(A) tags und 59 bis 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für MI/MK-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden aufgrund der vorhandenen hohen allgemeinen Verkehrsbelastung auf der Königstraße überschritten. Diese werden durch die enge Ortsdurchfahrt mit den damit verbundenen geringen Abständen zwischen Fahrbahn und Fenstern verursacht.

Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Parkplatzes des Plusmarktes wird sich der Schallschutzpegel tagsüber marginal um 0,1 dB(A) erhöhen. Im Bereich der gegenüberliegenden Häuser Nr. 26 bis 32 kommt es sogar zu einer geringfügigen Abnahme des Immissionspegels um -0,1 dB(A), weil der Einfluss der Reflexionen der südlichen Bebauung an der Königstraße durch den Abriss zweier Gebäude geringer wird. Hierdurch neutralisieren sich die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch den Plus-Markt.

Die Veränderungen der Schallwerte sind lediglich rechnerisch nachweisbar und führen nicht zu einer Veränderung der Lärmbelastung. Derart geringe Änderungen sind für Menschen nicht wahrnehmbar. Die Erheblichkeitsgrenze der Wahrnehmbarkeit von Lärm liegt bei ca. 3 dB(A).

Eine detaillierte Geräuschprognose für das konkrete Bauvorhaben erfolgt parallel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwar-

---

<sup>6</sup> ACB 0808 - 405747 - 482 „Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung zum BP Bo 13, Neuberechnung Straßenverkehrslärm“ September 2008

tenden Geräuschsituation nach der Errichtung und Inbetriebnahme eines Lebensmittel-Discountmarktes im Gebiet des Bebauungsplanes Bo 13 liegt bereits als Entwurf vor<sup>7</sup>.

Das Gutachten wurde ebenfalls durch das Ingenieurbüro ACCON aus Köln erstellt. Hier wird auch die geplante Rampe mit den Anliefervorgängen in der schalltechnischen Berechnung nach der TA Lärm einbezogen. Für die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters über die Laderampe wurden zwei Sattelzüge mit einem Gesamtgewicht > 7,5 t täglich sowie mehrere Anlieferfahrten von Kleintransportern für einen Backshop im Schallgutachten berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Aussagen des Schallgutachters werden durch den Discountmarkt (mit der geplanten Rampenlösung), einschließlich der Rangier- und Ladevorgänge, sowohl der Richtwert „tags“ der TA Lärm von 60 dB(A), als auch die maximal zulässigen kurzfristigen Spitzenpegel (90 dB(A) max. zulässig) im Umgebungsbereich unterschritten. Es sind daher durch die Anlieferung keine unzulässigen Immissionspegel an der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten. Hieran werden auch geringfügige Änderungen des geplanten Marktes keine wesentlichen Auswirkung haben.

Auf Grund der Vorbelastung durch den fließenden Verkehr ist es Planungsziel, eine weitere Lärmpegelerhöhung in den Nachtzeiten zu vermeiden. Die Stadt Bornheim ist derzeit Eigentümerin des Baugrundstücks und wird mit dem zukünftigen Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen. Hierin werden die Betriebszeiten und die Lieferzeiten des zukünftigen Marktes für die potenziellen Nutzer auf die Tageszeiten von max. 6.00 bis 22.00 Uhr beschränkt.

Durch die Begrenzung der Betriebszeiten wird in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 keine relevante Lärmentwicklung auf dem Betriebsgelände des neuen Marktes stattfinden. Der Lärmpegel nachts wird somit durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinflusst. Die nachfolgende Baugenehmigung wird lediglich eine Nutzungsgenehmigung für die Tageszeiten beinhalten. Damit werden entlang der Königstraße die nach DIN 18005 ermittelten Nachtwerte von 59 bis 61 dB(A) nicht weiter erhöht.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher eine akzeptable Maßnahme, die dem Ziel der Stärkung des Einzelhandels im Ortskern entspricht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass auf Grund der zentralen Lage, der damit verbundenen kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit die allgemeine Verkehrsbelastung verringert wird.

Darüber hinaus ist es Planungsziel der Stadt Bornheim, den störenden Durchgangsverkehr aus dem Ortskern zu verdrängen. Während die Maßnahme im Bereich des Plangebietes bereits umgesetzt wird, sollen im weiteren Verlauf im Ortskern durch ergänzende Maßnahmen die Aufenthaltswirkung gestärkt und die Verkehrs- und Lärmbelastung verringert werden (siehe auch 3.4 Fachplanungen).

