Inhaltsverzeichnis

20.07.2011 Sitzung des Umweltausschusses

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse
Niederschrift UmweltA 24.05.2011 ö

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5	Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss	Vorlage: 118/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	1 Übersichtsplan	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	2 Rechtsplanentwurf	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	3 Textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	4 Begründung	

E i n l a d u n g

Sitzung Nr.	37/2011
UmweltA Nr.	**5/2011**

!!! geänderter Sitzungstermin und -ort !!!

An die Mitglieder
des **Umweltausschusses**
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 06.07.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Umweltausschusses** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.
Die Sitzung findet am **Mittwoch, 20.07.2011, 18:00 Uhr, im Raum 904 des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2,** statt.
Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 29/2011 vom 24.05.2011	
5	Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss	118/2011-7
6	Regionale 2010, Projekt Grünes C; Präsentation Planungsergebnisse und Beschlussfassung	267/2011-7
7	Aktionsplan Klimaschutz und Energiewende	287/2011-SUA
8	Mitteilung betr. Friedhof Roisdorf	246/2011-SUA
9	Mitteilungen mündlich	
10	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Matthias Wingenbach (Vorsitzende/r) beglaubigt: (Stadtoberamtsrat)

Niederschrift

Sitzung des **Umweltausschusses** der Stadt Bornheim am Donnerstag, **24.05.2011**, 18:00 Uhr, in der Aula der Europaschule Bornheim, Goethestraße 1, 53332 Bornheim

X	**Öffentliche Sitzung**	Sitzung Nr.	29/2011
	Nicht-öffentliche Sitzung	**UmweltA Nr.**	**4/2011**

Anwesende

Bürgermeister
Henseler, Wolfgang SPD

Vorsitzender
Wingenbach, Matthias CDU-Fraktion

Mitglieder
Helmes, Hildegard Therese CDU-Fraktion
Jaritz, Karin SPD-Fraktion
Klein, Stefan FDP-Fraktion
Kuhn, Arnd Jürgen Dr. Bündnis90/Grüne
Kuhnert, Uwe CDU-Fraktion
Marx, Bernd Bündnis90/Grüne
Paulsen, Michael CDU-Fraktion
Urfey, Josef SPD-Fraktion

stv. Mitglieder
Klemmer, Franz Josef UWG-Fraktion
Stadler, Harald SPD-Fraktion
Strauff, Bernhard CDU-Fraktion

Verwaltungsvertreter
Paulus, Wolfgang Dr.

Schriftführerin
Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)
Gruneberg, Julia SPD-Fraktion
Müller, Heinz UWG/Forum-Fraktion
Raaf, André CDU-Fraktion

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

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 18/2011 vom 30.03.2011	
5	Antrag der FDP Fraktion vom 02.05.2011 betr. Bericht über die Grünflächen- und Spielplatzpatenschaften	221/2011-SUA

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
6	Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 29.04.2011 betr. Schafbeweidung des Rheinufers in Uedorf und Hersel	224/2011-SUA
7	Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis	190/2011-7
8	Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg	126/2011-SUA
9	Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts	233/2011-SUA
10	Mitteilungen mündlich	
11	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

AV Matthias Wingenbach eröffnet die Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Umweltausschuss beschlussfähig ist.

Der Umweltausschuss beschließt,

1. die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt

   9 „Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts“, Vorlage-Nr. 233/201,

   zu erweitern und

2. den neuen Tagesordnungspunkt 9 nach Tagesordnungspunkt 8 zu behandeln.

Stimmenverhältnis:
- Einstimmig -

Durch diese Änderung der Tagesordnung werden die bisherigen

TOP 9 - 10 zu neuen TOP 10 - 11

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 11.

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

VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	**Verpflichtung von Ausschussmitgliedern**	

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

3	**Einwohnerfragestunde**	

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

4	**Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 18/2011 vom 30.03.2011**	

Beschluss:
Der Umweltausschuss erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 18/2011 vom 30.03.2011 keine Einwände.

- Einstimmig -

5	**Antrag der FDP Fraktion vom 02.05.2011 betr. Bericht über die Grünflächen- und Spielplatzpatenschaften**	**221/2011-SUA**

Beschluss:
Der Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der dargestellten Entwicklung der Patenschaften und beauftragt den Bürgermeister, künftig jährlich in Form einer Mitteilung über die Entwicklung im Bereich der Grünflächen- und Spielplatzpatenschaften zu berichten.

Die Mitteilung soll dabei, soweit möglich, gesplittet auf die 14 Ortschaften der Stadt die Anzahl der jeweiligen Grünflächen- und Spielplatzpatenschaften sowie deren Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr aufzeigen.

- Einstimmig -

6	**Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 29.04.2011 betr. Schafbeweidung des Rheinufers in Uedorf und Hersel**	**224/2011-SUA**

Beschluss:
Der Umweltausschuss beauftragt den Bürgermeister, mit der Biologischen Station im Rhein-Sieg-Kreis in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde zu klären, ob und zu welchen Konditionen durch deren Schafherde ab August 2011 der geschützte Landschaftsbestandteil Rheinufer vom Sportplatz Hersel bis Uedorf/ Widdig (Natorampe) abgeweidet werden kann.

- Einstimmig -

7	**Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis**	**190/2011-7**

Beschluss:
Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt, die im „Kreisentwicklungskonzept 2020 – Vitalität und Vielfalt“ von November 2009 formulierten Leitbilder und Ziele zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, diese beim künftigen Handeln zu beachten.

- Einstimmig -

8	**Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg**	**126/2011-SUA**

Beschluss:
Der Ausschuss nimmt von der beigefügten Stellungnahme Kenntnis

- Einstimmig -

9	**Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts**	**233/2011-SUA**

Kenntnis genommen

10	Mitteilungen mündlich	

Keine

11	Anfragen mündlich	

von AM Dr. Kuhn
Warum wurden zwei große Bäume auf dem Roisdorfer Friedhof gefällt?
Antwort:
Es handelt sich um zwei Bäume auf dem Friedhof unmittelbar angrenzend an eine ehemalige Erweiterungsfläche für den Friedhof, die veräußert worden ist. Der neue Eigentümer hatte verlangt, dass der Überwuchs und der Überhang dieser Bäume vom Friedhof auf seinem Grundstück beseitigt werden, da dies die Nutzung seines Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde (50% der Krone und des Wurzeltellers ragten in das Grundstück herein). Diesen Anspruch hat der neue Eigentümer. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtbetrieb als Eigentümer der Friedhofsfläche die Bäume gefällt.

von AM Stadler betr. Fällung der zwei Bäume auf dem Friedhof

1. Hat es in den Ämtern diesbezüglich an Kommunikation gefehlt?
   Wäre es nicht sinnvoll gewesen von der Stabstelle Umwelt an das Liegenschaftsamt mitzuteilen, dass bei dem Verkauf berücksichtigt werden muss, dass auf unseren Grundstücken 2 Bäume stehen, die in das zu verkaufende Grundstück hineinragen, und wäre es nicht besser gewesen 4 Meter von diesem Grundstück nicht zu verkaufen, damit die beiden Bäume hätten stehen bleiben können?

Antwort:
Es ging auch darum, welche Fläche der Betrieb braucht, der von uns die Erweiterungsfläche erworben hat, und auch um die Frage, was wir mit dem Rest der Fläche anfangen.
Es wurden zahlreiche Gespräche geführt, was der Betrieb benötigt, um seine Erweiterung vorzunehmen, und auch um den Standort des Betriebes zu sichern. Es hat eine verwaltungsinterne Kommunikation mit sehr vielen Beteiligten stattgefunden. Es wurde mit dem Betrieb über viele Fragen diskutiert, und der Betrieb hat von seiner Mutterfirma sehr viele Auflagen bekommen, so dass, er die Fläche in ganzer Größe erwerben musste. Wenn man 4 Meter hätte weniger verkaufen können, hätten die Bäume nicht gefällt werden müssen.

2. Wäre es nicht möglich, auf dem Friedhof in Richtung Bonner Straße 2-3 neue Bäume als Ersatz zu pflanzen?

Antwort:
Diese Anregung wird aufgenommen und mit dem Stadtbetrieb erörtert.

3. Dieses Grundstück ist jetzt nicht mehr für die Grünabfälle nutzbar.
   Ist bekannt, wie das zukünftig gehandhabt wird (Grünabfälle, Spuntwände bei Grabeinfassungen)?

Antwort:
Herr Rehbann wird gebeten, im nächsten Verwaltungsrat des Stadtbetriebes eine Mitteilung zu machen.

von AM Strauff
Hat man beim Fällen der Bäume Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel genommen?
Antwort:
Inzwischen sind Bäume zwar im Bundesnaturschutzgesetz in das jahreszeitliche Fällverbot vom 01.März bis 30. September aufgenommen worden. Dies gilt aber nicht auf gärtnerisch genutzten Flächen, wozu der Friedhof gehört. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass bevor der Baum gefällt wurde, sich vergewissert wurde, dass keine bebrüteten Nester im Baum vorhanden waren.

von AM Marx betr. Anlieger Rheinuferweg, Müllsammelplatz
Steht der Ortstermin mit den Anliegern unter Beteiligung der Ortsvorsteher mittlerweile fest?

Antwort:
Die Angelegenheit wird geklärt.

von AM Helmes betr. Waldbesitz
1. Wer besichtigt die reifen Bäume und wer entscheidet, ob sie verkauft werden?
Antwort:
Die Stadt Bornheim ist mit ihren knapp 90 ha Wald Mitglied in der Forstbetriebsgemeinschaft. Die Forstbetriebsgemeinschaft hat einen Beförsterungsvertrag mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Bezirksförster Vaßen und Albrecht, die unseren Wald mit beförstern. Diese entscheiden über die Hiebsreife der Bäume, also welche gefällt werden, weil sie sich gut vermarkten lassen oder weil sie mit dem Borkenkäfer befallen sind. Durch den Holzverkauf werden Erlöse erzielt, die die Unterhaltungskosten bisher in etwa decken.
2. Kann der Umweltausschuss die städtischen Liegenschaften besichtigen?
Antwort:
Es wurden schon einmal geführte Besichtigungen durchgeführt. Dies kann sicherlich nochmals in Bereichen geschehen, wo die Stadt größere Waldflächen hat.
Dieses könnte mit einem anderen Thema, worüber der Förster berichten kann, kombiniert werden.
Mit dem Ausschussvorsitzenden wird überlegt, wie man das Thema Wald und Verwertung in die Tagesordnung einbeziehen kann, z.B. auch über die Forstbetriebsgemeinschaft zu informieren.

von AM Urfey betr. Wirtschaftsweg von der L 183 abgehend zwischen dem Kreisel Kardorf und der Lindenstaße (Kölnfuhr). Der Weg wurde wegen des Gewerbegebietes gekappt.
Wie ist das in Zukunft geplant?
Antwort:
Im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen im Gewerbegebiet Kardorf wird nicht auf der gleichen Strecke wie bisher, sondern auf anderem Wege diese Verbindung wieder angebunden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird in Kürze erfolgen.

von AM Jaritz
Kann die Stadt den Ausschussmitgliedern eine Übersichtskarte über den städtischen Wald zur Verfügung stellen?
Antwort:
Ja.

von AM Dr. Kuhn betr. geplante Bürgersolaranlage
Wie ist der Sachstand?
Antwort:
Die Umsetzung hat sich verzögert, da der Kreis die Satzungsänderung des SBB noch nicht genehmigt hat. Dies ist erforderlich, damit der SBB Energieerzeugungsanlagen auf nicht eigenen Flächen errichten und betreiben darf. Man befindet sich in Gesprächen mit dem Kreis und man ist erwartungsfroh, dass die Kommunalaufsicht dem in Kürze zustimmen wird.

von AM Helmes
Inwiefern spielt der Kreis nicht mit? Die Kommunalaufsicht hat doch nichts mit der Bürgersolaranlage zu tun?
Antwort:
Nein, aber dies hat damit zu tun, dass der Betriebszweck des Stadtbetriebs Anstalt des öffentlichen Rechts durch die Kommunalsaufsicht genehmigt werden musste und da sind wir in einem regen Informationsaustausch mit der Kommunalaufsicht, weil diese anfangs nicht dieser Erweiterung des Zwecks des Stadtbetriebs zugestimmt und Nachfragen hatte. Die Nachfragen wurden beantwortet.

von AM Dr. Kuhn betr. Energieeinsparung bezüglich der Straßenbeleuchtung (LED)
Was tun wir an der Stelle und werden wir einen Straßenzug mit LED ausstatten?
Antwort:
Im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften wurde darüber mehrfach berichtet. Man befindet sich im intensiven Informationsaustausch mit dem Betriebsführer für die Straßenbeleuchtung. Es wäre denkbar, in einem noch zu erstellenden Neubaugebiet mit LED zu beginnen. Die Verwaltung wird einen aktuellen Sachstand im Fachausschuss mitteilen.

von AM Stadler
Ist dem Bürgermeister bekannt, dass die DB bei der Bahnunterführung neue LED-Leuchten eingebaut hat?
Antwort:
Dies ist bekannt.

von AM Klein
Gibt es eine Systematik bezüglich der Beteiligung des Umweltausschusses bei Bebauungsplänen?
Antwort:
Ja, es gibt eine Systematik. In dem Moment, wo ein umweltprüfungspflichtiger Bebauungsplan im Verfahren ist und diese Umweltprüfung vorgelegt wird, wird automatisch der Umweltausschuss beteiligt. Bei dem angesprochenen Fall wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet, so dass auch keine Beteiligung des Umweltausschuss erfolgt.

Ende der Sitzung: 19:13 Uhr

gez. Matthias Wingenbach
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

TOP

Umweltausschuss	19.07.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	118/2011-7
Stand	23.02.2011

Betreff Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss

Beschlussentwurf Umweltausschuss:
Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Ra,t wie folgt zu beschließen:
s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:
Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet südlich um den Verlauf der dargestellten Fläche eines Geh- und Leitungsrechtes zu erweitern,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.2 (Nahversorgungsstandort) zwischen Bonn-Brühler-Straße (L183), Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße (Parzellen Nrn. 217 und 85, Flur 13, Gemarkung Merten) einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:
Im März 2008 traf der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten. Nach der Untersuchung von vier unterschiedlichen Standorten fiel die Entscheidungen auf den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Discounters zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten.

Das Plangebiet liegt an der L183 am östlichen Ortsrand von Merten und wird begrenzt durch die Bonn-Brühler-Straße im Osten, die Kreuzstraße im Norden, die Mozartstraße im Westen und die Beethovenstraße im Süden.

Eine Rahmenplanung sowie erste städtebauliche Konzepte wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diskutiert. Der Rat der Stadt Bornheim fasste am 25.06.2009 den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009.

Zusätzlich wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße durchgeführt, um deren Absichten hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Grundstücke abzuklären.
Auf Grund der während der frühzeitigen Beteiligungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen, aber auch der Ergebnisse der vg. Befragung, wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Unter anderem wurde in diesem Zusammenhang die durch verschiedene Grundstückseigentümer abgelehnten Bebauungen herausgenommen, Fußwegverbindungen wurden geändert und die Erschließungen angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich zwischen Landesstraße 183, Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße eingeleitet. Jedoch erschien nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamtbebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungs-Standortes - nicht möglich. Daher fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können.
Nachdem in den vergangenen Monaten alle erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplanbereich Me 15.2 (Einzelhandel) und der Entwurf des Rechtsplanes mit zugehörigen Textlichen Festsetzungen und Begründung erstellt wurden, wird nun empfohlen, zuerst für diesen Bereich die Offenlage durchzuführen.

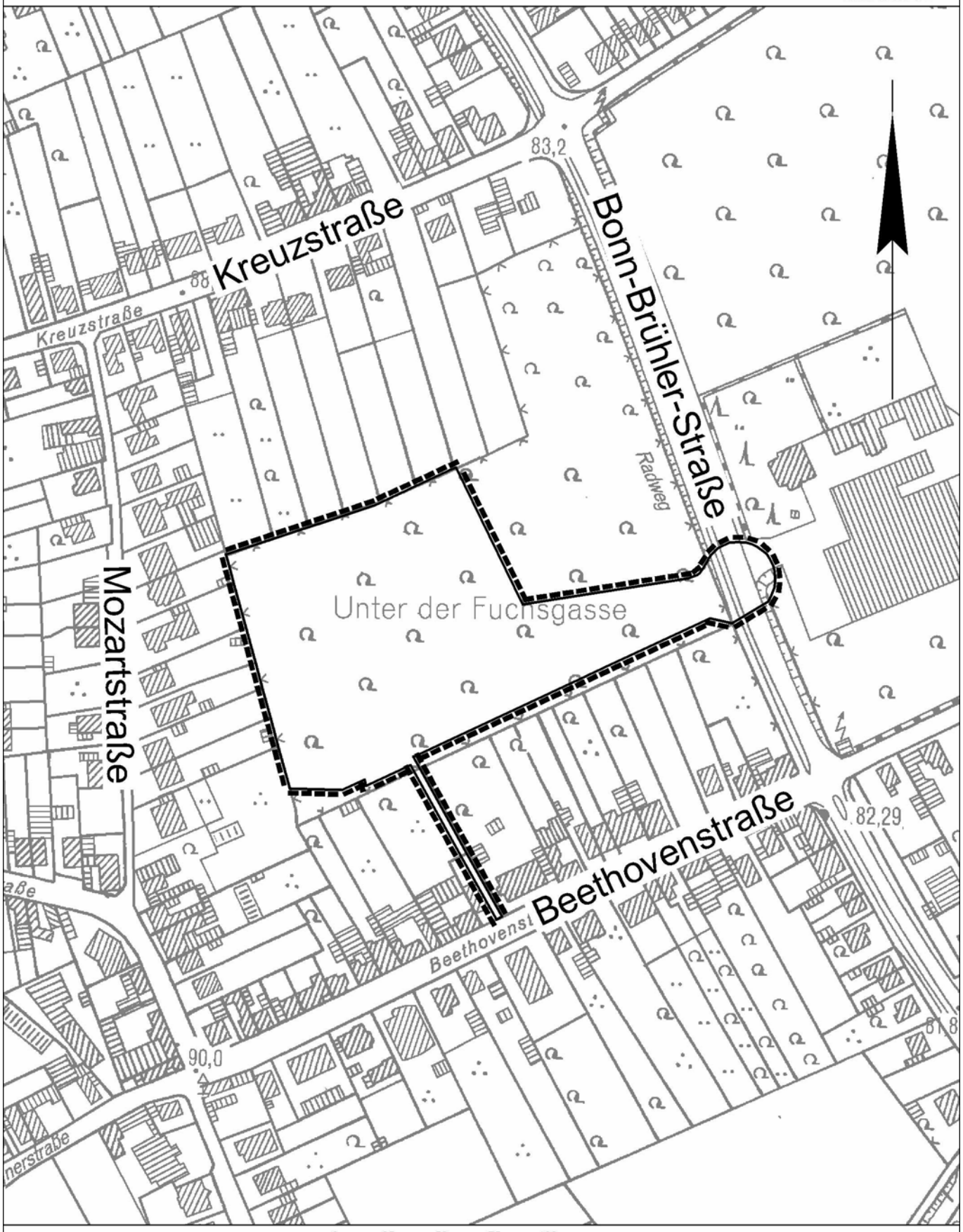
Finanzielle Auswirkungen
ca. 2.000,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Anlagen zum Sachverhalt
1 Übersichtsplan
2 Rechtsplanentwurf
3 Textliche Festsetzungen
4 Begründung