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet werden für Neubauten die nachfolgend beschriebenen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch die prognostizierte Verkehrszunahme werden in der vorliegenden Bebauungsplan - Änderung so genannte Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Diese 'Lärmpegelbereiche' (I-VII) sind einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel' zugeordnet, die im

---

<sup>7</sup> ACB 0808 - 405623 - 482 „Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach der Errichtung und Inbetriebnahme eines Lebensmittel-Discountmarktes im Gebiet des Bebauungsplanes Bo 13 in Bornheim“ durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH, Entwurf September 2008.

vorliegenden Fall vom Lärmgutachter ermittelt wurden. In Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind gem. DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden in der Gutachterlichen Stellungnahme der Accon Köln die Lärmpegelbereiche III und IV für die Bebauung entlang der Königstraße und der Aeltersgasse ermittelt. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen sind hier einzuhalten:

**Lärmpegelbereiche III:** mind. 30 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

**Lärmpegelbereiche IV:** mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 40 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

**Lärmpegelbereiche V:** mind. 40 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 45 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche kann im konkreten Einzelfall (Baugenehmigung) relativ einfach die Anforderung an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen nachgewiesen werden. Dabei sollte die Ausrichtung der Schlafräume auf der von der Straße abgewandten Seite erfolgen. Denn auf den Rückseiten der Wohnhäuser stellen sich viel geringere Immissionspegel ein (nachts unter 45 dB(A)), da die Eigenabschirmung der Gebäude zu einer wirksamen Minderung führt.

Ist eine Ausrichtung der Schlafräume auf die Rückseite der Gebäude nicht möglich oder liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind Fenster mit integrierten schalldämpften Lüftungen vorzusehen, da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt.

Die Lärmpegelbereiche I und II wurden in der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht gekennzeichnet, da hier die Anforderungen in der Regel bereits durch die nach Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt werden.

Da die dem Plangebiet an der Königstraße gegenüberliegenden Grundstücke bereits bebaut sind, werden sie nicht in das Plangebiet einbezogen und für sie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch den neuen Parkplatz des Plusmarktes und durch die tägliche Anlieferung des Marktes wird der Tageslärmpegel nur marginal verändert (0,1 dB(A)). Diese Auswirkungen sind grundsätzlich nicht wahrnehmbar. Gegenüber den betroffenen Anliegern kann somit nicht von einer Mehrbelastung ausgegangen werden.

Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage des Lebensmittelmarktes mit einer Betriebszeit von 00.00-24 Uhr sind eine weitere Geräuschquelle. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine strikte schalltechnische Auslegung der erforderlichen Anlagen.

## 4.7 Grünordnung

Die Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen dienen der Bestandssicherung und der Durch- und Begrünung des Plangebiets sowie der gestalterischen Aufwertung und leisten einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Es wurde ein Pflanzplan erstellt, der Anlage der Begründung wird.

### 4.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs zwischen Feuerwehrezufahrt und der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient neben der Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes als blickdichte Abschirmung des Baudenkmals „Ehemaliges Bürgermeisteramt“ westlich des Einzelhandelsbetriebs. Zur Begrünung der künftigen privaten Stellplatzflächen sind auf der festgesetzten Stellplatzanlage für den Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet für 5 Stellplätze 1 Baum (Laubbaumhochstämme) zu pflanzen.

#### 4.7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die mit Gehölzen bestandene Böschungsfäche am südlichen Plangebietsrand wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert.

### 4.8 **Gestalterische Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um das ortstypische und der näheren Umgebung angepasste Erscheinungsbild in Bornheim zu erhalten und eine städtebauliche, optische Ordnung zu sichern. Es wird in gestalterischer Hinsicht besonders Rücksicht genommen auf das westlich benachbarte Baudenkmal des ehemaligen Bürgermeisteramtes genommen. Es werden Festsetzungen getroffen für (s. **Anlage 1** zur Begründung):