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me15.2

In der Ortschaft Merten

Stand: 09.06.2011

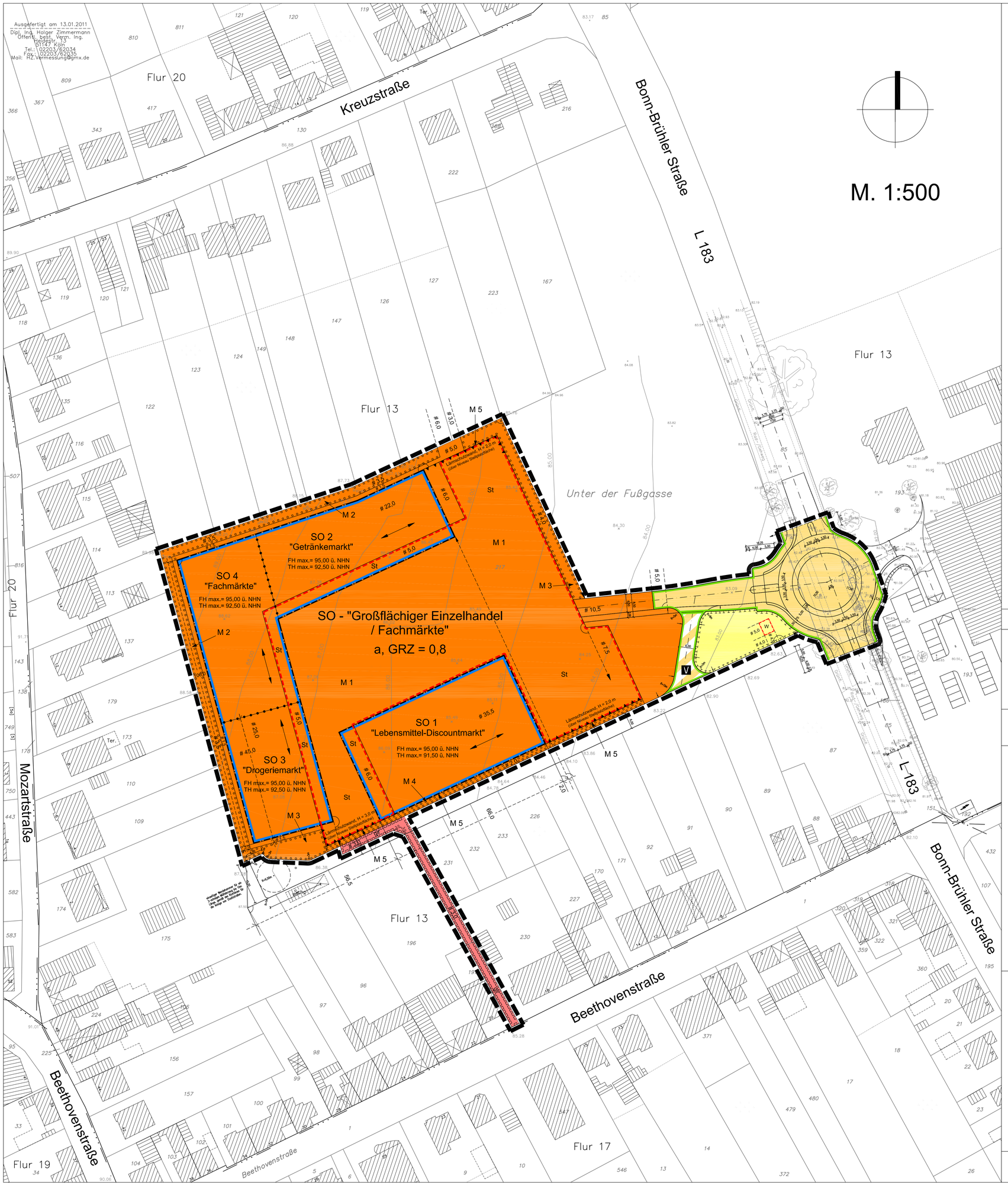


Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Ausgefertigt am 13.01.2011
Dipl. Ing. Holger Zimmermann
Öffentl. best. Verm. Ing.
Hedgestr. 13
51147 Köln
Tel.: 02203/62034
Fax: 02203/62035
Mail: HZ.Vermessung@gmx.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

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

- SO — Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"
- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- FH max. — Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- TH max. — Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der Hauptbaukörper und deren Firstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- W — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Werbeanlage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- GlR — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M 1 - M 5 — Maßnahmen zur Bepflanzung (siehe im Textteil zum Bebauungsplan unter A. 6.)

Allgemeine Darstellungen

- 15 — vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
- 127 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 82.10 — Höhenlage über NHN
- vorhandene Bäume

Hinweis: Bei den Darstellungen innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich nicht um Festsetzungen sondern um die nachrichtliche Darstellung der Planungsabsicht hinsichtlich der Gliederung der Straßenräume.

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

....., den

.....

Planverfasser:
Euskirchen, den .....

Stadtplanung Pühl
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puehl@t-online.de

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 19. Juni 2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 beschlossen. Der Beschluss wurde am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

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

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

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

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

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

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

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

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

Hinweis:
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung mit Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

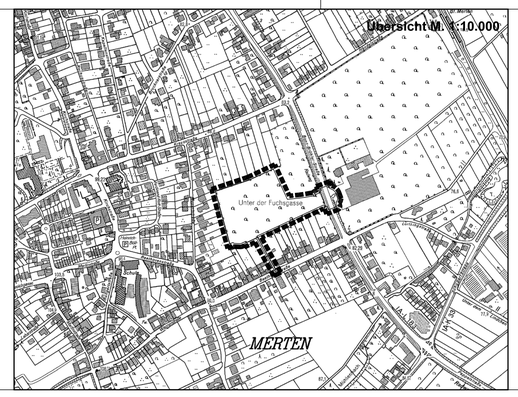
Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Übersicht M. 1:10.000



Stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Me 15.2
in der Ortschaft Merten

Entwurf

gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB

Gemarkung: Merten
Flur: 13

Stand: 24. Juni 2011

Stadt Bornheim

Textteil
zum Bebauungsplan Me 15.2
in der Ortschaft Merten

Entwurf gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"

1.1.1 Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).
Zulässige Kernsortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11 / 47.2),
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

1.1.2 Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 1.100 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inkl. Backshop bis maximal 100 m² VKF.
Zulässiges Kernsortiment:
Getränke (WZ 47.25)
Backshop (WZ 47.24.0)

1.1.3 Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt", bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).
Zulässiges Kernsortiment:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

1.1.4 Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und zentrenrelevanten Sortimente:
Verkaufsflächen aller folgenden Einzelhandelsbetriebe insgesamt bis maximal 1.400 m².

1.1.4.1 Schuhfachmarkt **Verkaufsfläche bis maximal 600 m²**
Zulässiges Kernsortiment: Schuhe (WZ 47.72.2)
1.1.4.2 Bekleidungsfachmarkt **Verkaufsfläche bis maximal 500 m²**
Zulässiges Kernsortiment Bekleidung (WZ 47.71.0)
1.1.4.3 Schreibwarenshop **Verkaufsfläche bis maximal 150 m²**
Zulässiges Kernsortiment Schreib- und Papierwaren, Schul und Büroartikel (WZ 47.62.2)
1.1.4.4 Sonstiger Einzelhandelsshop **Verkaufsfläche bis maximal 150 m²**
Bei den unter 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 genannten Fachmärkten wird den Anteil der Randsortimente auf jeweils 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

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

2.1 Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 zugelassen.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Firsthöhe (FH max.) und maximale Traufhöhe (TH max.) festgesetzt.
Die maximale Firsthöhehöhe (FH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.
Die maximale Traufhöhe (TH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt der Traufen des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen ausnahmsweise um max. 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.
Die Dächer sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (= Hauptfirstrichtung) auszurichten.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze in dieser festgesetzten Fläche wird auf 210 Stellplätze begrenzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf der im Plan festgesetzten Fläche (die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser überlagernd) ist eine blühreiche Wiese mit hohem Kräuteranteil, möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptypen unerlässlich.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 5**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

M 1 - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 30 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) zu verorten.
Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen.
Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:	
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus exelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus), auch in Sorten
Mittelkronige Bäume:	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

M 2 - Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen ist eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Str., 2xv, ohne Ballen, 100–150 cm.

Pflanzliste

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)

M 3 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen mit Einzelbäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

Efeu	(Hedera helix)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffel-Rose	(Rosa rugosa)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Zwergschneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Polsterspiere	(Spiraea decumbens)

Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen 10 Einzelbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste
Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus exelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

M 4 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen
Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

Efeu	(Hedera helix)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffel-Rose	(Rosa rugosa)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Zwergschneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Polsterspiere	(Spiraea decumbens)

M 5 - Wandbegrünung
Die im Sondergebiet (SO) festgesetzten Schallschutzwände sind zur Außenseite zu 100% sowie die südliche Gebäudewand in der festgesetzten SO1-Fläche zu 50% durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, 100-125 cm.

Pflanzliste

Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Immergrüne Geißschlinge	(Lonicera henryi, Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenosissus tricusp. "Veitchii", Parthenosissus quing. "Engelmannii)
Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(z.B. Clematis montana, Clematis vitalba)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände
Um die Wohnnutzungen in den zukünftig angrenzenden Wohngebieten vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind entlang der nördlichen und südlichen Seite der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) Lärmschutzwände in einer Höhe (H) von 2,0 m bzw. 3,0 m zu errichten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (H) der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höhenniveau der jeweils angrenzenden Stellplatzfläche.
Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen bündig an die jeweiligen Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen sowie an den Boden anschließen.

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

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet sind hinsichtlich des bestehenden Defizits von 24.402 Biotopwertpunkten folgende Maßnahmen durchzuführen:

8.1 Feldgehölz

Auf einer Fläche von 2.990 m² (Gemarkung Merten, Flur 16, Parzelle 314) ist ein Feldgehölz (Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100%, geringes bis mittleres Baumholz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche hat einen Biotopwert von zwei Biotopwertpunkten pro m² und damit einen Flächenwert von 5.980 Biotopwertpunkten. Nach Durchführung der geplanten Maßnahme steigt der Biotopwert der Fläche auf sechs Biotopwertpunkte pro m² an und liegt damit bei 17.940 Biotopwertpunkten. Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung von 11.960 Biotopwertpunkten.

8.2 Kompensationszahlung

Für das verbleibende Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten (entspricht einer Fläche von 3.110 m²) ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 40.430,- € (13,-€/m²) an die Stadt Bornheim zu zahlen.
Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 3.110 m² des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

9. Flächen zur Sicherung eines Geh- und Leitungsrechtes (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der Ortslage Merten und dem Nahversorgungsstandort (SO-Gebiet) ist - im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan Me 15.3 (Allgemeines Wohngebiet – WA) und überlagernd – auf privaten Grundstücksflächen zwischen der Beethovenstraße und dem Sondergebiet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

10. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß § 9 (2) BauGB können die Stellplätze - innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze - erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände (siehe hierzu unter Pkt. A. 7.) lückenlos hergestellt sind.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.
Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

2. Dachmaterial und -farbe

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung.

3. Grundstückseinfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den sonstigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (Außenwerbung)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der ausgeübten Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind nicht zulässig. Oberhalb der Firstlinie der Gebäude sowie auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

Im SO 1 - und SO 2 - Bereich sind je Einzelhandelsbetrieb maximal zwei Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 4 m² zulässig.
Im SO 3 – und SO 4 – Bereich ist je Einzelhandelsbetrieb maximal eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

In der festgesetzten privaten Grünfläche ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im SO 1 bis SO 4 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.
Die Werbetafel darf die Höhe von 90,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 8,0 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).
Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,0 m beschränkt.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Ladenöffnungszeit:** Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7.00 und maximal 21.30 Uhr.
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Fahrgassen der Stellplatzanlage:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen.
- **Technische Anlagen:** Technische Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gemäß Tabelle 6.1 des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Me 15.2 eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").
Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem Aussagen hinsichtlich der Verpflichtung des Investors zur Übereignung von Flächen an die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zum Zwecke der rückwärtigen Erschließung ihrer Parzellen.

7. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Consult, Alfter, Stand 8. Juni 2011
- Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, St. Augustin, Stand 4. Juni 2011
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, IVV Aachen, Stand 24. Mai 2011
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, Stand 12. April 2011
- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung, Stand März 2011

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 15.2
in der Ortschaft Merten

Begründung einschl. Umweltbericht
zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

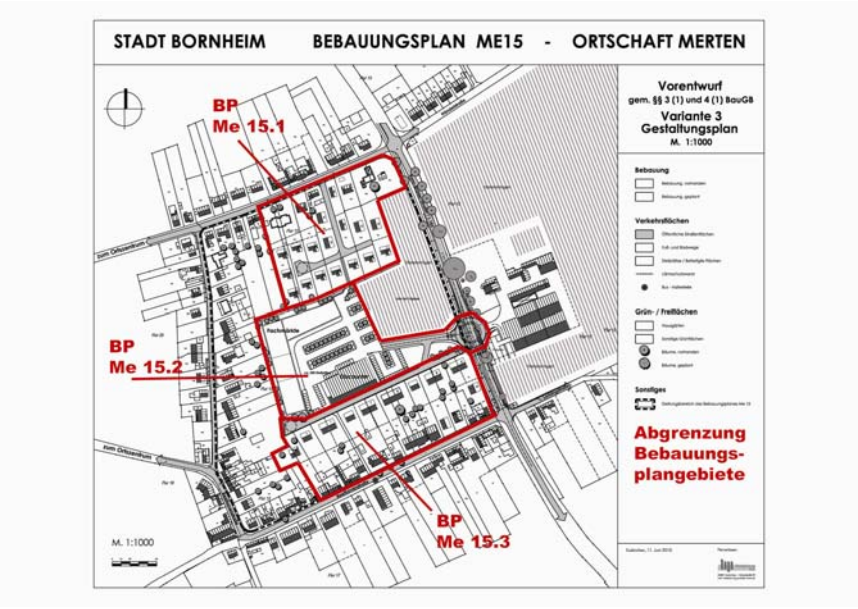
TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Me 15.2 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" der Stadt Bornheim befindet sich im Ortsteil Merten, westlich der Landesstraße 183 und innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Me 15.2 umfasst Teilflächen der Flurstücke 85 (Landesstraße 183), 193 und 217 in der Flur 13, Gemarkung Merten, und wird begrenzt:

- Im Süden durch eine Parallele von 6,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Westen durch das Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Norden durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 (auf eine Länge von rd. 250 m) und die nördlich Begrenzung der geplanten Zufahrtsstraße
- Im Osten durch den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183).



Abgrenzung Bebauungsplangebiete Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3
Quelle: Stadtplanung Pütz

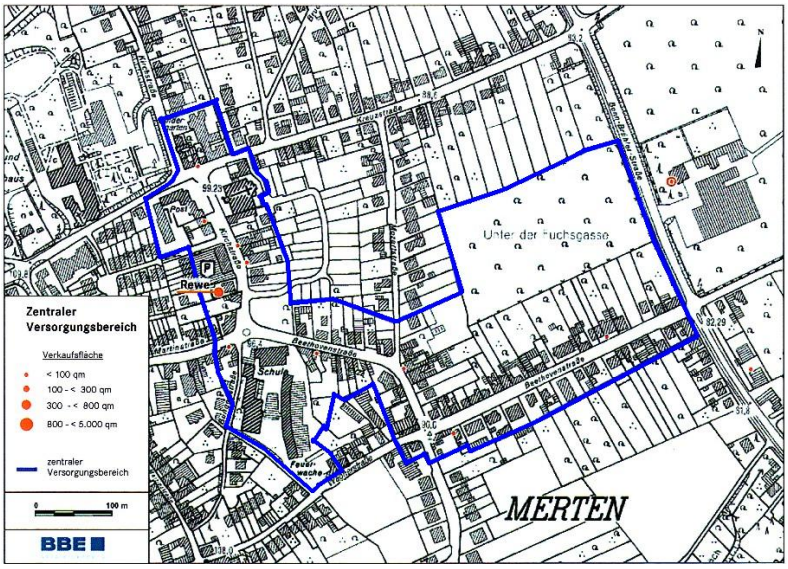
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 15.2 hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha) und ist ein unbebautes Gelände, das von der Bonn-Brühler-Straße aus nach Nordwesten hin um rd. 7 m - von rd. 82.50 m ü.NN auf rd. 89.50 m ü.NN ansteigt.
Die Plangebietsfläche im Bereich des Flurstücks 217 wird aktuell als Obstplantage genutzt.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht eines ein privaten Investors, auf einer derzeit unbebauten und als Obstplantage genutzten Fläche zwischen der Ortslage Merten und der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) einen Nahversorgungsstandort mit Lebensmittel-Discountmarkt, Getränke- und Drogeriemarkt sowie weiteren Fachmärkten (u.a. für Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren) zu entwickeln. Hierdurch soll eine ortsnahe und ergänzende Versorgung für die Ortschaft Merten aber auch für die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich sichergestellt werden.

Aus Sicht des Gutachters des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes[1] der Stadt Bornheim sollte ein zusätzlicher Lebensmittel-Discounter, der auf Grund des für den Bornheimer Nordwesten nachgewiesenen Angebotsdefizits grundsätzlich befürwortet wird, an einem Standort realisiert werden, der eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und dem Nahversorgungszentrum Merten räumlich zugeordnet ist.
Auf Grund der Lagebeziehung zum Ortskern Merten ist unter den in Frage kommenden Entwicklungsstandorten (siehe hierzu unter Pkt. 3 – Verfahrensverlauf) das Grundstück nördlich der Beethovenstraße am besten geeignet, die angestrebte Funktion eines Nahversorgungsstandortes im Nahversorgungszentrum Merten (NVZ) zu übernehmen.
Im vg. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde eine Abgrenzung für den Zentralen Versorgungsbereich Merten vorgeschlagen, der neben den Geschäftslagen Kirch- und Beethovenstraße im Bereich der historischen Ortsmitte den potentiellen Entwicklungsbereich nördlich der Beethovenstraße als Ergänzungsstandort einbezieht.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE, Köln

Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im unbeplanten Innenbereich liegt. Die beabsichtigte großflächige Einzelhandelseinrichtung wäre unter diesen Vorgaben nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zwischen Kreuzstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L 183) zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Bornheim am 19.06.2008 beschlossen, ein städtebauliches Konzept mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Nutzung und Freiflächen erarbeiten zu lassen. Dieses sollte städtebauliche Zielvorstellungen - unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungsstandorts - enthalten und damit auch als Rahmen und Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne dienen (siehe hierzu Städtebauliches Gesamtkonzept unter Pkt. 7.).

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, BBE RETAIL EXPERTS, Köln, Stand 2007; Fortschreibung Februar 2009

3. Verfahrensverlauf

Am 6. März 2008 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten.
Bezüglich dieser Ansiedlung hatte im Vorfeld der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Bürgermeister beauftragt, Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zwischen Walberberg und Kardorf zu prüfen, wobei Merten erste Priorität haben sollte. Es wurden vier Standorte nach unterschiedlichen Kriterien untersucht und bewertet. Alle Standorte (Kreuzstraße, Lannerstraße, Holzweg und Schubertstraße) liegen an der Bonn-Brühler-Straße, da innerhalb der Ortsmitte Merten keine Flächenpotentiale zur Ansiedlung kundenfrequenzstarker Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind.
Unter Beachtung der Maßstäbe des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.06.2007 beschloss der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 6. März 2008, für den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße den Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten aufzustellen.

Das im vg. Kapitel genannte städtebauliche Gesamtkonzept wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften vorgestellt und diskutiert.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 25.06.2009 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Gesamtkonzept die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009. Ergänzend hierzu fand am 29.09.2009 eine Einwohnerversammlung statt.
Zusätzlich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven- und Kreuzstraße durchgeführt, um deren Absichten hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Grundstücke abzuklären.

Eine kurzfristige Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes Me 15 für den Gesamtbereich erschien aufgrund der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer auch im Hinblick auf die angestrebte zeitnahe Realisierung des Nahversorgungsstandortes nicht realistisch. So wurde unter Zugrundelegung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes die Aufteilung des Planbereiches Me 15 in drei voneinander unabhängige Bebauungsplangebiete (Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3) vorgeschlagen und vom Rat der Stadt Bornheim am 08.07.2010 beschlossen. Zur Abgrenzung der Bebauungsplangebiete siehe im Plan unter Pkt. 1 – Räumlicher Geltungsbereich.

Auf Grundlage des nun erarbeiteten Rechtsplanentwurfes, der zugehörigen Textlichen Festsetzungen und Begründung soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Me 15.2 erfolgen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungs-programm – LEPro) vom 19.06.2007 ist im § 24a Abs. 2 geregelt, dass die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festlegen.
Die Stadt Bornheim ließ im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen. Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzept für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2009). Fortgeschrieben wurden dabei die standortbezogenen

Empfehlungen ab Kapitel 5.2 des Gutachtens. Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten besteht, zumal der ortsansässige Rewe-Markt neben der eingeschränkten Erreichbarkeit für Pkw-Kunden mit rd. 600 m² nur über eine geringe Verkaufsfläche verfügt.
Der vom Gutachter vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich für Merten erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Kirch- und Beethovenstraße sowie westlich der Bonn-Brühler-Straße (zur Abgrenzung siehe im Plan unter Pkt. 2 – Anlass und Planungserfordernis).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu gewährleisten, wurde – wie bereits vor beschrieben - ein rahmenplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet. Ziel war es -neben der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Plangebietsmitte- zwei kleinere Wohngebiete in den rückwärtigen Bereichen von Kreuz- und Beethovenstraße zu ergänzen.

Das Ziel des Bebauungsplanes Me 15.2 ist, die durch einen privaten Investor beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes planerisch zu sichern und damit eine ortsnahe, ergänzende Versorgung für die Ortschaften Merten und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich zu verwirklichen. Damit steht dieses Ziel in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.
Neben der guten verkehrlichen- und fußläufigen Anbindung des Nahversorgungsstandortes und seiner städtebaulich integrierten Lage findet mit der Realisierung des Vorhabens eine verbesserte Nahversorgung für die Bevölkerung in Merten und der umliegenden Ortschaften statt.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt maximal 4.400 m² Verkaufsfläche (VKF). Dabei überwiegen weit die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit bis maximal 3.000 m² VKF gegenüber den zentrenrelevanten Sortimenten mit bis maximal 1.400 m² VKF.
Das Vorhaben beinhaltet u.a. zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discountmarkt und Getränkemarkt), für die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich ist. Das Sondergebiet (SO – "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte") für diesen Nahversorgungsstandort ist in einem Teilbereich der heutigen Obstanbaufläche des Obsthofes Schmitz-Hübsch vorgesehen.

Damit liegt dieses geplante Sondergebiet in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim geplanten Sondergebietsfläche SO–H4 (NVZ). Auf Grund fehlender textlicher Darstellungen zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen in der vg. Sondergebietsfläche ist eine Ergänzung des zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplanes erforderlich (siehe hierzu unter Pkt. 6.2 – Flächennutzungsplan).

5. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

Ausgangslage und Aufgabenstellung
Gegenüber einer ersten Planung aus dem Jahre 2009 (Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m²) wurde das Planvorhaben zwischenzeitlich modifiziert. Folgende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.400 m² sollen innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden:

- Lebensmittel – Discountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Getränkemarkt mit max. 1.100 m² VKF, inkl. Backshop bis zu 100 m² VKF
- Drogeriemarkt mit max. 700 m² VKF
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 500 m² VKF
- Schreibwaren-Shop mit max. 150 m² VKF
- Sonstiger Einzelhandelsshop mit max. 150 m² VKF

Die Auswirkungsanalyse[2] beinhaltet insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.400 m² VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.
Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

Standortseitige Aspekte
Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.
Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben.
Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden.
Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird der Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebote durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungsstandort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.
Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

5.1 Versorgungssituation Merten
Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungsbereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungspotential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungsfunktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m². In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

[2] Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011

Die potentiellen Wettbewerber des Planvorhabens in den benachbarten Stadtteilen sind:

Bornheim	Edeka-Supermarkt (rd. 2.700 m² VKF), Schlecker-Drogeriemarkt, Parfümerie-Vollmer, Schuh-Fachgeschäft Gütelhöfer und mehrere kleinflächige, größtenteils nicht filialisierte Bekleidungsfachgeschäfte
Roisdorf	Toom SB-Warenhaus (rd. 4.950 m² VKF) in Standortverbund mit Siemens Schuhfachmarkt, Netto-Discountmarkt (knapp über 900 m² VKF), Penny-Lebensmitteldiscountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt
Bornheimer -Westen	Fachmarktagglomeration "Am Hellenkreuz" mit Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, dm-Drogeriemarkt, Takko Bekleidungsfachmarkt und Willi´s-Getränkemarkt
Hersel	Sidi-Supermarkt (rd. 1.600 m² VKF), Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m² VKF), sowie Aldi, Rossmann und Bekleidungsanbieter Daniels Lagerverkauf (rd. 600 m² VKF)

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten befinden sich in solitären Lagen und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Dem Projektstandort nächstgelegene Lebensmittelmärkte befinden sich in:

Kardorf	Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m² VKF), rd. 2 km südlich gelegen
Waldorf	Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (rd. 1.500 m² VKF)
Walberberg	Edeka-Supermarkt (rd. 1.600 m² VKF) und angrenzend separater Getränkemarkt, rd. 2 km nördlich gelegen
Sechtem	Rewe-Supermarkt (rd. 930 m² VKF), rd. 3 km nordöstlich gelegen

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören:

Brühl	in der nördlich gelegenen Stadt Brühl sind neben der Innenstadt, mit einem differenzierten Besatz an Fachgeschäften, dem Kaufhof Warenhaus und einem dm-Drogeriemarkt, 7 Lebensmittel-Discountmärkte, 3 SB-Märkte, zwei Drogeriemärkte und 4 Bekleidungs-Fachgeschäfte vorhanden, Entfernungen zwischen 4,5 und 8 km.
Swisttal	rd. 8 km entfernt in Heimerzheim: Aldi-Discountmarkt und Edeka SB-Geschäft. Verbundstandort Kölner Straße mit Rewe-Supermarkt, Netto-Discountmarkt und Kik-Bekleidungs-Discountmarkt
Weilerswist	Aldi-, Lidl, und Netto-Discountmarkt und Rewe-Supermarkt an der Bonner Str., Fachmarktzentrum mit Penny-Discountmarkt, dm-Drogeriemarkt, 3 Textilfachmärkten, K+K-Schuh-Center und Sonderpostenmarkt Mäc Geiz. In der Ortslage zudem ein Norma-Discountmarkt und ein Schlecker-Drogeriemarkt.
Wesseling	Innenstadt u.a. mit Marktkauf SB-Warenhaus, dm-Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte (Takko und Kik) sowie zwei Schuhanbieter (Spichala und Palm). Geplant ist ein Einkaufszentrum mit Lidl-Filiale und Kreissparkasse. Aldi-Discountmarkt in Innenstadtrandlage. Im Stadtteil Keldenich ein Kaisers Lebensmittelsupermarkt sowie Lidl-, Netto- und Norma-Discountmarkt. An weiteren Standorten zwei Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt. Im Stadtteil Urfeld ein Edeka-Supermarkt.

5.2 Tragfähigkeit des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich. Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen, bestehend aus einem Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt, einem Schuhfachmarkt, einem Bekleidungsfachmarkt, einem Schreibwarengeschäft sowie einem sonstigen Einzelhandelsshop, wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 70 % der überwiegende Teil (rd. 10,8 Mio. €) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist.

Die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente summieren sich auf rd. 4,7 Mio. € auf, wobei der Großteil des Umsatzes, mit rd. 1,8 Mio. €, auf den wöchentlich wechselnden Aktionswaren des

Aldi-Discounters entfällt. Davon werden nach Prognosen des Gutachters rd. 0,6 Mio. € auf die als Aktionsware angebotenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe entfallen.

Unter Berücksichtigung der Umsatzleistungen der projektierten Bekleidungs- und Schuhfachmärkte ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,1 Mio. € und in der Warengruppe Schuhe eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Für Schreibwaren beläuft sich die Umsatzerwartung auf rd. 0,2 Mio. €.
Da die sonstigen Aktionswaren nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf sehr kleinen Verkaufsflächen angeboten werden, kann die Umsatzleistung nicht sortimentsscharf quantifiziert werden.

Kaufkraftpotential
Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.
Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraftpotential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).
Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.
Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.
Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Aus den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse wird ersichtlich, dass die zu erwartende Umsatzleistung (rd. 1,6 Mio. €) nur für den geplanten Schuhfachmarkt die Kaufkraft (rd. 0,8 Mio. €) im Verflechtungsbereich (Merten und Rösberg) überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bornheimer Stadtgebiet kein Schuhanbieter vorhanden ist, so dass dem geplanten Schuhfachmarkt erweiterte Versorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtteile Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf zukommen. Der Umsatz des geplanten Schuhfachmarktes liegt unter der Kaufkraft in diesem Versorgungsgebiet. Die Ansiedlung entspricht damit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und eine Ergänzung durch nicht-großflächige zentrenrelevante Betriebe vorsieht, soweit diese in den Stadtteilen Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf nicht vorhanden sind und eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung in diesem Ortsteil nicht zu erwarten ist.
Durch den geplanten Schuhfachmarkt können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse nach Brühl im Stadtgebiet von Bornheim gebunden werden.
Auch für dieses Sortiment sind keine nennenswerten Zuflüsse aus den Nachbarkommunen zu erwarten.

In den anderen Sortimentsbereichen liegt die Umsatzerwartung jeweils unter der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, so dass das von § 24 a LEPro vorgegebene Kongruenzkriterium erfüllt wird.
Für den Schuhfachmarkt gilt zunächst die Regelvermutung, dass beim Überschreiten der örtlichen Kaufkraft negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Schuhfachmarkt die Grenze der Großflächigkeit nicht erreicht und somit für sich genommen gar nicht unter die Regelungen des § 24 a LEPro fällt.

Auswirkungen des Planvorhabens
Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.
Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.
Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten und Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 % und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %.
Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnahe Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eine Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenshops sowie eines weiteren Einzelhandelsshop projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.

- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnahe Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemärkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden.
  Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim war das Plangebiet als Sondergebiet H 4 – Nahversorgungszentrum (NVZ) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bzw. parallel zur Landesstraße 183 als Gemischte Bauflächen (M) vorgesehen.
Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde 2009 zu diesem Sondergebiet eine landesplanerische Abstimmung durchgeführt. Hierbei wurde die Darstellung des Sondergebietes in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden eine Wohnbaufläche in Brenig sowie die Sondergebietsfläche H 4 in Merten.
Diese Sondergebietsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für Merten SO H 4 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel" hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe „zu oberflächlich“ sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.
Die Begründung für die Ablehnung der Sondergebietsfläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, der Genehmigung des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten und gleichzeitig empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren durchzuführen.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 durchgeführt.

Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan, im Bereich der Ortschaft Merten

6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 (Bornheim). In der Entwicklungskarte wird das Ziel: "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft" angegeben. Gesonderte Festsetzungen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

6.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre unter diesen Vorgaben dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Zur Erschließung der Plangebietsfläche ist eine Anbindung an die östlich gelegene Landesstraße 183 erforderlich. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten des Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn ein Hinweis auf die im Südosten des Plangebietes verlaufende römische Wasserleitung. Auf Grund dieses Hinweises wurde eine zielgerichtete archäologische Untersuchung mit Suchschnitten entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass in der Südostecke das Vorhandensein der römischen Eifelwasserleitung nachgewiesen werden konnte. Die Ausbruchgrube der Wasserleitung fand sich in einer Tiefe von 1,5 m unter einer kolluvialen Überdeckung. In diesem Abschnitt wies die Wasserleitung eine Ausrichtung von Süd nach Nord auf. Die Wasserleitung selber war bis auf die Sohle vollständig ausgebrochen.

Auf Grund der Untersuchungsergebnis sowie Aussagen in der Fachliteratur zur Lage der Wasserleitung ist davon auszugehen, dass sich die Wasserleitung fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes an der L 183 befindet.

6.5 Ortsbild

Für das Ortsbild von Bedeutung ist im Wesentlichen die Situation im Bereich der Bonn-Brühler-Straße. Neben dem Obsthandelsbetrieb (Gebäude) im Osten und der gegenüberliegenden zugehörigen Obstplantage (Freiraum) ist es der Straßenraum mit dem vorhandenen, zum Teil beiderseitigen Baumbestand.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch das geplante Vorhaben (Baumasse, Gebäudehöhen) werden sich durch die vorgesehene Integration in die vorhandene bauliche Umgebung sowie durch ergänzende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen nicht ergeben. Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz erfolgt in geringem Umfang ein Eingriff in den dortigen Baumbestand.

6.6 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar im Osten angrenzende Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) ausreichend erschlossen. Die geplante Anbindung des Plangebietes an die Bonn-Brühler-Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Merten.
Östlich der Landesstraße 183 befindet sich heute der Obsthandelsbetrieb Schmitz-Hübsch mit einer Zufahrt von der Bonn-Brühler-Straße aus. Diese Zufahrt ist als planerische Bindung für die künftige Erschließung des Plangebietes zu sehen und war bereits im städtebaulichen Konzept zum Rahmenplan (BP Me 15) entsprechend vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW entscheidet als Straßenbaulastträger über die Anbindung des Plangebietes an die L 183. Insofern fand hierzu frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Euskirchen eine Abstimmung hinsichtlich der geplanten Anbindung des Sondergebietes (SO – Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte) an die L 183 statt. Dabei wurde einvernehmlich ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35,0 m festgelegt, der die Flächen beiderseits der Landesstraße 183 gleichermaßen gut erschließen kann. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde so gewählt, dass die notwendigen Eingriffe ausschließlich die Grundstücksflächen des Eigentümers Schmitz-Hübsch betreffen (Flurstücke 217 und 193).
In diesem Zusammenhang forderte der Landesbetrieb eine Verkehrslösung, die nicht zu Störungen des dortigen Verkehrsflusses führt.

6.6.1 Verkehrsuntersuchung[3]

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben in Bezug auf seine Anbindung an die Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) und das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten (Knoten L183 / Beethovenstraße und L 183 / Kreuzstraße) untersucht.
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

1. Analyse 2010

Das lückenlose Belastungsbild des Analyse-Null-Falls, also der geeichten Simulation des heutigen Zustands, wurde für den Untersuchungsraum ermittelt. Demnach ergeben sich Belastungen von etwa 11.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße). Bis zu 3.600 Kfz-Fahrten DTV sind es auf der Kreuzstraße und die Beethovenstraße ist mit bis zu 4.400 Kfz-Fahrten DTV belastet.

2. Prognose 2020

Die Ermittlung der Verkehrsnachfrage für 2020 stützt sich zum einen auf die zu erwartenden Strukturdaten in Bornheim und im Rhein-Sieg-Kreis und zum anderen auf die zukünftigen Verhaltensweisen der Bevölkerung. Neben einer vom Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Rhein-Sieg-Kreis um rd. 1,9 % ist der zunehmende Anteil der über 60-jährigen "auto"mobilen Altergruppe von Bedeutung.

[3] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

Bei einer im Jahre 2005 vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) durchgeführte Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung 2020 wurden für die Stadt Bornheim drei Varianten - mit verschiedenen **Annahmen** zu Wanderungen – durchgeführt:
Variante 1 = Wanderungsgewinn rd. 788 Einwohner = rd. 60.769 Einwohner in 2020
Variante 2 = Wanderungsgewinn rd. 655 Einwohner = rd. 58.746 Einwohner in 2020
Variante 3 = Wanderungsgewinn rd. 450 Einwohner = rd. 55.212 Einwohner in 2020
Unter der Berücksichtigung des schwächer ausfallenden Bevölkerungszuwachses in Bornheim als in den 90er Jahren und der negativ ausfallenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung nach 2010 wird **die Variante 3** als Bevölkerungsprognose bis 2020 angenommen.

3. Prognose-Null-Fall P0

Im Prognose-Null-Fall werden in das Straßennetz alle die Maßnahmen eingebracht, die bis zum Prognosehorizont 2020 voraussichtlich umgesetzt sein werden oder planungsrechtlich abgesichert sind. Es werden die Maßnahmen aus den Bedarfsplänen des Bundes und des Landes NRW aufgenommen, die im vordringlichen Bedarf eingeordnet sind. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne und Planfeststellungsbeschlüsse berücksichtigt.
Ebenfalls wurden alle Maßnahmen, die bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Flächennutzungsplan Bornheim im Prognose-Null-Fall enthalten waren, übernommen.

Folgende Maßnahmen sind für das Untersuchungsbereich von Bedeutung:
- Landesstraße 183 neu
- Kreisverkehr L 281/L118

Die Verkehrsbelastungen steigen zukünftig im Prognose-Null-Fall auf der L 183 auf bis zu 12.900 Kfz-Fahrten DTV an. Die Verkehrszunahmen werden sich unabhängig von der jetzt zu untersuchenden Planung einstellen.