- Dachformen, sowie Dachneigungen und -eindeckungen, die für Hauptbaukörper auf die ortsüblichen und dem Denkmal angepassten Formen und Farbtöne beschränkt sind.
- die Fassadengestaltung bezüglich Materialien und die Einschränkungen von technischen Einrichtungen. Auch diese Einschränkungen dienen zur Angleichung an die umliegende, ortsbildprägende Bebauung. Zusätzlich ist dem Bebauungsplan eine Skizze beigefügt, die verbindlich darstellt, wie die Nord-Ost Fassade im MI 3 ausgestaltet sein soll, um mit dem Baudenkmal des ehemaligen Bürgermeisteramtes zu korrespondieren.
- die Fensterformen und Rahmengestaltung. Fensteröffnungen sollten in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestalt des Gebäudes sowie der benachbarten Gebäude angeordnet werden. Fenster bestimmen die Wirkung des gesamten Gebäudes; sie sind ein wesentliches Gliederungselement der Fassade.
- Größe, Form und Gestalt von Werbeanlagen sowie Einschränkungen zu den Orten der Anbringung von Werbeanlagen.

## 5. **UMWELTBERICHT**

### 5.1 **Notwendigkeit**

Für den Bebauungsplan Bo13 wurde eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bo13 und der zusätzlichen Versiegelung (Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,9 im MI 3) verstärkt sich dieser Eingriff. Im Rahmen des Umweltberichts wird hierauf eingegangen.

Der Bebauungsplan Bo13 wurde noch nach dem BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 aufgestellt.

Inzwischen wurde das BauGB zweimal geändert. Generell sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes Umweltprüfungen durchzuführen und Umweltberichte zu erstellen.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. In einem neuen § 13a BauGB wird für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ – d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – bestimmt, dass diese Bebau-

ungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Dieses Verfahren ermöglicht den Verzicht auf einen Umweltbericht. Für diese Änderung trifft als einzelnes Planwerk der § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu, in dem es heißt, dass wenn in einem Bebauungsplan insgesamt eine Grundfläche von weniger als 20.000qm festgesetzt ist, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind. Nr. 1 macht jedoch die Einschränkung, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da in der Konsequenz des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße der Stadt Bornheim mehrere Bebauungspläne im Ortskern nahezu gleichzeitig aufgestellt wurden bzw. werden, die in etwa die gleiche Zielstellung haben, wurde entschieden, auch für diesen innerstädtischen Bebauungsplan einen Umweltbericht zu erarbeiten.

## **5.2 Einleitung**

### **5.2.1 Vorbemerkungen**

Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechts-Anpassungsgesetz - EAG BAU) vom 24.06.2004 wurde das Baugesetzbuch geändert. Diese Änderung hat die Umweltprüfung und ihre Darstellung im Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan etabliert.

### **5.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts u. der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept mit der Absicht aufgestellt, die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Dieses Handlungskonzept, das auch den Bereich um den Kliehof berücksichtigt, wurde vom Rat der Stadt am 29.04.2004 als Grundlage für weiterführende Planungen beschlossen und fand Berücksichtigung im Bebauungsplan Bo13, der seit dem 09.02.2006 rechtskräftig ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bo 13 hat sich ein konkretes Interesse an der Entwicklung der Fläche zwischen Kliehof und Feuerwehr ergeben. Eine entsprechende Bauungs- u. Erschließungsplanung liegt vor.

Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Die hierfür erforderliche Stellplatzanlage überdeckt dabei die festgesetzte Erschließungsstraße „Aeltersgasse neu“ (Änderung des Verlaufs der Aeltersgasse). Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

## **5.3 Einschlägige Fachgesetze u. Fachpläne und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **5.3.1 Bundesnaturschutzgesetz**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

### **5.3.2 Baugesetzbuch:**

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

### 5.3.3 Landschaftsgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft.

### 5.3.4 Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Bo 13 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

### 5.3.5 Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### 5.3.6 Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:

Der Änderungsbereich liegt mit einem Teilgebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Urfeld.

### 5.3.7 Bundesimmissionsschutzgesetz :

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### 5.3.8 Regionalplan Region Bonn/ Rhein-Sieg:

Das Plangebiet ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

### 5.3.9 Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm – Immissionen

Die innerstädtischen Baugebiete werden von Immissionen aus dem Straßenverkehr erheblich belastet. Die dort wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch den Verkehrslärm und Luftschadstoffe, verursacht aus dem Verkehrsaufkommen, in erheblichen Maße beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehrslärm überschreiten an den Wohn- und Arbeitsstätten der vorhandenen Straßen sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005-1 als auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als Verordnung des BImSchG als ein „einschlägiges Fachgesetz“ anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem MK- oder MI- Gebiet die Werte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten werden.