4. Prognose-Mit-Fall

4.1 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen wurde getrennt für die beabsichtigten Einzelhandelnutzungen mit den zugehörigen Stellplätzen und für die geplanten Wohnnutzungen (Bereiche Me 15.1 und 15.3) ermittelt:
Das neu induzierte Verkehrsaufkommen der Einzelhandelnutzung liegt unter Berücksichtigung der Mitnahme- und Verbundeffekte zwischen 1.800 und 3.900 Kfz-Fahrten am Tag. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 2.850 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (1.425 Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr).
Als Vergleichsrechnung wird über die Zahl der geplanten, maximalen Stellplätze (210) und entsprechende Umschlagsziffern für vergleichbare Objekte ebenfalls das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dabei ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 1.890 bis 3.150 Kfz/DTV (jeweils 940 bis 1.575 Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Das ermittelte Verkehrsaufkommen von 2.850 Kfz/Tag liegt innerhalb dieser Spanne, so dass auch über die Abschätzung des Parkplatz-umschlags die Aufkommensermittlung gestützt wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Wohnnutzungen wird zwischen 140 und 220 Kfz-Fahrten am Tag liegen. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 180 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (jeweils 45 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr für Me 15.1 und 15.3).

4.2 Verkehrsbelastungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (+ 3.030 Kfz-Fahrten/Tag) wird entsprechend der Verteilung im Verkehrsmodell eingebracht und auf Verkehrszellen verteilt, die den Anbindungen des Gebietes an das öffentliche Straßennetz entsprechen.
Das zu erwartende Verkehrsbelastungsbild – mit den Verkehrswirkungen des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens – ergibt im Bereich des Anschlusses auf die Bonn-Brühler-Straße Verkehrsmengen von 12.000 bis 13.000 Kfz/DTV. Mehrbelastungen finden sich im Wesentlichen auf der Bonn-Brühler-Straße. Die zusätzlichen Belastungen sind bei den schon im Prognose-Null-Fall vorhandenen Verkehrsmengen im Querschnitt kaum spürbar.

4.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Die einzelnen Knoten wurden nach HSB (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, Fassung 2005) mit dem Programm KNOSIMO (BPS GmbH, Bochum, Karlsruhe) und KREISEL auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft.

Für die Dimensionierung von Knoten und deren Leistungsfähigkeitsnachweise nach HSB wird auf die Spitzenstunde (hier 17.00 bis 18.00 Uhr) abgezielt. Hierbei wird jedoch nicht die jemals höchstmögliche zu erwartende Spitzenstunde zur Grundlage genommen, sondern die "maßgebliche stündliche Verkehrsstärke" (MSV). Diese entspricht der 30. Stunde, also eine stündliche Verkehrsstärke, die 30-mal im Jahr übertroffen wird. Diese 30. Stunde kann gemäß HSB aus den DTV-Werten abgeleitet werden.

Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsplatz / L 183:

Für die Zufahrt Schmitz-Hübsch wurde eine sehr hohe Auslastung des Parkplatzes unterstellt. Von den rd. 50 zur Verfügung stehenden Parkplätzen werden rd. 30 Kundenparkplätze in der Stunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr verlassen und neubelegt. Diese Betrachtung deckt damit auch die für die Leistungsfähigkeit schlechteste Voraussetzung ab.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Kreisverkehr zum Anschluss des westlich gelegenen Einkaufszentrums (EKZ) und des vorhandenen Parkplatzes (Obsthof Schmitz-Hübsch) östlich der L 183 mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit betrieben werden kann. Es wird eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A (bei Qualitätsstufen von A bis F)) erreicht.

Diese Anbindung ist also als Kreisverkehr leistungsfähig und kann mit sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße:

Der Knoten ist dagegen auch schon heute nur sehr eingeschränkt leistungsfähig. Mit den aktuellen Verkehrsmengen ergeben sich an diesem Knoten Defizite der Leistungsfähigkeit, hier wird heute auch nur eine mangelhafte Verkehrsqualität erreicht.

Der Knoten erreicht auch zukünftig nur eine mangelhafte Leistungsfähigkeit. Diese ist in der Gesamtbewertung auf die schlechte Bewertung der Ausbieger aus der Beethovenstraße zurückzuführen. Diese mangelhafte Verkehrsqualität - QSV E (bei Qualitätsstufen von A bis F)) wird allerdings auch im Prognose-Null-Fall 2020 ohne die Realisierung des EKZ erreicht. Der zusätzliche Zielverkehr zum EKZ verschlechtert die Verkehrsqualität nur marginal. Es sollte also, unabhängig vom EKZ, zukünftig eine Signalisierung dieser Kreuzung in Betracht gezogen werden. Vor allem in Hinblick auf die Sicherheit ist dies zu überlegen, da bei sehr langen Wartezeiten an nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkten auch in kleinste Lücken eingefahren wird und dies häufig zu Unfällen führt.

Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße:

Die Lichtsignalanlage an diesem Knoten wird verkehrsabhängig gesteuert. Das HSB bietet keine Berechnungs- und Bewertungsmöglichkeiten für eine solche Steuerung, so dass dies über eine Abschätzung der von den Verkehrsmengen benötigten Grünzeiten über eine Stunde (Spitzenstunde) gemäß den Vorgaben der RiLSA (Richtlinien für Lichtsignalanlagen) erfolgt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Summe aller benötigten Grünzeiten mit 2.298 Sekunden deutlich unter den zur Verfügung stehenden 3.600 Sekunden je Spitzenstunde liegt. Hier ist also eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch mit dem geplanten Einkaufszentrum gegeben.

Ergebnisse und Empfehlungen:

- Das geplante EKZ (Fachmärkte) sowie die geplante Wohnbebauung (Me 15.1 und 15.3) werden ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 3.030 Kfz DTV verursachen.
- Es ergeben sich Verkehrzunahmen im direkt angrenzenden Bereich. Die Bonn-Brühler-Straße erhält bis zu 13.000 Kfz-Fahrten am Tag.
- Die Anbindung des Plangebietes Me 15.2 an die Bonn-Brühler-Straße über einen Kreisverkehr ist mit sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig und daher zu empfehlen.

- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße wird auch zukünftig in der heutigen Form ausreichend leistungsfähig sein.
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße erreicht zukünftig – auch ohne den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes – nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre zum EKZ verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig.
  Zukünftig sollte hier, vor allem auch aus Sicherheitsgründen, eine Lichtsignalanlage den Verkehr regeln.

6.6.2 Schalltechnische Untersuchung [4]

Bezogen auf die an das Plangebiet angrenzende, bestehende oder mögliche schutzbedürftige Nutzungen wurden die mit den zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt. Weiterhin ist unter Einbeziehung der angrenzenden Planvorhaben Me 15.1 und Me 15.3 die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen zu untersuchen.
Die nächstgelegenen bestehenden oder zukünftige schutzbedürftige Nutzungen sind die nördlich, westlich und südlich bestehende Wohnnutzungen der Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden:

Immissionsorte:
Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Fachmarktzentrums erfolgt bezogen auf 11 charakteristische Immissionsorte im Nahbereich des Plangebietes.
Als Immissionsorte wurden drei vorhandene Gebäude östlich der Mozartstraße (Nr. 4, 8 und 14) sowie hinsichtlich der Lage zukünftiger Wohngebäude zwei Stellen nördlich des Plangebietes (im BP Me 15.1) und sechs Stellen südlich des Plangebietes (im zukünftigen BP Me 15.3) ausgewählt.
Es wurden folgende **Annahme** für die Bezugshöhe an den Immissionsorten zu Grunde gelegt: Allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 2-geschossige Bebauung und Bezugshöhe 2. Obergeschoss.

Immissionsrichtwerte:
Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Nutzungen und Einwirkzeiten:
Es wurden folgende Annahmen zu den relevanten Geräuschquellen des Bauvorhabens im Bebauungsplan Me 15.2 getroffen:
- 210 Pkw-Stellplätze mit insgesamt maximal 3.861 Kfz- Fahrten[5] an Werktagen innerhalb der Betriebszeit (Ladenöffnungszeit bis 21.30 Uhr zuzüglich Parkplatznutzungszeit) von 7.00 bis 22.00 Uhr.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit schweren Lkw zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr maximal ein schwerer Lkw (Aldi) anfährt: (Aldi = 4 schwere Lkw pro Tag, REWE Getränkemarkt = 1 schwerer Lkw pro Tag, DM = 1 schwerer Lkw pro Tag). Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.
  Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit leichten Lkw oder Lieferwagen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr je Nutzer/Nutzergruppe maximal ein leichter Lkw oder Lieferwagen anfährt (insgesamt 4): (Aldi

[4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011
[5] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

= 6 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, REWE Getränkemarkt = 10 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, DM = 5 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, übrige Läden = 15 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag. Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.
Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.

- Für schwere Lkw werden je 0,5 h, bzw. für leichte Lkw 0,1 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt.
- Einkaufwagen-Sammelbox, Nutzung in der Betriebszeit.
- Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) mit 2 Stunden geräuschrelevanter Nutzung in der Betriebszeit.
- Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen mit einer Betriebszeit von 00.00 – 24.00 Uhr.

Bei den Anlieferungen und Entsorgungsfahrten für die schweren und leichten Lkw handelt es sich um maximale Annahmen, die auf Grund von gutachterlichen Erfahrungswerten in dieser Häufigkeit kaum realisiert werden.

Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft:
Zu den im Gutachten dargestellten Schallemissionsansätzen sind insbesondere zu nennen:

- Im Bereich des Pkw-Parkplatzes wurden die Schallemissionspegel (gemäß Parkplatzlärmstudie für Parkplätze an Einkaufszentren) mit asphaltierten Fahrgassen ermittelt. Nebengeräusche z.B. durch fahrende Einkaufswagen sind in den Ansätzen enthalten.
- Für die Lkw-Anfahrten und das Ladegeschehen wurden (nach Erfahrungswerten des Gutachters bzw. in Anlehnung an die Ansätze einschlägiger Studien (u.a. Parkplatzlärmstudie) vorgegangen. Die Aldi-Rampe wird auf einer Länge von mind. 5 m eingehaust.
- Für den Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) wird eine Schallleistung von 85,4 dB (A) angesetzt.
- Für die technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) werden die maximalen A-Schallleistungspegel zuzüglich 2 dB Sicherheitszuschlag bei der Berechnung zugrunde gelegt.

Im Rahmen der hierauf aufbauenden Berechnungen der Immissionspegel wurden die nachfolgend beschriebenen Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze ausgelegt:

- in den Bereichen nordöstliche und südöstliche Parkplatzgrenze mit 2,0 m über Parkplatz, jeweils durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse)
- im Bereich südwestliche Parkplatzgrenze mit 3,0 m über Parkplatz, durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse).

Beurteilung der Geräuschsituation:
Die Beurteilung der Geräuschsituation nach TA Lärm erfordert die Bildung von Beurteilungspegeln zur Tages- und Nachtzeit sowie den Vergleich mit den maßgeblichen Immissionswerten. Zusätzlich ist das Spitzenpegelkriterium auf Erfüllung zu überprüfen.
Die Bildung der Beurteilungspegel geschieht mit folgenden Ansätzen:

- Zeitliche Bewertung (erfolgte bereits im Rahmen der Ausbreitungsberechnung durch Bezug auf die für die jeweiligen Quellen relevanten Einwirkzeiten in den einzelnen Bezugszeiträumen)
- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (ist als pauschaler Zuschlag von 1,9 dB(A) an Werktagen und von 3,6 dB(A) an Sonntagen berücksichtigt)
- Zuschlag für Einzeltöne (ist hier nicht erforderlich)
- Zuschlag für Impulse (der Zuschlag ist bereits bei den Schallemissionswerten ausreichend berücksichtigt)
- Meteorologische Korrektur (bereits im Rahmen der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt)

An den vg. Immissionsorten wurden folgende Beurteilungspegel Tag/Nacht ermittelt:

Maßgebliche Immissionsorte		Beurteilungspegel Tag/Nacht, in dB(A)	Immissionsrichtwert Tag/Nacht, in dB(A)
1	Mozartstraße 14	41 / 31	55 / 40 (WA)
2	Mozartstraße 8	40 / 31	55 / 40 (WA)
3	Mozartstraße 4	39 / 29	55 / 40 (WA)
4	WA im Me 15.3 (SO)	50 / 28	55 / 40 (WA)
5	WA im Me 15.3 (SO)	55 / 28	55 / 40 (WA)
6	WA im Me 15.3 (SO)	46 / 29	55 / 40 (WA)
7	WA im Me 15.3 (SO)	54 / 24	55 / 40 (WA)
8	WA im Me 15.3 (SO)	54 / 21	55 / 40 (WA)
9	WA im Me 15.3 (SO)	53 / 20	55 / 40 (WA)
10	WA im Me 15.1 (NW)	54 / 27	55 / 40 (WA)
11	WA im Me 15.1 (NW)	45 /34	55 / 40 (WA)

Beurteilungspegel (gerundet) zur Tages- und Nachtzeit an Werktagen durch das Bauvorhaben (Fachmarktzentrum im BP Me 15.2) an den maßgeblichen Immissionsorten (mit den Lärmschutzwänden)

Das Ergebnis der Tabelle zeigt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden (nach TA Lärm **bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A))** an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.
Bei den drei Immissionsorten 1 – 3 im Bereich Mozartstraße werden die Tag- und Nachtwerte um jeweils rd. 25% unterschritten.

Im Immissionsbereich um die Immissionsorte besteht zudem nach eingehender Prüfung durch den Gutachter keine relevante bestehende oder plangegebene Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm.

Kurzfristige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den geltenden Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen:
Auf der Basis der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme und ergänzenden Angaben der Bundesverkehrszählung 2005, hinsichtlich der Lkw-Anteile der L 183 bzw. der RLS-90 für die übrigen Straßen, wurden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen für den Prognose-Null-Fall 2020 und den Prognose-Mit-Fall 2020 (nach Errichtung des Fachmarkt-zentrums und der Wohngebäude in den Plangebieten Me 15.1 und Me 15.3) berechnet.
Danach sind an den bestehenden Wohngebäuden durch den Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der Vorbelastung nur Veränderungen der Verkehrsgeräuschsituation deutlich unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB zu erwarten.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr (Pkw und Lkw) der SO-Flächen des Plangebietes wird über die Planstraße an die L 183 angebunden. Angesichts der aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen ist eine Erhöhung der Verkehrslärmsituation um mindestens 3 dB an schutzbedürftigen Nutzungen durch den zusätzlichen Betriebsverkehr auszuschließen.

Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung[6]:
Mit der aktuellen Konzeption und den Angaben zur geplanten Nutzung wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm durch alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände (Fahrwege, Ladegeschehen, Parkplatz, technische Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten für einen maximalen Nutzungsfall ermittelt. Dabei sind an drei Stellen Lärmschutzwände (bezogen auf die

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

angrenzenden, zukünftig vorgesehenen Nutzungen in unterschiedlicher Höhe) vorausgesetzt worden.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Siehe hierzu auch in der vorherigen Tabelle.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält. Aufgrund der Feststellungen vor Ort ist im maßgeblichen Immissionsbereich keine relevante Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm gegeben. Damit können die Immissionsrichtwerte durch das Bauvorhaben "ausgeschöpft" werden.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnisseen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden der Prognose-Null-Fall dem Prognose-Mit-Fall (mit Fachmarktzentrum und Wohngebäuden in den Plangebieten Me 15.1 und Me 15.3) gegenübergestellt mit dem Ergebnis, dass beim Prognose-Mit-Fall für die Bestandsbebauung eine geringfügige Verbesserung der Geräuschsituation erkennbar ist. Dies ist durch die schallabschirmende Wirkung der Planbebauung bedingt, die die Pegelerhöhung durch den Zusatzverkehr mehr als ausgleicht.
Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen bewertet. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen hier nicht beurteilungsrelevant.
Auch der Neubau der Erschließungsstraße und des Kreisverkehrs im Bereich der L 183 (Straßenneubau oder erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV) wird nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerten am nächstgelegenen Wohngebäude Bonn-Brühler-Straße 14 führen, wenn dieses Gebäude vom Schutzanspruch her wie "Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete" eingestuft wird (Anmerkung: in der Neuaufstellung des FNP als Gemischte Baufläche (M) dargestellt).

Das geplante Fachmarktzentrum innerhalb des Bebauungsplans Me 15.2 kann somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden.

<u>Dabei wird vorausgesetzt:</u>

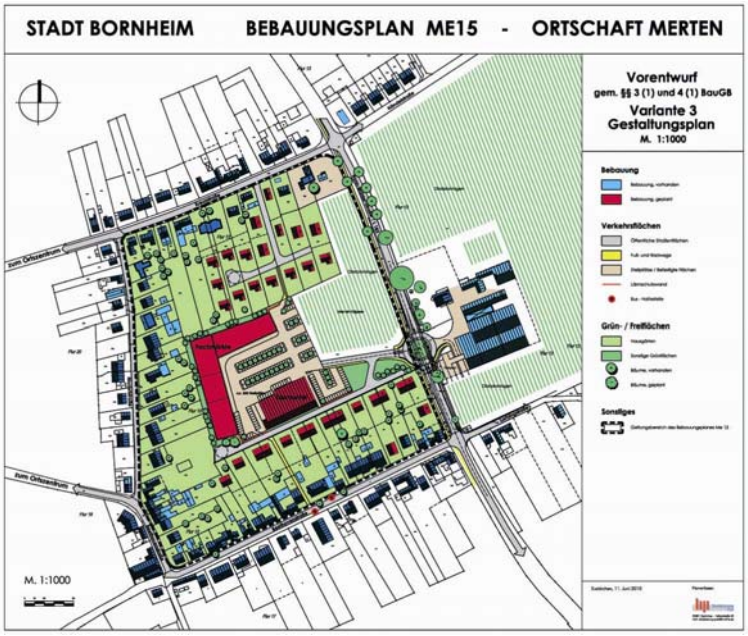
- Beachtung der Nutzungsansätze und der Voraussetzungen für die Schallemissionswerte nach den Kapiteln 5. und 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Absicherung der maximal zulässigen A-Schallleistungspegel der technischen Anlagen gemäß den Angaben der Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Errichtung der unter Kapitel 6.2 (Bild 6.1) der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmschutzwände in der Stellplatzanlage.

In den Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Die Lärmschutzwände werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgen Hinweise darauf, dass im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine strikte Einhaltung der maximalen A-Schallleistungspegel in dB(A), gemäß Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung, zu den technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) zu erfolgen hat und dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage als asphaltierte Fläche auszuführen sind.

7. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.2 liegt eine rahmenplanerische Gesamtkonzeption für das Gebiet zwischen der Bonn-Brühler-Straße (L 183), Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße zu Grunde.



Städtebauliches Gesamtkonzept
Quelle: Stadtplanung Pütz

Diese Gesamtkonzeption wurde von Seiten der Stadt im Vorfeld gefordert, um den für die Ortschaft Merten gewünschten Nahversorgungsstandort städtebaulich verträglich im dortigen unbebauten Innenbereich zu platzieren und unter Berücksichtigung mit der vorhandenen Umgebung zu integrieren. Mit der vorgesehenen Platzierung des Standortes soll eine für Fußgänger und Radfahrer gute und schnelle Erreichbarkeit vom Ortszentrum Merten aus gewährleistet werden. Die hierfür aus städtebaulicher Sicht notwendigen Wegeverbindungen sind im Rahmenplan dargestellt.

7.1 Erschließung

<u>Straßen</u>
Die bestehende Zufahrt zum Obsthof Schmitz-Hübsch, östlich der L 183 gelegen, ist als bindende Vorgabe zu sehen, um von diesem Punkt aus das Bebauungsplangebiet Me 15.2 über einen Kreisverkehrsplatz zu erschließen.
Neben der direkt zum Nahversorgungsstandort führenden Erschließungsstraße ist zugleich eine weitere Erschließung zum zukünftigen Wohngebiet Me15.3 (Beethovenstraße) vorgesehen.

<u>Fußwege</u>
Parallel zur Erschließungsstraße ist vom Kreisverkehrsplatz aus ein einseitig, separater Fußweg zum Nahversorgungsstandort vorgesehen.
Bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verweist der Gutachter im Kapitel 5.3.3 (Empfehlung zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten) darauf, dass die bestehende Geschäftlage von Merten von der Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes profitieren könnte. Hierzu müssen allerdings möglichst direkte Fußwegeverbindungen hergestellt werden.
Diese sind dementsprechend sowohl von der Kreuz - als auch von der Beethovenstraße aus vorgesehen.

ÖPNV
Die Fußwegeverbindung über die Beethovenstraße ermöglicht zudem eine kurze Erreichbarkeit der in der Beethovenstraße vorhandenen Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 818 der RVK mit stündlichem Halt).
Von dem östlich der L 183 gelegen Haltepunkt der Stadtbahn (Linie 18 (Bonn-Köln) mit 20-minütigem Halt) ist der Nahversorgungsstandort auch fußläufig gut erreichbar (rd. 500 – 600 m).

7.2 Bebauung

Die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes in diesem Sondergebiet gruppieren sich um eine Stellplatzanlage. Durch diese Gebäudeanordnung sollen mögliche betriebs- und verkehrsbedingte Lärmemissionen auf die umgebende Bebauung von vorneherein so weit wie möglich begrenzt werden.

Es wird nicht verkannt, dass sich durch die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes zukünftig die Sichtverhältnisse bei der umgebenden Bebauung verändern werden.
Grundsätzlich - und das ist höchstrichterlich festgestellt - besteht auf "freie Sicht" kein Anspruch:
"Nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung höherer Gebäude auf Nachbargrundstücken stellt schon einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum das (BVerwG, Urteil vom 14.04.1978 – 4 C 96.76). Denn grundsätzlich gehört es "nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke nicht geändert wird". (BVerwG, Urteil vom 14.06.1969 – IV C 13.66)".
Die geplante Lage der Gebäude des Nahversorgungsstandortes zu der vorhandenen Bebauung wird als nicht beeinträchtigend betrachtet. Der Abstand der Einzelhandelsbetriebe zu den nächstgelegenen Gebäuden Mozartstraße 12 und 14 beträgt rd. 29 m. Zudem werden die vorgesehenen Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze auf Grund der topografischen Gegebenheiten gegenüber dem vorhandenen, gewachsenen Gelände um rd. 3 m abgesenkt und durch Strauch- und Baumpflanzungen eingegrünt.
Somit überragen die Einzelhandelsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze das dort vorhandene Gelände um maximal rd. 4 – 5 m, was einem normalen zweigeschossigen Gebäude entspricht.

Eine Verschiebung der Einzelhandelsgebäude in Richtung Landesstraße 183 würde dazu führen, dass zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und den verschobenen Einzelhandelsgebäuden ein breiterer Zwischenraum entsteht, der ausschließlich als Grünfläche genutzt werden könnte. Dies wird aus städtebaulicher Sicht für unverhältnismäßig und nicht vertretbar gehalten, zumal der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim hier eine entsprechende Bodennutzungen (Sondergebiet-Nahversorgungszentrum) darstellt. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvoll gesteuerte Innenentwicklung, deren Darstellung vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wurde.
Für die Anwohner der Mozartstraße wäre das Abrücken der baulichen Anlagen nach Osten kaum spürbar. Aufgrund der Höhenentwicklung im Gelände und das geplante Absenken (Eingraben) der Gebäude parallel zur westlichen Plangebietsgrenze minimiert der Investor die Wirkung der geplanten Gebäude.

7.3 Grün- und Freiflächen

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die südlichen, westlichen und nördlichen Randbereiche des NVZ. Im Übergang zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind Eingrünungen der Einzelhandelsgebäude vorgesehen.
Zudem sind innerhalb der Stellplatzanlage und am östlichen Rand Baumpflanzung mit Gliederungs- und Ausgleichsfunktion vorgesehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.
Zur Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich eine Einleitung des Mischwassers in die öffentliche Kanalisation in der Bonn-Brühler-Straße vorgesehen.
Das gesamte Bebauungsplangebiet Me 15.2 sowie die beiden nördlich und südlich gelegenen Bebauungsplanbereiche Me 15.1 und Me 15.3 sind im Generalentwässerungsplan mit einer befestigten Fläche von 50 % enthalten. Für darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist Rückhaltevolumen zu schaffen.
In den Teilgebieten 15.1 und 15.3 ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Im Bereich Me15.2 ist eine Bebauung mit Fach- und Discountermärkten mit einem Befestigungsgrad von bis zu 90 % geplant. Daher ist für diesen Bereich eine Trennkanalisation mit einer Ableitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in den Mühlenbach vorgesehen. Das Schmutzwasser sowie das auf die öffentliche Straße entfallende Regenwasser wird in die Mischwasserkanalisation entwässert. Der Befestigungsgrad des Bereiches Me15.2 für den öffentlichen Kanal beträgt hierdurch nur noch ca. 10 %. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers ergibt sich unter Berücksichtigung einer 50 %-igen Befestigung der Teilgebiete 15.1 und 15.3 ein Gesamtbefestigungsgrad von rund 36 % für das Gesamtgebiet.
Der Mischwasserkanal kann demnach ohne hydraulische Gefährdung auch dementsprechend höhere Befestigungsgrade der beiden Teilgebiete 15.1 und 15.3 aufnehmen.

8. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

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

8.1.1 Sondergebiet (SO)

Das geplante Vorhaben mit zwei großflächigen Einzelhandelbetrieben und mehreren Fachmärkten erfordert gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte".

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in vier SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF), hiervon maximal 10 % für Non-Food-Artikel (Randsortimente).
- Sondergebiet SO 2 – "Getränkemarkt mit max. 1.100 m² VKF, inkl. Backshop mit bis zu 100 m² VKF.
- Sondergebiet SO 3 – "Drogeriemarkt" mit max. 700 m² VKF.
- Sondergebiet SO 4 – "Fachmärkte" mit insgesamt bis maximal 1.400 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente.
  Hier sind folgende Einzelhandelbetriebe als zulässig festgesetzt:
  - Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
  - Bekleidungsmarkt mit max. 500 m² VKF
  - Schreibwarenshop mit max. 150 m² VKF
  - Sonstiger Einzelhandelsshop mit max. 150 m² VKF

Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit) für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten und stellt insofern sicher, dass hierdurch keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

8.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Sicherstellung der Fußwegeverbindungen zwischen der Ortslage Merten und dem geplanten Nahversorgungsstandort war ein wesentliches Ziel bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung (Neuaufstellung) liegen diese Fußwege innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen (W), für die die Aufstellung von Bebauungsplänen angestrebt wird (BP Me 15.1 und Me 15.3). Somit ist die Fläche, auf der überlagernd ein Gehrecht (gr) festgesetzt wurde, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die festgesetzte Fläche ist heute nicht bebaut; es handelt sich um weitestgehend befestigte Hof- und Hausgartenflächen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe in Meter über NHN (NormalHöhenNull) bestimmt.
Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 10% bis zu einer GRZ von 0,88 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.
Dieser Festsetzung liegt zu Grunde, dass die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Dabei wurde u.a. auch das beabsichtigte Stellplatzkonzept - das eine Stellplatzverbreiterung von bislang 2,5 m auf 2,7 m vorsieht - berücksichtigt. Damit entsteht bei gleich bleibender und benötigter Anzahl von Stellplätzen (maximal 210) ein erhöhter Flächenbedarf.
Die erhöhte Ausnutzung ermöglicht es, die von der Stadt Bornheim angestrebte, attraktive und wohnortnahe Versorgung in diesem Bereich der Stadt zu realisieren und den Flächenansprüchen der vorgesehenen Betriebe, inklusiv des damit im Zusammenhang stehenden Stellplatzangebotes, gerecht zu werden.

Die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,88 ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Belange des Umweltschutzes negativ berührt werden. Trotz der begrenzten Überschreitung der maximalen zulässigen GRZ wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass entsprechende Teilflächen des Grundstücks unbebaut bleiben und für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen genutzt werden können. Diese dienen dabei zum einen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur, Boden und Landschaft im Plangebiet und zum anderen einer optisch ansprechenden Ein- und Durchgrünung des Vorhabens gegenüber den heute vorhandenen angrenzenden und den geplanten zukünftigen Wohnbaugrundstücken.
Zur Kompensation bezüglich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze wird als "städtebaulicher Ausgleich" eine Fläche südlich der öffentlichen Verkehrsfläche im direkten Einmündungsbereich als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, obwohl sie auf Grund der Darstellung im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und somit bebaut werden könnte. Diese Fläche (muldenförmige Ausbildung) wird begrünt.

Bei der Planung des Vorhabens wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen gelegt. Speziell bei der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung, mit der Dachform, wurden auf die vorhandene - sowie die zukünftig geplante Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes Rücksicht genommen.
Die vorhandenen topografischen Verhältnisse, mit rd. 6 m Höhendifferenz im Bereich des Sondergebietes (Südostecke bei rd. 84 m ü.NHN, Nordwestecke bei rd. 90 m ü.NHN) erfordern hinsichtlich der angestrebten, weitgehend ebenen Stellplatzflächen, mit ihren Zwangspunkten bei den Gebäudezugängen, eine Vermittlung im vorhandenen Gelände. In der Nordwestecke des Sondergebietes liegt das Erdgeschossniveau der Gebäude rd. 3 m unter dem vorhandenen Geländeniveau während dies im Südosten zu einer Anhebung des Geländes um rd. 1,4 m führt.

Die geplanten maximalen Baukörperhöhen liegen bezogen auf das geplante Erdgeschossniveau:
- beim Lebensmittel-Discountmarkt (Erdgeschossniveau bei rd. 86,00 m ü.NHN) bei rd. 8,70 m,
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten (Erdgeschossniveau rd. 87,00 m ü.NHN) bei rd. 7,2 m.

Damit und bezogen auf die geplante geneigten Dächer ergeben sich die maximalen Festsetzungen zu den Firsthöhen (FH) und den maximalen Traufhöhen (TH):
- beim Lebensmittel-Discountmarkt: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 91,50 ü. NHN.
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 92,50 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe (bezogen auf NHN (NormalHöhenNull)) berücksichtigen dabei einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, die aber im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im Sondergebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, um die beabsichtigten Gebäudelängen zu ermöglichen. Diese wären in der offenen Bauweise auf 50 m Länge begrenzt. Die notwendigen Grenzabstände, wie in der offenen Bauweise, sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und so festgesetzt, dass Spielräume für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bestehen.

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

8.4.1 Äußere Erschließung
Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und zwar ausgehend von einem neu zu erstellenden Kreisverkehrsplatz, dessen Lage durch die heute vorhandene Zufahrt zum östlich der Bonn-Brühler-Straße gelegenen Obsthof Schmitz-Hübsch bestimmt ist. Wie bereits vor beschrieben erfolgt diese Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz (Innendurchmesser = 21,0 m, Außendurchmesser = 35,0 m), der mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen abgestimmt wurde und entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

8.4.2 Innere Erschließung
Die vom Kreisverkehrsplatz ausgehende innere Erschließung berücksichtigt zu einen die notwendige Anbindung der Sondergebietsfläche (SO) und zum anderen die vom Rat der Stadt Bornheim am 08.07.2010 beschlossene Sicherstellung der Erschließung des zukünftigen Bebauungsplanes Me 15.3 (Wohngebiet auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Beethovenstraße). Entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) wird für diese Wohngebietserschließung eine 6,0 m breite Grundstücksfläche, einschließlich einer Wendeanlage am westlichen Straßenende, parallel zur südlichen Plangebietsgrenze freigehalten.
Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen hinsichtlich der Verkehrsflächenbreiten die zukünftigen Erfordernisse:

- Die Haupterschließung, die vom Kreisverkehrsplatz unmittelbar nach Nordwesten führt und die eine mögliche Anbindung einer zukünftigen Erschließung südlich des Plangebietes beinhaltet. Diese ist in einer Breite von 8,5 m im Trennprinzip, mit 6,50 m breiter Fahrbahn und einseitigem 2,0 m breitem Fußweg geplant

- Die der Erschließung eines zukünftigen Baugebietes "Beethovenstraße" (BP Me 15.3) dienende Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbest.: Verkehrsberuhigter Bereich) in einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Dies dient dem

Ziel, die zukünftige Verkehrsberuhigung dieser Straße im Hinblick auf die Ausbauart und Gestaltung für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer "gleichberechtigt" sicherzustellen.

Die Straßenausbauplanung ist im weiteren Verfahren noch vom Landesbetrieb Straßen NRW und von der Stadt Bornheim zu genehmigen.

8.4.3 Fußwege

Ein städtebauliches Ziel waren u.a. kurze, fußläufige Verbindungen von der Ortsmitte Merten zum Nahversorgungsstandort. Um dies sicherzustellen ist im Bebauungsplan von der Beethovenstraße aus eine Fußwegefläche - mit Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit - festgesetzt.

Eine zweite Fußwegverbindung - von der Kreuzstraße aus zum Nahversorgungsstandort – wird nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Me 15.2 erfasst. Für den Planbereich des zukünftigen Me 15.1 besteht der Wunsch der dortigen Grundstückseigentümer nach einer Baulandentwicklung, so dass mit einer zeitnahen Aufstellung dieses Bebauungsplanes Me 15.1 (Abgrenzung siehe unter Pkt. 1.) zu rechnen ist. In diesem Bebauungsplan erfolgt dann eine entsprechende Festsetzung dieser Fußwegeverbindung.
Von Seiten der im Plangebiet Me 15.1 beteiligten Grundstückseigentümer wird hierzu - vor dem Beschluss zur Offenlage des BP Me 15.2 – eine verbindliche Erklärungen zur Bereitstellung der für den Fußweg benötigten Grundstücksflächen abgegeben.

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

8.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf Grund der Ergebnisse des "Hydrogeologischen Gutachtens zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers"[7] und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet – auf Grund der für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse – direkt in den Mühlenbach (östlich der Bonn-Brühler-Straße gelegen) eingeleitet werden.
Diese Einleitung kann jedoch nur gedrosselt erfolgen, so dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Rückhaltung in Form einer Geländemulde geplant ist.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wie unter 8.5 erläutert ist eine Rückhaltung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.
Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erhält gemäß Umweltbericht eine überlagernde Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Als Maßnahme soll innerhalb dieser Fläche eine blühreiche Wiese entstehen. Um dies sicherzustellen enthält der Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 5. eine dementsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage und Pflege einer Wiese.

[7] Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU-Consult, Alfter, Stand: 1. Juni 2011

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die aus städtebaulicher Sicht benötigte fußläufige Erreichbarkeit des vorgesehenen Nahversorgungszentrums von der Ortslage Merten aus erfordert die Sicherung entsprechender Wegeverbindungen.
Um diese Wegeverbindungen planungsrechtlich zu sichern, wurde gemäß städtebaulichem Gesamtkonzept von der Beethovenstraße aus zum Nahversorgungsstandort eine Fläche festgesetzt, die der Allgemeinheit dort ein Gehrecht und den Ver- und Entsorgungsunternehmen ein Leitungsrecht (u.a. für Beleuchtung, Entwässerung) einräumt.
Die Festsetzungen von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum beabsichtigten Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung[8] durchgeführt (siehe hierzu auch unter Pkt. 6.6.2).
Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurden, um die zukünftig angrenzenden Wohngebiete (angenommen: Allgemeines Wohngebiet (WA)) im Norden und Süden des Plangebietes vor Lärmeinwirkungen (Betriebs- und Verkehrslärm) zu schützen, zum einen Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt und zum anderen schallschutzbezogene Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.
Mit den Festsetzungen von Lärmschutzwänden erfolgt eine Abschirmung des Verkehrslärms der Stellplatzflächen nach Norden und Süden hin und schließt damit mögliche Lärmlücken, u.a. zwischen den dort geplanten Gebäuden.
Erst wenn die Lärmschutzwände in Verbindung mit den Gebäuden dort lückenlos vorhanden sind, ist eine Benutzung der Stellplatzflächen möglich (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 10 – Bedingt zulässige Nutzung).

Die Hinweise zum Lärmschutz (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. D. 5. – Lärmschutz) beziehen sich auf die Ladenöffnungszeiten, die Anlieferungszeit, die Ausbauart der Fahrgassen in der Stellplatzanlage und die Auslegung der technischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe. Diese Hinweise sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und/oder über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

8.9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.
Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

[8] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen sind:

- Eingrünungsmaßnahmen zwischen der nördlichen-, westlichen- und südlichen Grundstücksgrenze und den Einzelhandelsgebäuden, in Form von Strauchhecken.
  Baumpflanzungen im Wesentlichen im Stellplatzbereich und im östlichen Randbereich des Sondergebiets. Hierbei wurden, bezogen auf die Anzahl der geplanten Stellplätze (rd. 200), je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung festgesetzt. Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, je Baum eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.
- Die Außenseiten der Lärmschutzwände sind zu 100 % zu begrünen.
- Die südliche Gebäudewand in der SO 1 – Fläche sind mit mind. 50 % zu begrünen.
- Sonstige Freiflächen sind z.T. mit einer den Boden bedeckender Begrünung festgesetzt.

Die Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten zu den einzelnen Pflanzbereichen Pflanzlisten und Angaben über die Pflanzenqualitäten.

8.10 Flächen für Stellplätze

Ergänzend zum Lebensmittel-Discountmarkt, dem Getränkemarkt, dem Drogeriemarkt sowie den verschiedenen anderen Fachmärkten ist eine zentral zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen.
Unter Beachtung der vorgesehen Einzelhandelsnutzungen, einer städtebaulich ansprechenden Freiraum- und Grüngestaltung sowie der angestrebten Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ist die maximale Zahl der Stellplätze auf 210 Stellplätze begrenzt festgesetzt.
Gemäß den textlichen Festsetzungen sind diese Stellplätze nur in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Dies soll bei einer baulichen Mindernutzung eine Anordnung der Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen verhindern.