## 5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 5.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 5.4.1.1 Mensch

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die der Wohnqualität und des Immissionsschutzes von Bedeutung. Durch die Planung soll die Voraussetzung geschaffen werden, insbesondere die Qualität des Wohnens sowie die Aufenthaltswahl auf den Straßen und Plätzen im Ortskern zu verbessern. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sind die Flächen nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

Durch die An- und Abfahrt zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes kann es zu einer zusätzlichen Behinderung auf der Königstraße sowie zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsmenge kommen.

Wie in Kapitel 4.6 bereits ausführlich beschrieben, weist die Königstraße eine extrem hohe Verkehrsbelastung auf. Im Plangebiet werden größtenteils die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für MI/MK-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) überschritten<sup>8</sup>. Es werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 4.6).

Da die dem Plangebiet an der Königstraße gegenüberliegenden liegenden Grundstücke bereits bebaut sind, werden sie nicht in das Plangebiet einbezogen und für sie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch den neuen Parkplatz des Plusmarktes und durch die einmal tägliche Anlieferung des Marktes wird der Tageslärmpegel nur marginal verändert (0,1 db(A)). Diese Auswirkungen sind von den Anliegern zu Gunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hinnehmbar, auch unter Berücksichtigung der Überschreitung der DIN 18005-Lärmwerte.

#### 5.4.1.2 Flora, Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen überformten Innenstadtbereich. Es ist aufgrund der Innenstadtlage und der hohen anthropogenen Überformung nicht mit seltenen, gefährdeten und/oder streng geschützten Arten der Flora und Fauna zu rechnen, die durch die Festsetzungen des B-Plans in ihrem Bestand gefährdet werden könnten. Die ausgedehntesten Gehölzstrukturen befinden sich im Süden auf dem Hang entlang der Bahnlinie, die im Rahmen des Bebauungsplanes Bo 13 zum Erhalt festgesetzt sind – ebenso wie einige erhaltenswerte alte Einzelbäume an der Feuerwehreinfaht (Esche, Eiben), die jedoch im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes entfallen müssen. Der Eingriff wird kompensiert (s. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als Anlage des Umweltberichts.)

In seiner Gesamtheit muss dem Plangebiet eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden – allein schon aufgrund der verinselten Innenstadtlage. Die Planumsetzung ermöglicht eine weitere Nutzungsintensivierung. Insbesondere im Bereich jetziger Grün- und Freiflächen sollen Stellplätze entstehen. Auf der neu zuschaffenden Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erfolgen zudem Neupflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (vgl. 4.7).

Da die Vorbelastung aber jetzt schon sehr hoch ist, findet letztlich keine nachhaltige Verschlechterung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen statt.

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Bo13 sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

#### 5.4.1.3 Böden, Altlasten

##### Böden

Die Rhein-Niederterrasse wird im Allgemeinen von tiefentwickelten Braunerden bedeckt, da sie schon seit langem überflutungsfrei ist. Die Böden sind im Plangebiet durch menschliche Nutzung und Bebauung mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt.

Wesentliche Teile des Plangebietes sind versiegelt. Dabei ist insbesondere die Aeltersgasse, der Kliehof mit seiner Stellplatzanlage und die versiegelten Hofflächen vor der untergenutzten Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich zu nennen. Mit der Bebauung und Versiegelung einher geht eine deutliche Verdichtung der Böden. Der bestehende Bebauungsplan weist auch hier eine hohe Grundflächenzahl und damit ein hohes Maß an möglicher Versiegelung aus.

##### Altlasten

Eine beprobungslose, standortspezifische Detailaufnahme der Altstandortverdachtsfläche ehemalige Firma Stenmans, Königstr. 27, durch das Consulting Büro Mayat vom September 2005 hat keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer Altlast ergeben.

Bei der momentanen Nutzungsvariation wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Findet zukünftig eine Umnutzung hin zu einer sensiblen Nutzung (Kinderspielplatz, Nutzgarten etc.) statt, wird die Durchführung einer vorsorgenden Oberbodenuntersuchung angeraten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten bei Erdbewegungen im Zuge von Baumaßnahmen, der Umweltschutzbeauftragte der Stadt Bornheim zu benachrichtigen ist.