8.11 Baugestalterische Festsetzungen

8.11.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser zukünftigen Nahversorgungseinrichtungen sicher zu stellen. Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) als auch für die heutigen und zukünftigen Angrenzer des Plangebietes.
Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Insbesondere die Dachneigung spielt bei den zulässigen Gebäuden und dem zu erwartenden Gebäudevolumen eine besondere Bedeutung. Gebäude mit Flachdach wurden – die Umgebungsbebauung berücksichtigend – ausgeschlossen, zumal sie auch eher den Eindruck von "Gewerbehallen" erzeugen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden nur geneigte Dachflächen mit maximal 10 ° Dachneigung festgesetzt.
Der Firstverlauf ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB parallel zu den Längsseiten der Gebäude festgesetzt, um damit kleinteilige Satteldachlösungen auszuschließen.
Glänzende und reflektierende Oberflächen sind in der vorhandenen Dachlandschaft untypisch und wegen möglicher Beeinträchtigung des Wohnumfeldes als grundsätzlich unzulässig festgesetzt. In Ausnahmefällen können jedoch Anlagen zur Wärme- oder Stromgewinnung zugelassen werden.

8.11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen im Wesentlichen nur zu der Stellplatzfläche hin, keine Werbeanlagen oberhalb der Firstlinie und auf den Dachflächen.

Entsprechend der Größe der Einzelhandelsbetriebe sind unterschiedliche große Werbeanlagen zulässig. Bei den großflächigen Einzelhandelbetrieben sind je 2 Werbeanlagen á 4 m² und bei den übrigen nicht großflächigen ist je eine Werbeanlage mit maximal 3 m² zulässig.
Für den Standort einer freistehenden "gemeinschaftlichen" Werbetafel, als Hinweis auf die Einzelhandelsunternehmen am Nahversorgungsstandort, ist im Einfahrtsbereich unmittelbar an der Bonn-Brühler-Straße eine Fläche festgesetzt. Zudem wurden hinsichtlich Höhe (max. 8 m) und Breite (max. 2,0 m) der Werbetafel Festsetzungen getroffen, die sich an den im Bornheimer Stadtgebiet - speziell entlang der Bonn-Brühler-Straße - vorhandenen Werbetafeln orientieren.
Lichtwerbeanlagen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind wegen ihrer störenden Eigenschaften auf Anwohner aber auch auf den fließenden Verkehr im Bereich der Bonn-Brühler-Straße insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen.

8.11.3 Einfriedungen

Dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden häufig hohe Einfriedungen gewünscht. In der Abwägung zwischen diesem Anliegen und dem Anspruch an ein optisch verträgliches Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes wurden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den sonstigen Grundstücksgrenzen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt festgesetzt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Vorhaben orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgeführten Leitzielen, u.a.:

- Förderung der Ortsmitte von Merten als Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug

Dabei wird die Entwicklungsfläche (= jetziges Plangebiet) als am besten geeignet bezeichnet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandortes im "Zentralen Versorgungsbereich" Merten zu übernehmen.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Merten bzw. im Mertener Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.
Das Vorhaben führt insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für Merten und die nahe gelegen Ortschaften.

9.2 Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: Umweltbericht** dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.
Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können zum Teil durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.
Bei den übrigen Schutzgütern (Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, und Mensch) sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Artenschutz trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme[9] detaillierte Aussagen:
Zu den Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten, wie Europäische Vogelarten, Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien ist zusammenfassend festzustellen, dass zu allen vorgenannten Arten eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden kann.

Vögel

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Auf Grund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

Fledermäuse

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer potentieller Bedeutung, Ausweichflächen sind in der Nähe in gutem Umfang und besserer Ausstattung vorhanden.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet ist als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht geeignet. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Wechsel- und Kreuzkröte genutzt werden können. Auf Grund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten, wie die Zauneidechse, nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Am 13.04.2011 erfolgte mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine Abstimmung der Behandlung des Artenschutzes zum Projekt. Die Ergebnisse der Potentialabschätzung sind im Umweltbericht in einem eigenen Artenschutzkapitel dargelegt.
Eine Umsetzung der Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich.

10. Realisierung

10.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

1. Schmutzwasser

In der Bonn-Brühler-Straße (L 183) befindet sich ein Mischwasserkanal. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über einen neu zu erstellenden öffentlichen Mischwasserkanal unmittelbar dort eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

[9] Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, vom 12. April 2011

Die Hydrogeologische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes[10] ergab, dass die dortigen Böden nur bedingt (vorgefundenen Durchlässigkeitswerte = k_f-Wert kleiner 5,0 x 10^{-6} m/s) für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Die geologischen Verhältnisse stellen sich auf Grund von Bohrungen mit sehr tief liegendem Auftreten ausreichend durchlässiger Bodenschichten (Kiessande) dar.

Das Bebauungsplangebiet ist mit einer befestigten Fläche von 50 % im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim enthalten. Durch die zukünftig zulässige Bebauung wird die berücksichtigte befestigte Fläche überschritten.
Aus diesem Grunde aber auch wegen der zur Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse (sowohl im Plangebiet als auch in der östlich angrenzenden Obstplantage) ist geplant, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Stellplatzanlage über einen Regenwasserkanal in den Mühlenbach zu leiten. Die geplante Kanaltrasse verläuft über die Zufahrtsstraße zur L 183, kreuzt diese und verläuft parallel zur L 183/Bonn-Brühler-Straße bis zur Lortzingstraße. Entlang der Lortzingstraße und dem Grünen Weg führt die Trasse nach Osten, um kurz vor Erreichen der Bahnlinie oberhalb des Hochwasserrückhaltebeckens 5 in den Mühlenbach zu münden.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser wird vor Einleitung mit einer Regenwasserbehandlungsanlage gemäß dem Runderlass "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gereinigt.
Die Abflussspitzen werden in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Das Becken ist als offenes Becken auf dem Grundstück zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der zukünftigen Erschließung des Baugebietes (Me 15.3) vorgesehen.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird unmittelbar über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal zum öffentlichen Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße geleitet und der Kläranlage zugeführt.

Diese vorgesehene Lösung zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) beim Rhein-Sieg-Kreis vorgestellt.
Die Detailplanung und weitere Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgt im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren noch anschließenden tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanungen gem. § 58 Landeswassergesetz.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.
Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde im Zuge des Umweltberichtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:
Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Wandbegrünungen zu ca. 49 % ausgeglichen werden.
Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten (BWP), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.
Davon entfallen 3.928 BWP auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die verbleibenden 20.474 BWP auf die übrigen Flächen im Plangebiet.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Bornheim und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist als externe Kompensationsmaßnahme die Anlage und die dauerhafte Sicherung eines Feldgehölzes mit lebensraumtypischen Gehölzen auf einer dafür bestimmten Maßnahmenfläche (Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstücke 314) vorgesehen. Mit dieser Kompensationsmaßnahme können 11.960 BWP ausgeglichen werden. Näheres hierzu siehe im Umweltbericht.

[10] Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU-Consult, Alfter, Stand: 1. Juni 2011

Trotz dieser Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Defizit von 12.442 BWP, welches durch eine Kompensationszahlung an die Stadt Bornheim auszugleichen ist. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 3.110 m² des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

Beide Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag, zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

10.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da sich alle benötigten Grundstücksflächen im Eigentum des Investors befinden.

10.4 Erschließungsmaßnahmen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen auszubauen. Neben dem eigentlichen Straßenausbau sind dabei auch die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Basis einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung.
Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Landesstraße 183 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Ville-Eifel, Euskirchen.
Zur Anbindung des Plangebietes an die L 183 wird durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Ville-Eifel, Euskirchen geregelt.

10.5 Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. übernimmt der Investor.
Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim.

11. Flächenbilanz (mit CAD ermittelt)

Plangebiet, gesamt		**20.571 m²**	**100 %**
1.	**Sondergebiet (SO - Einzelhandel)**	**17.651 m²**	**85,8 %**
2.	**Allgemeines Wohngebiet (WA)**	**330 m²**	**1,6 %**
3.	**Öffentliche Verkehrsflächen**	**2.046 m²**	**10,0 %**
4.	**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**	**544 m²**	**2,6 %**

12. Gestaltungsplan

Als Anlage zur Begründung wurde ein Gestaltungsplan erstellt. Dieser enthält Darstellungen hinsichtlich der Bepflanzung der Stellplatzanlage und Gestaltung der Fassaden. Die Vorgaben sind durch den Investor einzuhalten.

B-Plan ME 15.3 — Bebauungsplan ME 15.2 — B-Plan ME 15.1

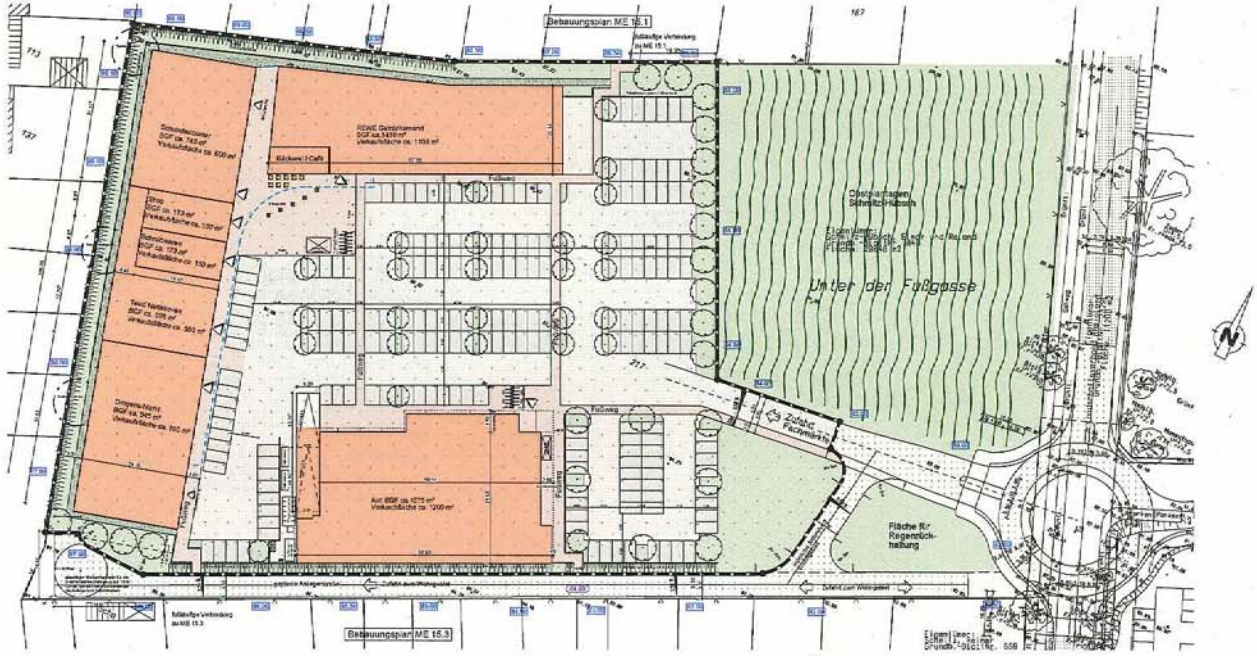
Ansicht von Osten (Parkplatz) 1:200

Ansicht von Osten (Parkplatz) 1:200

Systemschnitt
Arkade - Glasdach
o. Maßstab

Ansicht von Süden (Parkplatz) 1:200

Ansicht von Norden (Parkplatz) 1:200



Übersichtsplanung 1:500

Urheberrechtsschutz:
Das Urheberrecht an allen Unterlagen und Leistungen verbleibt beim Planverfasser. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Zuwiderhandlung verpflichtet zum Schadenersatz.

650 - Fachmärkte Merten

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan ME 15.2
Anlage zur Begründung

Name	Datum	Index	- Änderung -
AF	08.04.2011	A	Parkpl., 210 PKW-Stellpl., 46 Bäume, Ansichten überarbeitet
AF	11.04.2011	B	Maßstäbe ausgeglichen
AF	31.05.2011	C	Entfall Mulden-Rigolen-Element, Regenrückhaltung
AF	16.06.2011	D	Verkaufsflächen angepasst, Ansichten Aldi überarbeitet (Schiff-Pfeif gedreht)
AF	29.06.2011	E	Ansichten- Abbl. Farbe Stützen n. Rücksprache Büro Becker (Kall)

Bauherr

Bauvorhaben: Errichtung von Fachmärkten
Bonn-Brühler-Straße, 53332 Bornheim

Zeichnung: Ansichten + Rahmenplanung

Zeichn.-NR.	Index	Datum	Projekt-NR.	07-650	Verfasser AF	Plan-Nr. (255)
2.30	E	29.06.2011	Datum	08.04.2011	Maßstab	1:200/500

DEDERICHS Projektbau GmbH
53332 Bornheim-Roisdorf Johann-Philipp-Reis-Str. 9 Tel. 02222 - 9931-0

TEIL B: UMWELTBERICHT [11]

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Merten. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch[12] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 durchgeführt. In den Umweltbericht sind die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Kompensationsflächenberechnung, sowie die artenschutzrechtliche Vorprüfung integriert. Im Umweltbericht sind alle für die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG[13] entsprechend der Handlungsempfehlung in der Bauleitplanung[14] geprüft. Der vorliegende Umweltbericht entspricht dem Planungsstand des Entwurfes zum Bebauungsplan.

1.2 Inhalte und Ziele der Planung

Ein von der Stadt Bornheim in Auftrag gegebenes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ergab u.a. ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten. Daraufhin prüfte die Stadt Bornheim vier mögliche Standorte für einen Lebensmittel-Discounter zwischen Walberberg und Kardorf. Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich bei seiner Sitzung am 6. März 2008 für den Standort in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße.
Geplant sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und ein Parkplatz. Die Erschließung der Fläche soll ausschließlich über einen neuen Kreisverkehr an der L183 Bonn-Brühler-Straße in Höhe des Obsthofes Schmitz-Hübsch erfolgen. Kleinere Fußgängerwege sollen eine Verbindung zwischen den anliegenden Straßen und den neuen Einkaufsmärkten bieten. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 20.571 m².

[11] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 8. Juni 2011

[12] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

[13] Gesetz zur Neuregelung des Naturschutz und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

[14] Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

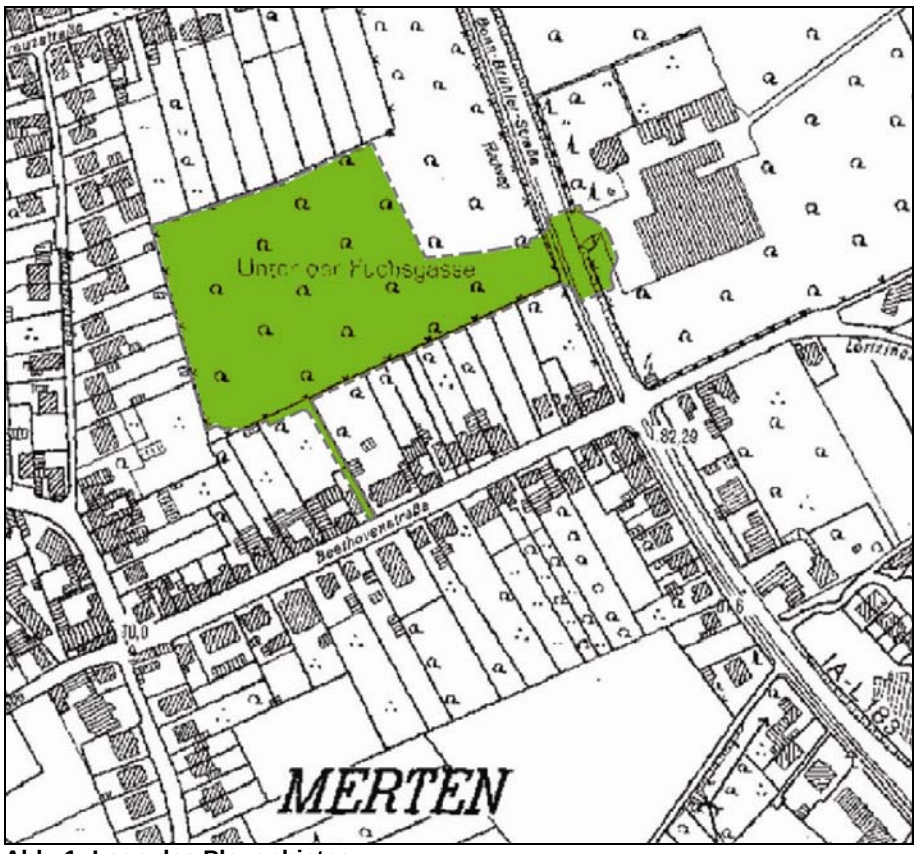


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der größte Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 geplant, wobei eine Überschreitung von 10% der GRZ zulässig ist. Im Bereich des Sondergebietes entstehen großflächige Gebäude für den Einzelhandel. Vorgesehen ist zudem eine Stellplatzanlage und Flächen zur Begrünung. Im Osten des Plangebietes findet über einen Kreisverkehr die Erschließung des Plangebiets über die Bonn-Brühler-Straße (L183) statt. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Süden des Plangebietes wird als Fußgängerverbindung zur Beethovenstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zu der nördlich und südliche angrenzenden Wohnbebauung werden Lärmschutzwände errichtet.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Flächenbilanz

• Planfestsetzung	• Flächen (m²)*	• Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet, Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	**330 m²**	**1,6 %**
Sondergebiet, GRZ 0,8 (Überschreitung um 10 % zulässig) davon	**17.651 m²**	**85,8 %**
überbaubare / versiegelbare Fläche	15.533 m²	
nicht überbaubare / nicht versiegelbare Fläche	2.118 m²	
Verkehrsflächen	**2.046 m²**	**10 %**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	**544 m²**	**2,6 %**
Gesamtfläche	**20.571 m²**	**100 %**

2 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

2.1 Übergeordnete Pläne

Der Regionalplan weist die Fläche des Plangebietes westlich der L183 als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bereich östlich der L183 wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Der am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene Flächennutzungsplan[15] (FNP) der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.
Von dieser Genehmigung ausgenommen wurde die dem Bebauungsplan Me 15.2 zugrunde liegende Sondergebietsfläche SO H 4 in Merten.
Diese Sondergebietsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für die Merten SO H 4 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel" hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.
Die Stadt Bornheim führt daher parallel, neben dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (der dieses Sondergebiet beinhaltet), ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch. Damit soll die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen ergänzt werden.