Des Weiteren wird der Hinweis aufgenommen, dass vor dem Abbruch der Werkhallen auf o.g. Grundstück eine Prüfung auf Asbest empfohlen wird.

#### 5.4.1.4 Wasser

##### Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Vom Rhein-Sieg-Kreis wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Zielsetzung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beseitigen und der Erlass der Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 23.06.1998 zur „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ zu beachten ist.

Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der sehr hohen Versiegelung nur sehr eingeschränkt möglich. Die Niederschlagswasser werden überwiegend in die öffentliche Kanalisation abgeführt.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Trinkwasser-, Hochwasserschutz

Abgesehen von der erwarteten Versiegelung ist von Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszugehen. Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Hier ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

#### 5.4.1.5 Klima, Luft, Lufthygiene

##### Klima, Luft

Die Stadt Bornheim gehört ihrer Lage nach zum nordwestdeutschen Klimabereich, der vorwiegend unter dem Einfluss von ozeanischen Luftmassen steht. Milde Winter und mäßig warme Sommer sind die Regel. Im Allgemeinen ist die Hauptwindrichtung in diesem Bereich aus Westen zu vermuten. Durch den Verlauf der Topographie (Eifel, Kölner Bucht) werden jedoch auch schwächere Winde abgelenkt. Der Planbereich selbst hat für den Luftaustausch und damit für das Stadtklima in Bornheim keine große Bedeutung, der im Südwesten an den Planbereich angrenzende natürliche Wall der Vorgebirgsbahn verhindert einen Luftaustausch in Hauptwindrichtung.

Der Planbereich ist bereits heute stark durch den Verkehr (Straße, Schiene) und seine Emissionen belastet. Hauptverkehrsträger sind die L 183, Königstraße und die Bahnstrecke der Vorgebirgsbahn Köln – Bonn.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann zu einem leicht erhöhten Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen, führen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas ist damit nicht verbunden. Die Situation bleibt im Wesentlichen unverändert.

##### Emissionen

Im Planbereich sind keine erheblich emittierenden Betriebe angesiedelt.

#### 5.4.1.6 Landschafts-/Siedlungsbild

Aufgrund der verdichteten Innenstadtlage ist nicht mehr von einem Landschaftsbild zu sprechen. Das Siedlungsbild ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad und nur wenige Grünstrukturen. In weiten Teilen festigen die Festsetzungen des B-Plans dieses Bild. Insgesamt bleibt der Charakter eines innerstädtischen Kernbereiches erhalten.

#### 5.4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich keine zu schützenden Kulturgüter. Jedoch liegt nordwestlich außerhalb benachbart an der Königstraße das Gebäude des ehemaligen Bürgermeisteramtes, welches in die Denkmalliste der Stadt Bornheim als Denkmalliste eingetragen ist. Weitere Gebäude, die in unmittelbarer Umgebung als Denkmale eingetragen sind die evangelische Kirche und das Kloster Maria-Hilf. Diese denkmalgeschützten Bauwerke müssen durch einen entsprechenden Umgebungsschutz gewürdigt werden. Hierzu sind im Bebauungsplan gestalterische und gründordnerische Festsetzungen für die, im Änderungsbereich befindlichen baulichen und sonstigen Nutzungen getroffen worden.

Sachgüter, d.h. Grund und Boden wird nur, insofern er für die verkehrlichen Maßnahmen erforderlich ist, mit entsprechender Entschädigung in Anspruch genommen.

#### 5.4.1.8 Wechselwirkungen

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	X	o	o	o	o	o	o	o
Tiere	o	X	-	o	o	o	o	o
Pflanzen	o	-	X	o	o	o	o	o
Boden	o	o	o	X	-	o	o	o
Wasser	o	o	o	-	X	o	o	o
Klima/ Luft	o	o	o	o	o	X	o	o
Landschaft	o	o	o	o	o	o	X	o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	X

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein mehr oder weniger stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen die Schutzgüter,

- a) Pflanzen
- b) und Kulturgüter

betroffen.

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern treten nur vereinzelt auf, wie die Matrix oben darstellt

Eine wesentliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist somit im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Bo13 nicht zu erwarten.

#### 5.4.1.9 Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Verkehrssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplans Bo13 ein Schallgutachten erstellt, welches im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert wurde.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur eingeschränkt möglich und von den jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

#### 5.4.1.10 Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt von der Planänderung unberührt. Die Umsetzung bleibt konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

#### 5.4.1.11 Landschaftspläne und sonstigen Pläne

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Landschaftsplan trifft hier keine Aussagen.

#### 5.4.1.12 Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Bo13 sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung festgesetzt sind, vorhanden.

### 5.4.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Geringe Erhöhung der Verkehrsmenge, Tageslärmpegel wird nur marginal verändert	*
<b>Tiere</b>	geringes Lebensraumpotential für die Tierwelt. Planung führt voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Arten	*
<b>Pflanzen</b>	Verlust von Frei- und Brachflächen im rückwärtigen Bereich sowie von erhaltenswerten Großbäumen an der Feuerwehreinfaahrt. Beeinträchtigung durch weitere Intensivierung der Nutzungen	**
<b>Boden</b>	geringer Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, da bereits stark versiegelt	*
<b>Wasser</b>	geringe Umweltauswirkungen	*
<b>Klima/ Luft</b>	Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas ist damit nicht verbunden.	*
<b>Landschaft</b>	verinselte Innenstadtlage ohne Landschaftsbezug. Anthropogene Prägung wird durch die Festsetzungen des B-Plans verfestigt.	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	erhebliche Umweltauswirkungen durch Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden	**
<b>Wechselwirkungen</b>	kaum vorhanden	*

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ \* weniger erheblich/ - nicht erheblich

### 5.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung, Planungsalternativen

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Herstellung von weiteren baulichen Anlagen zu einer Versiegelung von Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktion. Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten oberflächlichen Abfluss.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Frei- und Brachflächen im rückwärtigen Bereich der Königstraße, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsmenge.

Bei Nichtdurchführung wird die verkehrliche Situation unverändert bleiben und die bereits vorhandenen Flächen weiterhin un- bzw. untergenutzt.

Planungsalternativen:

Zur Planung sind keine Alternativen vorhanden da es sich um die einzigen geeigneten Flächen im Ortskern handelt.

## 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der Situation des Plangebietes, der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich für folgende Teilbereiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der voraussichtlichen Auswirkungen:

- Verminderung der Lärmimmissionen durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz (vgl. 4.6)
- Verminderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Bestandschutz und Neupflanzung (vgl. 4.6)
- Verminderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Kulturgüter durch Gestalterische Festsetzungen (vgl. 4.8)

### 5.6.1 Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wie unter Kapitel 4.6 genannt, festgesetzt.

### 5.6.2 Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf in den Naturhaushalt

Der Bebauungsplan setzt zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen folgendes fest:

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes und Feuerwehreinfaht (vgl. 4.7.1).
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf privaten Stellplätzen (vgl. 4.7.1).
- Im Südwesten des Änderungsbereiches werden Vegetationsbestände im Bahndambereich durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert (vgl. 4.7.2)

## 5.7 Ausgleichsmaßnahmen

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind lediglich die Planbereiche, in denen eine Mehrversiegelung bzw. städtebauliche Neuordnung erfolgt. Für Teile des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Bestand gesichert und es kommt § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im festgesetzten MI 3 wurde die GRZ von 0,6 auf 0,9 heraufgesetzt. Es ist somit eine höhere Versiegelung möglich. Hier wurde eine Bilanzierung des Bestandes und des künftigen Zustandes durchgeführt. Im Weiteren wurde eine Bilanzierung für die Straßenverkehrsfläche Aeltersgasse vorgenommen, da durch die die künftige Straßenplanung Hecken und Gebüsche entlang der Aeltersgasse entfallen. Im künftigen Zustand wird ein Kompensationsdefizit von 3.164 Punkten entstehen, welches zu kompensieren ist.

Für folgende Bereiche wurde eine Bilanzierung des Bestandes und des künftigen Zustandes durchgeführt (s. Anlage zum Umweltbericht):

Bereich Mischgebiet MI 3:

Dieser Bereich wurde bisher durch die Festsetzungen der GRZ von im rechtskräftigen Bebauungsplanes Bo13 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ auf 0,9 erhöht. Somit wurde bei Anrechnung der festgesetzten Gehölzbestände, der Anpflanzung im Bereich der Feuerwehreinfaahrt und der neu zu pflanzenden Bäume auf der Stellplatzanlage ein Defizit von 3.164 Punkten ermittelt.