Der Landschaftsplan[16] weist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1a aus: „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft.“

2.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW[17]. Es befinden sich weder nach §62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster der LANUV[18] erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine durch das Land Nordrhein-Westfalen gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Die Stadt Bornheim verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

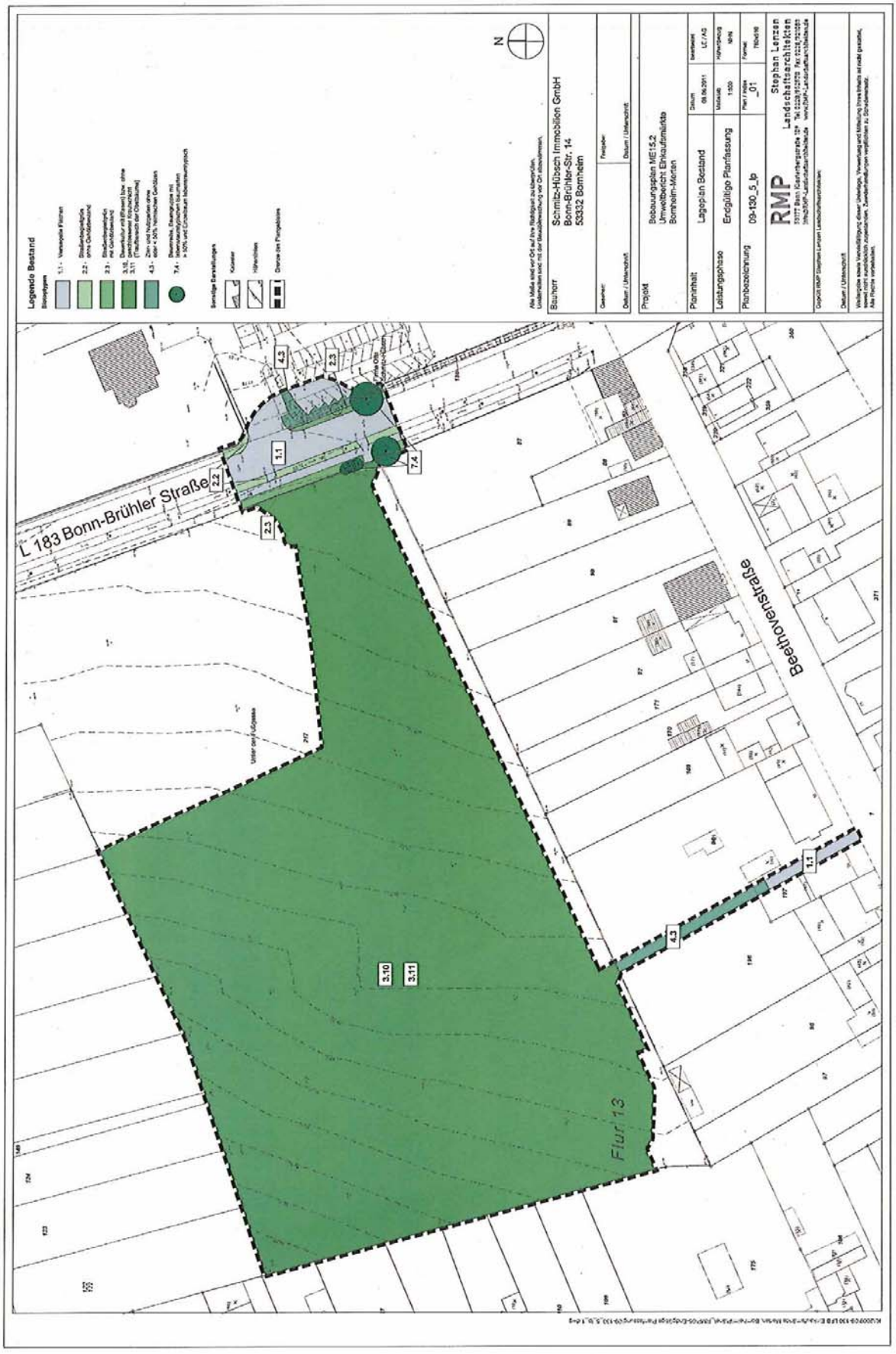
[15] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 09.12.2010

[16] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

[17] Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

[18] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Bestandsplan



3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach §1 (6) Nr. 7 BauGB und §1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. In der Bestandsaufnahme werden diese hinsichtlich ihrer Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung beschrieben und bewertet.

3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt Vegetation und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würde sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen ein für den Ville-Osthang typischer Maiglöckchen-Buchenwald als potenzielle natürliche Vegetation einstellen. Dieser Vegetationstyp weist u.a. folgende naturraumtypischen Gehölzarten auf:

Tabelle 2: Liste der bodenständigen Gehölze im Untersuchungsraum

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Buche	*Fagus sylvatica*	Espe	*Populus tremula*
Traubeneiche	*Quercus petraea*	Hasel	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*		

Biotoptypen

Im November 2010 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[19]:

Tabelle 3: Vorhandene Biotoptypen im Plangebiet

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	Versiegelte Fläche	0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	2
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	4
3.10	Dauerkultur (Obstplantage) ohne geschlossener Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)	2
3.11	Dauerkultur (Obstplantage) mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2
7.4	Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch	5

[19] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW, 2008

1.1 - Versiegelte Fläche

Das Plangebiet ist durch einen geringen Anteil an überbauter und versiegelter Fläche gekennzeichnet. Versiegelte Flächen finden sich im Bereich der L 183 und der parallel verlaufenden Geh- und Radwege sowie der Zufahrts- und Parkplatzflächen des Obsthofes Schmitz-Hübsch und kleinflächig auch im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße. Eine naturschutzfachliche Bedeutung besteht nicht.

2.2 / 2.3 - Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand und mit Gehölzbestand
Entlang der L 183 befinden sich beidseitig schmale Grünflächen. Es handelt sich hierbei um typische Straßenbegleitgrünflächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Abschnittsweise befinden sich lebensraumtypische Gehölze, u.a. ein Erlengebüsch auf diesen Flächen. Diese Biotoptypen sind aufgrund der intensiven Pflege und der erheblichen Immissionsbelastung durch den angrenzenden Straßenverkehr von naturschutzfachlich geringer Bedeutung.

3.10 / 3.11 - Dauerkultur ohne bzw. mit geschlossener Krautschicht
Die ca. 1,7 ha große Fläche der Apfelbaumplantage stellt sich als der prägende Biotoptyp des Plangebietes dar. In diesem Bereich wird intensiv Obstbau betrieben. Die vorhandenen Obstbäume stehen in geraden Reihen mit einem Abstand von ca. 3,5 m. Bei der Krautschicht handelt es sich um dauerhaft kurz gehaltenen Rasen im Bereich zwischen den Baumreihen. Der Traufbereich, sowie die Randflächen der Plantage werden von Aufwuchs freigehalten. Aufgrund der intensiven Nutzung weist dieser Biotoptyp eine untergeordnete Lebensraumfunktion auf.

4.3 - Zier- und Nutzgarten ohne oder < 50% heimischen Gehölzen
Im Bereich der Parkplätze des Obsthofes befinden sich Grünflächen. Diese Flächen sind mit Zierpflanzen gestaltet und unterliegen einer intensiven Pflege. Im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße befindet sich ein privater Hausgarten. Eine Lebensraumfunktion besteht nicht.

7.4 - Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch
Innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes befinden sich zwei Bäume an der L 183. Es handelt sich um eine Birke und ein Bergahorn, die aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr von eingeschränkter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Fauna
In Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Stellungnahme des Büros PROBION[20] angefertigt. Hierbei wurde die Fläche von einer Biologin begutachtet. Zudem wurden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet und der weiteren Umgebung abgefragt. Die Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigefügt. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Tiere von geringer Bedeutung, da keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden sind. In Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu der Landesstraße ist das Plangebiet erheblich vorbelastet. Faunistische Kartierungen planungsrelevanter Arten wurden

Vögel
Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Aufgrund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen aber keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

[20] Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION – Büro für Tierökologie, Vegetationskunde und Landschaftsplanung; Remagen

Fledermäuse
In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Quartierstandort vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Amphibien und Reptilien
Das Plangebiet stellt keinen Lebensraum für Amphibien- und Reptilienarten dar. Im Gebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Amphibienarten genutzt werden können. Aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen von Reptilienarten ausgeschlossen.

Biologische Vielfalt
Die biologische Vielfalt oder Biodiversität ist die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft [...].“Dies umfasst die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt beinhaltet somit alles, was zur Vielfalt der belebten Natur beiträgt. Repräsentanten der lokalen und regionalen Biodiversität eines bestimmten Raumes sind die dort ansässigen Pflanzen und Tiere.[21]
Im Plangebiet kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor, wobei vorrangig die strukturarme Obstplantage die Biotopausstattung dominiert.
Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung als Obstplantage eine sehr geringe Artenvielfalt auf. In der Umgebung kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor.

3.2 Schutzgut Boden

Morphologie, Geologie und Böden
Der höchste Punkt des Plangebiets liegt mit 89,5 m N.N. im Nordwesten des Plangebiets. Das Gelände fällt nach Osten hin auf 81,0 m N.N. ab.
Die Bodenkarte[22] weißt für das Plangebiet die Bodentypen Parabraunerde, z.T. mäßig bis schwach erodiert (L32) und Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt (K31) aus.
Bei der **Parabraunerde (L32)** handelt es um schluffige Lehmböden aus Löß (Pleistozän) mit Kalk im tiefen Unterboden. Vorwiegend werden Flächen mit diesem Bodentyp ackerbaulich genutzt. Der Boden gilt als gut bearbeitbar, hat eine Sorptionsfähigkeit und liefert sehr hohe Erträge bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 70 und 90.
Bei dem **Kolluvium (K31)** handelt es sich um tiefreichend schwach humose, schluffige Lehmböden aus umgelagertem Lößlehm und Löß (Holozän) über Sand, Kies und Geröllen der Haupt-, Mittel- oder Niederterrasse (Pleistozän), stellenweise über Sand, Kies und Ton (Tertiär). Die Bodenwertzahl liegt ebenfalls im sehr hohen Bereich zwischen 70 und 90. Die Nutzung der Böden ist bei sehr hohem Ertrag und guter Bearbeitbarkeit meist ackerbaulich, stellenweise kommt auch Grünlandnutzung vor. Der Boden weist eine hohe Sorptionsfähigkeit bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Karte der schutzwürdigen Böden[23] weist beide Bodentypen als schutzwürdig aufgrund ihrer besonders hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit aus.

[21] vgl. Entwurf „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“, Bundesamt für Naturschutz, Stand Juli 2005
[22] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:5000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

[23] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden.- Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.;Krefeld.–[CD-ROM, 2. Veränd. Aufl.] – ISBN 3-86029-709-0.

Altlasten / Vorbelastung

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Angaben zu Altlasten vor. Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt nach Altlastenkataster[24] des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5207/1010. Auf diesem Gelände wurde ehemals eine Tankstelle betrieben.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser
Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Grundwasser
Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 30 m. Das Grundwasser ist aufgrund der starken Überdeckung von Lößlehm gegen Stoffeinträge geschützt ist. Die anstehenden, tiefgründigen Lössböden des Plangebietes lassen keine Versickerung durch einen Tiefbrunnen innerhalb des Plangebiets zu.

3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich und dem niederschlagsreichen Mittelgebirgsklima. Folgende großräumige Klimadaten gibt der Deutsche Planungsatlas für den Untersuchungsraum:
Mittlere Lufttemperatur im Januar: 1,5°C
Mittlere Lufttemperatur im Juli: 18°C
Mittlere Jahresniederschlagshöhen: 650 mm
Die Plangebietsfläche weist keine lufthygienisch bedeutsamen Funktionen auf. Aufgrund der riegelhaften Bebauung oberhalb des Plangebietes ergeben sich keine klimatisch wirksamen Kaltluftabflüsse vom Ville-Osthang in Richtung Rheintal.

3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet laut Handbuch der naturräumlichen Gliederung[25] im Bereich der Köln-Bonner Rheinebene (551). Südlich von Brühl ist der Bereich der Brühler Lößplatte (551.40) geprägt von großen Ackerflächen und Intensivkulturen.
Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung von Bornheim-Merten. Westlich der L183 stellt die Obstbaumplantage die letzte größere Freifläche in einem ansonsten mit Einfamilienhäusern bebauten Umfeld dar. Direkt an die Plantage grenzen größtenteils die recht großen und teilweise sehr strukturreichen Gärten. Östlich der Landstraße beginnt der Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft. Der Obsthof direkt an der Landstraße liegt bereits umgeben von weiteren Obstbaumplantagen. Es schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an die Obstplantagen an.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als bekanntes Bodendenkmal verläuft am südöstlichen Rande des Plangebietes die Trasse einer römischen Wasserleitung. Weitere Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Sachgüter.

[24] Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises Amt 61 - Planung vom 06.10.2009

[25] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

3.7 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Erholungs- und Freiraumfunktion
Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das einer privaten Nutzung (Obstbaumplantage) unterliegt und wird von einer Wohnbebauung an der Kreuz-, Mozart- und Beethovenstraße eingerahmt. Das Gebiet bietet daher keine Möglichkeit der Erholungsnutzung. Die Gärten der Wohngebäude im Anschluss an das Plangebiet dienen der privaten Erholungsnutzung. Entlang der L183 verläuft ein Radweg durch das Plangebiet. Im Anschluss an die westliche Grenze des Plangebietes beginnt der Übergang in die freie Landschaft. Im Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Strukturen, die eine Verbindung zu den angrenzenden Freiflächen schaffen.

Lärmbelastung
Maßgebend für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße L 183 Bonn-Brühler-Straße. Hier liegt der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) bei 11.000 Kfz-Fahrten. Die Kreuzstraße ist mit 3.600 und die Beethovenstraße mit 4.400 Kfz DTV belastet[26].

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen grundsätzlich über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind.
Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Sie besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Betrachtung der Schutzgüter.

3.9 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[27] besteht bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, Satz 1 die Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Demnach sind alle im Wirkraum des Plangebiets vorkommenden oder potenziell möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten zu betrachten und der Einfluss des Vorhabens zu beurteilen.
Die artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf der Untersuchung des Plangebietes und der Auswertung verfügbarer Daten durch die Biologin Undine Hauptmann, Büro PROBION[28]. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigefügt. Sie orientiert sich an den Empfehlungen der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ des MUNLV[29] in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“[30].
Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, der vom LANUV im Internet herausgegebenen Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes '5207 – Bornheim[31]', vorkommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Beurteilung zu den relevanten Artengruppen kurz dargestellt.

---

[26] Ingenieurgruppe IVV: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2 Bornheim-Merten, Mai 2011

[27] Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29.Juli 2009

[28] Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION (2011): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan in Bornheim-Merten: B-Plan Me 15.2. Remagen

[29] Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. der 1. Änderung vom 15.09.2010

[30] Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

[31] http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/5207

Fledermäuse
Das Plangebiet weist nach fachlicher Einschätzung keine Quartiermöglichkeiten für die im Umfeld vorkommenden Fledermausarten auf. Die als Obstplantage genutzte Fläche ist als Nahrungslebensraum (Jagdgebiet) für Fledermäuse aufgrund der Strukturarmut von untergeordneter Bedeutung. Es fehlen zudem deutliche vertikale Strukturen (hohe Bäume), die oftmals als Orientierungshilfe innerhalb der Jagdreviere dienen. Es ist nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Wohngebäude als Sommerquartiere von Zwergfledermäusen und anderen Arten genutzt werden. Auch in den alten Zedern und Koniferen am Hof neben den Verkaufs- und Lagergebäuden von Schmitz-Hübsch und in einigen alten Obstbäumen in der Umgebung können sich Quartiere befinden.

Vögel
In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Vogelarten ist festzustellen, dass das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage als Brutstandort von geringer Bedeutung ist. Es besteht zudem eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende L 183. Im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend verbreitete und ungefährdete Vogelarten erwartet.
Ein Vorkommen des in der Umgebung vorkommenden, mittlerweile in der niederrheinischen Bucht stark gefährdeten Steinkauzes, wird nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet ausgeschlossen. Es liegt lediglich ein früherer Brutnachweis außerhalb des Plangebietes aus dem Jahre 2009 vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Anlage im Plangebiet eignet sich nicht als Brutlebensraum. Nicht auszuschließen ist ein Vorkommen des Haussperlings bzw. der Mehl- und Rauchschwalbe in den angrenzenden Wohngebäuden. Gleiches gilt auch für die Schleiereule. Sporadisch kann das Plangebiet von Greifvogelarten, wie Mäusebussard, Turmfalke und Sperber, als Jagdlebensraum genutzt werden.

Amphibien / Reptilien
Im Gebiet von Bornheim ist das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibien, Wechsel- und Kreuzkröte und der Reptilienart, Zauneidechse, bekannt[32]. Ein Vorkommen der benannten Arten im Plangebiet wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Es liegen weder geeignete Laichgewässer für Amphibien, noch geeignete Sonn- und Eiablageplätze für die Zauneidechse vor. Die Kreuz- und Wechselkröte kommt schwerpunktmäßig im Umfeld der Kiesgruben zwischen Roisdorf und Hersel vor. Die nächst bekannten Vorkommen der Zauneidechse befinden sich im Umfeld der Bahntrasse.

Sonstige Arten
Die in der LANUV-Liste zum Messtischblatt 5207 „Bornheim“ aufgeführten sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie der Nachtkerzen-Schwärmer und das Froschkraut kommen im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vor.

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
In Folge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust des vorhandenen Biotoptypenbestandes. Es handelt sich hierbei um überwiegend naturschutzfachlich geringwertige

[32] COSCHET CONSULT (2009): Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel.

Flächen ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Apfelniederstammplantage werden Vorkommen wertgebender Arten ausgeschlossen. Der Bau des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der L 183 verursacht den Verlust zweier straßenbegleitender Bäume. Dieser Verlust wird durch die Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen ausgeglichen. Insgesamt betrachtet ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Bebauung.

4.2 Schutzgut Boden

Es gehen Böden, die aufgrund ihrer besonders hohen Fruchtbarkeit, als schutzwürdig eingestuft sind, dauerhaft verloren.
Im Zuge der umweltschützenden Maßnahmen kommt es zu flächigen Pflanzungen im und außerhalb des Plangebietes. Somit werden Bereiche für unversiegelte Böden gesichert.

4.3 Schutzgut Wasser

Während der Bauzeit besteht das Risiko der Boden- und Grundwasserkontamination durch auslaufende Treib- und Schmiermittel von Baufahrzeugen und -maschinen. Es ist auch mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.
Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die anstehenden, tiefgründigen Lössböden des Plangebietes lassen, nach Realisierung der Planung, keine Versickerung durch einen Tiefbrunnen innerhalb des Plangebiets zu. Das Niederschlagswasser soll über einen Kanaltrasse in den Mühlenbach geleitet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge sowie den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen auf der Baustelle kommt es während der Bauzeit zu Lärm-, Abgas- und Staubentwicklungen. Dies kann sich in den angrenzenden Bereichen sowohl auf Tiere und Pflanzen als auch auf den Menschen negativ auswirken.
Das derzeitige Freilandklima am Siedlungsrand wird sich durch Überbauung und Versiegelung zu einem Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche hin verändern. Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Durch Gehölz- und Baumpflanzungen und somit Beschattung der versiegelten Flächen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation werden als geringfügig eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaft

Die Baustellen und der Baubetrieb werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.
Mit der Realisierung des Bauvorhabens rückt eine Sondergebietsnutzung an die bestehende Wohnbebauung heran. Die Obstplantage im Plangebiet entfällt und es entstehen große Einkaufsmärkte. Begrünungsmaßnahmen als neue positiv zu bewertende Strukturen dienen der Kompensation des Eingriffs und der Eingrünung des Vorhabens in das Umfeld. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um die genaue Lage der römischen Wasserleitung zu verifizieren wurden ein Suchschnitte und mehrere Geosondagen durchgeführt[33]. Da die vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) erwähnten Fundstellen in der Umgebung alle in größerer Entfernung vom Plangebiet liegen, sind hierfür keine weiteren Suchschnitte notwendig. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden

[33] Archaeologie.de: Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten B-Plan Me 15.2, März 2011

während den Baumaßnahmen ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

4.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Maßnahme kommt es innerhalb des Plangebietes nicht zu einem Verlust von Erholungs- und Freizeitfunktionen. Die geplante Maßnahme führt zu einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten.
Laut der Verkehrsuntersuchung der IVV steigt durch die geplanten Maßnahmen das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Bonn-Brühler-Straße um 3.030 Kfz-Fahrten pro Tag. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Kreuzstraße / Händelstraße wird demnach auch zukünftig ausreichend leistungsfähig sein. Der zur Erschließung des Parkplatzes geplante Kreisverkehr besitzt eine hohe Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Beethovenstraße / Lortzingstraße hingegen erreicht auch ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Maßnahmen im Plangebiet nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig.

Alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens halten den Immissionsrichtwert zur Tages- und Nachtzeit ein[34]. Auch die Verkehrsgeräuschsituation überschreitet im Sinne der 16. BImSchV und der TA Lärm keine Immissionsgrenzwerte. Aus schalltechnischer Sicht kann das Fachmarktzentrum wie geplant realisiert werden.
Voraussetzungen hierfür werden:

- Beachtung der angegebenen Nutzungsansätze und der Voraussetzung für die Schallimmissionswerte
- Absicherung der angegebenen maximal zulässigen A-Schallleistungspegel der technischen Anlagen
- Errichtung der vorgesehenen Lärmschutzwände am Parkplatz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft. Die geplanten Maßnahmen verbessern das Nahversorgungsangebot.

4.8 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, liegen keine Hinweise für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet vor.
Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden in Folge der geplanten Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen nicht verletzt. Nach fachlicher Einschätzung gehen von dem geplanten Vorhaben keine Wirkungen aus, die angrenzende empfindliche Lebensräume beinträchtigen können.

4.9 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Andere Planungsvorhaben für das Plangebiet sind nicht bekannt. Ohne die Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Obstplantage weiterhin als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt werden würde. Die weiteren, mit dem Vorhaben in Verbindungen stehenden Flächen, würden ebenfalls keine Nutzungsänderung erfahren. Durch den anzunehmenden Bevölkerungszuwachs würde das Verkehrsaufkommen laut Verkehrsuntersuchung der IVV zwischen 2015 bis 2020 um ca. 0,8 bis 1,5 % steigen.

[34] Kramer Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2 (Fachmarktzentrum) der Stadt Bornheim, 04.06.2011

5 Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Die umweltschützenden Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Ausgleichsmaßnahmen zusammen.
Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden mit den Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nicht im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen gelten als Empfehlungen.

5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Schutz angrenzender Tier- und Pflanzenlebensräumen

Biotope, die nicht durch Bauflächen beansprucht werden, sollen während der Bauphase geschützt und dauerhaft erhalten oder als Kompensationsflächen entsprechend den Landschafts-pflegerischen Maßnahmen entwickelt werden. Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Vermeidung und Verringerung von Lärm

Zur Vermeidung unnötiger Lärm- und Abgasbelastungen während der Bauzeit sind die Baumaschinen auf dem Stand der Technik zu halten und die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten. Die Bauabwicklung ist zügig durchzuführen.

Um die umliegende Wohnbebauung vor den Lärmwirkungen der geplanten Einzelhandelsmärkte zu schützen werden Lärmschutzwände errichtet.

Schutz von Boden und Grundwasser
Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.
Die obere Bodenschicht ist gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Parkplatzflächen sollen über einen Regenwasserkanal in den ca. 320 m entfernten Mühlenbach geleitet werden. Der vorgesehene Verlauf des Kanals führt über die L 183, parallel der Landstraße nach Süden und dann entlang der Lortzingstraße und dem Grünen Weg bis zum Mühlenbach. Vor der Einleitung wird das verschmutze Niederschlagswasser mit einer Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt. Die Abflussspitzen werden in einem Regenrückhaltebecken im Bereich des Plangebietes zurückgehalten.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser werden über einen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationskonzept
Ziel der Grünplanung ist es, die Neuanlagen nach gestalterischen und ökologischen Grundsätzen anzulegen. Je nach Lage der Grünfläche tritt dabei der ökologische Aspekt mehr oder weniger in den Vordergrund.

Innerhalb der Sondergebietsfläche werden mindestens 40 mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt. Der Großteil der standortgerechten Bäume wird auf den Parkflächen untergebracht. Der Parkplatz wird dadurch gegliedert und die versiegelten Flächen werden beschattet.
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen. Zum Ausgleich ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Strauchhecke anzulegen. Die Neupflanzungen tragen zur Eingrünung der Geschäftsgebäude bei und wirken als Pufferzone gegenüber der Wohnbebauung. Die Artenzusammensetzung soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und an ihrer Eignung als Bienenweide, Vogelnähr- und Nistgehölz orientieren. Durch Pflegemaßnahmen ist ein geschlossener Gehölzbestand zu fördern.
Zudem werden die Lärmschutzwände sowie die Südfassade des südlichen Gebäudes mit Kletterpflanzen begrünt um so eine bessere Eingrünung des Plangebietes zu erreichen. Die schmalen Grünflächen entlang der Plangebietsgrenze werden mit bodendeckenden Gehölzen gegrünt. Die Neupflanzungen wirken sich positiv auf die auf die Lufthygiene im Plangebiet aus.
Die Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes wird als Wiesenfläche mit Einzelbäumen angelegt. Als Bäume sollen bevorzugt Nussbäume oder Obsthochstämme gepflanzt werden. Durch Pflegemaßnahmen ist eine blühreiche Wiesenfläche zu fördern.

Festsetzung Landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan

5.2.1 Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Sondergebiet sind mindestens 40 Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Arten der Pflanzliste A sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.
Mindestqualität: HSt, StU 20, 3xv. m.B.

Pflanzliste A
Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	(*Acer platanoides*), auch in Sorte
Esche	(*Fraxinus excelsior*), auch in Sorten
Hainbuche	(*Carpinus betulus*), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	(*Acer campestre*)
Zierkirsche	(*Prunus schmittii*)

5.2.2 Pflanzgebot: Pflanzung einer Strauchhecke am Ortsrand

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen Straucharten im Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste B sind zu verwenden.
Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

Pflanzliste B

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)	Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	Heckenkirche (*Lonicera xylosteum*)
Hasel (*Corylus avellana*)	Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)	Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

5.2.3 Pflanzgebot: Fassadenbegrünung

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Lärmschutzwände und die gekennzeichnete Gebäudefassade auf der Fläche SO 1 sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Lärmschutzwände sind dabei zu 100% an der Außenseite, die Gebäudefassade an der Südseite zu 50% zu begrünen. Soweit notwendig sind witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste C zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv; 100-125

Pflanzliste C
Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen

Jelängerjelieber	(*Lonicera caprifolium*)
Immergrüne Geißschlinge	(*Lonicera henryi, Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein	(*Parthenosissus tricusp.`Veitchii`, Parthenosissus quinq. `Engelmannii`*)
Efeu	(*Hedera helix*)
Waldrebe	(*z.B. Clematis montana, Clematis vitalba*)

5.2.4 Pflanzgebot: Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind bodendeckende Gehölze zu pflanzen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste D zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv; im Topfballen

Pflanzliste D
Bodendeckende Pflanzen

Efeu	(*Hedera helix*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Kartoffel-Rose	(*Rosa rugosa*)
Kleines Immergrün	(*Vinca minor*)
Zwergliguster	(*Ligustrum vulgare `Lodense'*)
Buchsbaum	(*Buxus sempervirens*)
Zwergschneeball	(*Viburnum opulus `Compactum`)*
Polsterspiere	*Spiraea decumbens*)

5.2.5 Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege einer Wiese im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind blühreiche Wiesen mit hohem Kräuteranteil möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie in den nachfolgenden Tabellen 4 und 5 dargestellt, wird der Wertverlust für Natur und Landschaft durch die Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte vor und nach der Umsetzung des geplanten Vorhabens bestimmt. Danach beträgt der Biotopflächenwert des Bestandes 46.893 Biotopwertpunkte. Der Biotopflächenwert der Planung beträgt 22.491 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. eine Kompensationszahlung auszugleichen ist. Vom Gesamtdefizit sind 20.474 Biotopwertpunkte dem Bereich der Einzelhandelsflächen und 3.928 Biotopwertpunkte dem Bereich der öffentlichen Erschließung zuzuordnen.
Nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fallen die Maßnahmen zur Errichtung der Rohrleitung für die Entwässerung da es sich hierbei ausschließlich um einen temporären Eingriff handelt. Die Flächen werden nach Fertigstellung der Maßnahmen wieder vollständig hergestellt. Dabei handelt es sich größten Teils um einen Randbereich einer Obstplantage. Aufgrund der vorhandenen Topographie muss für die Kanaltrasse kein tiefer Graben ausgeschachtet werden.

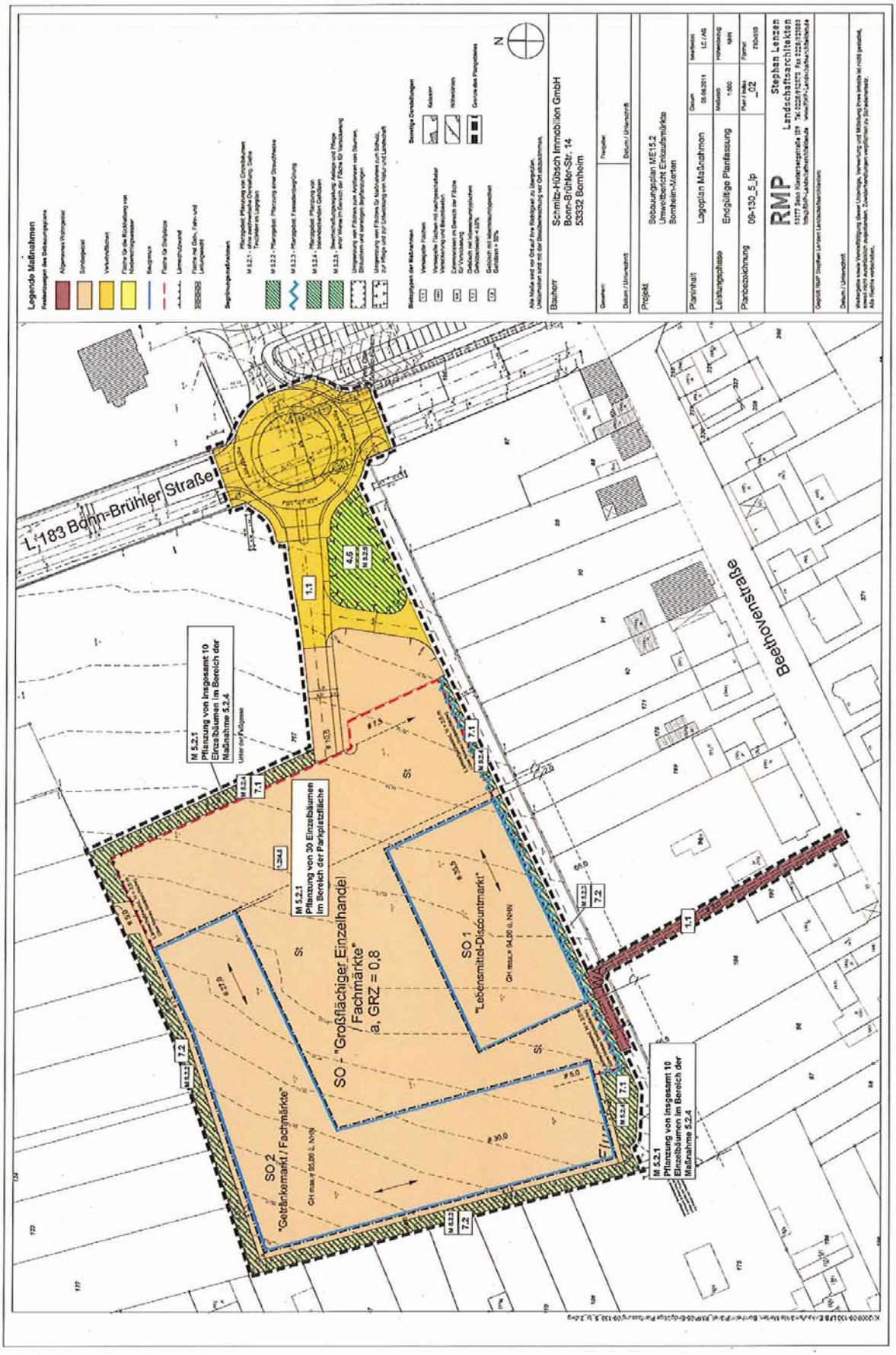
Tabelle 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Einzelhandel

Biotop-Code	Maßn.-Nr.	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
				m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
		Bestand					
1.2		Versiegelte Fläche	0	90	0		
4.3		Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2	150	300		
3.10		Dauerkultur ohne geschlossene Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)	2	12.190	24.380		
3.11		Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3	6.095	18.285		
		Summe		**18.525**	**42.965**		
		Planung					
		1. Allgemeines Wohngebiet, Geh-, Fahr und Leitungsrecht					
1.2		Versiegelte Fläche	0			330	0
		2. Sondergebiet					
		Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,8 zuzüglich einer Überschreitung von 10%					
1.2		Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (Straßen und Gebäude, abzüglich der Fläche der Baumkronen 900 m²; 30 Bäume)	0,5			14.333	7.167
		Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
4.5		Grünflächen in Gewerbegebieten (Fläche ohne Maßnahmenfestsetzung)	2			864	1.728
7.1	5.2.4	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (abzüglich der Fläche der Baumkronen 300 m²; 10 Bäume)	3			425	1.275
7.2	5.2.2	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	5			754	3.770
7.2	5.2.3	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50% (Flächenansatz: 0,5 m x Länge der Fassaden)	5			75	375
		Einzelbäume					
7.4	5.2.1	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 40 Stück a 30 m²)	5			1.200	6.000
		3. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser					
4.6	5.2.5	Extensivrasen	4			544	2.176
		Summe				**18.525**	**22.491**
		Verbleibendes Defizit					**-20.474**

Tabelle 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung öffentliche Erschließung

Biotop-Code	Maßn.-Nr.	Nr. Biotoptyp / Nutzungstyp (LANUV - Code)	Wert	Bestand		Planung	
				m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
		Bestand					
1.1		Versiegelte Fläche	0	775	0		
2.2		Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	2	115	230		
2.3		Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	4	80	320		
3.11		Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3	851	2.553		
4.3		Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2	100	200		
7.4		Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch	5	125	625		
		Summe		**2.046**	**3.928**		
		Planung					
		1. Verkehrsflächen 1.987 m²					
1.1		Versiegelte Fläche	0			2.046	0
		Summe				**2.046**	**0**
		Verbleibendes Defizit					**-3.928**

Maßnahmenplan



5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der Maßnahme vorgesehen:

Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf einer Fläche von 2.990 m² (Gemarkung Merten, Flur 16, Parzelle 314) soll ein Feldgehölz (6.4 – Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz) mit Pflanzen der Pflanzliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Hierbei sollen ca. 30% der Fläche im Inneren mit Bäumen bepflanzt werden. Die restliche Fläche soll mit Sträuchern der Pflanzliste 1 als Mantelpflanzung bestückt werden. Eine Untersaat (Bsp. Fa. JULIWA-HESA, 7902) ist anzulegen.
Die zu pflanzenden Gehölze sind mit einem Wildverbißschutz-Mittel, z.B. Arbinol B der Fa. Stähler Deutschland GmbH & Co.KG, zu behandeln. Die Pflanzung ist durch eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Turnus von 2 Jahren durchzuführen. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben. Insgesamt sind fünf solcher Pflegegänge durchzuführen. Nach 15 Jahren sollen ca. 1/ 3 der Gehölze entnommen werden. Das geschnittene Holz kann gehäckselt in der Fläche verbleiben.
Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Biotopwert von 2 Biotopwertpunkten pro m². Die Fläche ist im Besitz des Bauträgers. Die Maßnahme ist mit der Stadt abgestimmt. Durch die Maßnahme kann eine Aufwertung der Ackerflächen um 4 Biotopwertpunkte erreicht werden.

Flächengröße: 2.990 m²

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m²

Kompensationswert: 11.960 Biotopwertpunkte

Pflanzliste 1:

Bäume:

Fagus sylvatica	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Qualität: 1+2, 3j.v. 80-120 / Pflanz- und Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Sträucher:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Corylus avellana	-	Hasel
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose

Qualität: v. Stauch, 3 Tr., o.B., 60-100 / Pflanz- und Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Es verbleibt somit ein Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten das durch eine Zahlung eines Kompensationsgeldes ausgeglichen werden muss.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Flächenneuordnung und der Erschließung für das Plangebiet geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde nunmehr eine Lösung entwickelt, die eine effektive Nutzung des Plangebietes ermöglicht und das Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Situation sinnvoll einbindet.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zum Standort sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.
Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im November 2010. Angewendet wurde das Biotopwertverfahren des LANUV. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadtverwaltung erforderlich. Er erfolgt im Rahmen des regelmäßigen Austauschs von Informationen über die Entwicklung der jeweiligen Umweltmedien. Sollten unerwartete, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten für den Bereich des Plangebietes als Standort für einen Lebensmittel-Discounter in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße. Auf einer Fläche von ca. 17.651 m² sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und den entsprechenden Stellflächen geplant.
Über den Bebauungsplan hinausreichende erhebliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung der Ortschaft Bornheim-Merten und stellt sich heute größtenteils als Apfelbaumplantage dar. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Nahversorgungsangebot im Plangebiet aufgewertet.
Mit Realisierung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die räumliche Einschränkung von Lebensräumen der Flora und Fauna. Hierzu trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme detaillierte Aussagen.
Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, ermittelt. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung und der Planungsbewertung. Die Bewertungen und die Bilanzierung wurden entsprechend dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung nach LANUV durchgeführt.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der Eingriff auf ein unvermeidliches Maß reduziert. Als Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung sowie die Anlage einer extensiven Wiesenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein externer ökologischer Ausgleich in Form einer Feldgehölzpflanzung auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Der Bereich des Regenwasserkanals wird nach den Baumaßnahmen wieder vollständig hergestellt und stellt somit nur einen temporären Eingriff dar.

Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten wird monetär ausgeglichen.

Inhaltsverzeichnis

37/2011, 20.07.2011, Sitzung des Umweltausschusses 1
Sitzungsdokumente
Einladung Ausschüsse 3
Dokument (Importiert) 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 5 Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss
Vorlage 118/2011-7 11
1 Übersichtsplan 118/2011-7 13
2 Rechtsplanentwurf 118/2011-7 15
3 Textliche Festsetzungen 118/2011-7 17
4 Begründung 118/2011-7 25
Inhaltsverzeichnis 75