#### Bereich Aeltersgasse:

Der Bereich Aeltersgasse ist heute sowohl durch versiegelte Bereiche als auch begrünte Bereiche (Rasen) geprägt. Im Zuge des Um- und Ausbaus, wird der Bereich der derzeitigen Hecke aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht berührt, so dass eine Kompensation für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

So entsteht ein Kompensationsdefizit von 3.164 Punkten. Der Ausgleich erfolgt durch Ausgleichszahlungen gemäß § 1a BauGB grundstücksbezogen (13,00 €/qm). Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Anlage des Umweltberichts.

### **5.8 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Flora und Vegetation wurde der Bestand aufgenommen und bewertet. Faunistische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, da nicht mit seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen war.

Im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 13 und des Umweltberichts wurde die Geräuschkategorie im Plangebiet beurteilt. Durch die Änderung der Voraussetzungen in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bo13 (Wegfall der Aeltersgasse neu, Erhöhung der Stellplatzzahlen) wurde eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens erarbeitet. Für den im Plangebiet bekannten Altstandort ist eine weitere Untersuchung bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung nicht erforderlich.

### **5.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung**

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Änderung des bestehenden Baurechts (rechtskräftiger Bebauungsplan Bo 13). Hauptbestandteil und Ziel der Änderung ist die Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Mischgebietes MI 3.

Sollten ungewollte Entwicklungen eintreten oder bekannt werden, wird planerisch nachgesteuert.

Die Bauaufsicht wird weiterhin die Überwachung der Baumaßnahme sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchführen.

Zur Überwachung ist geplant, auf die Kenntnisse und Informationen von sachkundigen Behörden oder Bürgern zurückzugreifen.

### **5.10 Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Bo13 soll neben der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes die Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes schaffen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch eine einer Innenstadt entsprechende hohe Nutzungsintensität durch Einzelhandel, Wohnen und Verkehr geprägt. Durch die hohe anthropogene Überformung ist das Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen sehr gering. Eine Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Arten ist nicht anzunehmen.

Im Plangebiet ist ein Altstandort bekannt. Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen. Eine weitere Untersuchung ist bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung nicht erforderlich.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bo13 vorbereitet werden, wurden im Wesentlichen die Lärmbelastungen durch Verkehr diskutiert.

Aufgrund der Situation des Plangebietes, der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich für folgende Teilbereiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

- Verminderung der Lärmimmissionen durch Festsetzungen: Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen und Festsetzung von erforderlichen Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile,
- Kompensation der Beeinträchtigung der unmittelbar außerhalb des Plangebietes liegenden Baudenkmale durch die Neubebauung durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan,
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzbeständen, Bindung zur Neupflanzung von Gehölzen, Festsetzung einer Stellplatzbegrünung und somit Verringerung der Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

**Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit der Verwirklichung der Planung nichts im Wege steht.**

## 6. FLÄCHENBILANZ

<b>Mischgebiet</b>		5.688,00
davon:		
überbaubare Fläche	3.026,23	
Stellplatzanlage	2.055,00	
<b>Verkehrsfläche</b>		901,99
<b>Grünfläche</b>		57,39
<hr/>		
<b>Geltungsbereich</b>		<b>6.647,38 qm</b>

## Anlage zum Umweltbericht

### Eingriffsbilanzierung

#### 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Bo13 in der Ortschaft Bornheim

##### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1. Im folgend aufgeführten Bereich ist gem. § 1a Abs. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Festsetzungen dem Bestand entsprechen und eine entsprechende Bebauung bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bo 13 möglich ist.

##### Bereich Kliehof (MI 4)

Bestandssicherung und Festsetzung GRZ 1,0 bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Bo 13

##### Bereich Lebensmittelmarkt (MI 3)

Im Bereich des MI 3 besteht die Erhöhung der Eingriffsintensität darin, dass die bisherige GRZ von 0,6 + Überschreitung auf 0,8 geändert wird in eine GRZ = 0,9. Konkret betroffen sind insbesondere:

- Gehölzbestand entlang der Bahnlinie (Festsetzungsfläche wird verkleinert)
- Baumbestand östlich der Zufahrt Feuerwehr (Festsetzung wird aufgehoben)

##### Bereich Aeltersgasse (Verkehrsfläche)

Die bisherige Verkehrsfläche der Aeltersgasse sowie die Hecke bleibt erhalten.

#### Zustand des Untersuchungsraumes vor der 1. Änderung des B-Plans

Teilfläche Nr.	Code	Bestand gemäß B-Plan	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
1 Mischgebiet MI 3		Mischgebiet	3.806				
	1.1	Versiegelte Fläche 0,8	3.045	0	1	0	0
	8.2	Gehölze, Fests.	620	8	1	8	4.960
	4.1	Gärten, arm	141	2	1	2	282
2 Verkehrsfläche		Verkehrsfläche Hecke	375				
	1.1	Versiegelte Fläche	245	0	1	0	0
	8.2	Hecke	130	7	1	7	910
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>6.152</b>

## Zustand gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans

Teilfläche Nr.	Code	Bestand gemäß B-Plan	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
1 Mischgebiet MI 3		Mischgebiet	3.806				
	1.1	Versiegelte Fläche 0,9	3.425	0	1	0	0
	8.2	Gehölze, Fests.	86	8	1	8	688
	8.2	Gehölze, Planung	80	6	1	6	480
	8.2	Gehölze (Bäume)	120	6	1	6	720
	4.1	Gärten, arm	95	2	1	2	190
2 Verkehrsfläche		Verkehrsfläche	375				
	1.1	Versiegelte Fläche	245	0	1	0	0
	8.2	Hecke	130	7	1	7	910
<b>Gesamtflächenwert B:</b>							<b>2.988</b>

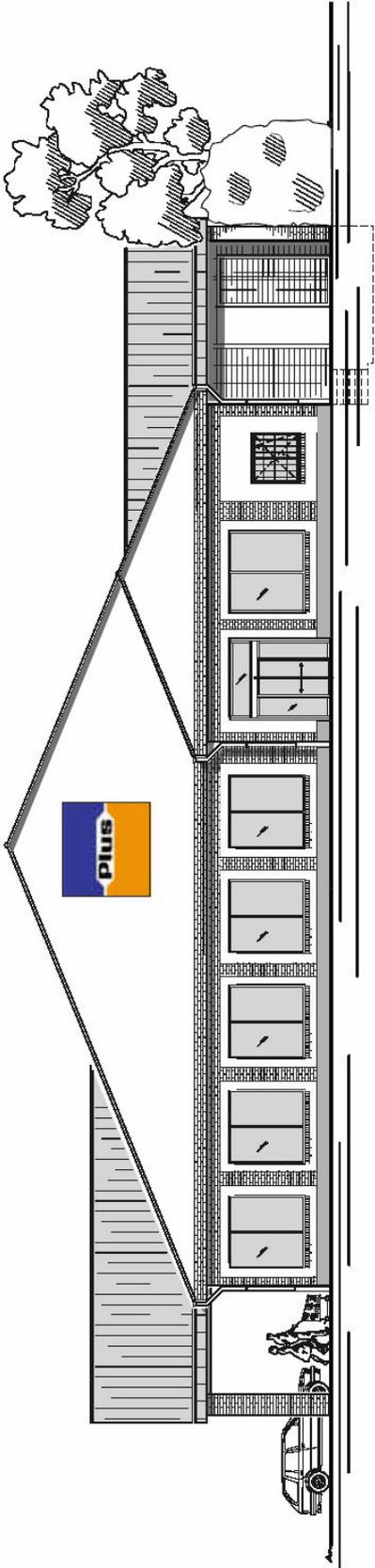
Es entsteht ein zu kompensierendes Gesamtdefizit von  $2.988 - 6.152$  Punkten = 3.164 Punkten. Dies entspricht 791 qm, oder 10.283 Euro (13,00 €/qm).

Die Kompensation erfolgt durch Ausgleichszahlung gem. § 1a BauGB, welche der Grundstückseigentümer an die Stadt Bornheim zu zahlen hat.

Die Stadt Bornheim wird hiervon eine 791qm große Fläche in der Gemarkung Roisdorf Flur 25, Flurstück Nr. 237 aufwerten.

Der Ausgleichsbetrag aus dem Bebauungsplan Bo 13 wurde bereits gezahlt. Die Ausgleichsforderung der 1. Änderung und Erweiterung ist eine zusätzliche Forderung auf Grund der größeren Versiegelung des Plangebietes.

Anlage 1 zur Begründung



Nord-Ost-Ansicht

**Anlage 2 zur Begründung**

**Grünflächenplanung**

