



Bebauungsplan Ro 18
2. Änderung
in der Ortschaft Hersel

Begründung
VORENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Heike Sybrandi

Erkelenz, 07.September 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans.....	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren zur Änderung	3
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Formelle Planungen	4
2.1.1	Regionalplanung	4
2.1.2	Flächennutzungsplan	4
2.1.3	Schutzgebiete	5
2.2	Informelle Planungen.....	5
2.2.1	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	5
2.2.2	Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)	5
3	Beschreibung der Planung	5
3.1	Beschreibung des Vorhabens.....	5
3.2	Standorteignung	6
3.3	Erschließung	6
3.3.1	Verkehr	6
3.3.2	Ver- und Entsorgung	6
4	Begründung der Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel).....	7
4.1.1	Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens	7
4.1.2	Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	8
4.1.2.1	Regionalplan.....	8
4.1.2.2	LEPro	9
4.1.3	Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept.....	9
4.1.4	Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO..	10
4.2.1	Grundflächenzahl/ Geschossfläche.....	10
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	10
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO).....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	11
4.5	Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)	11
4.6	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) ...	12
4.8.1	Werbeanlagen.....	12
4.8.2	Einfriedungen.....	12
4.8.3	Hinweise	12
5	Umweltbelange	13
5.1	Landschaftsschutz.....	13
5.2	Auswirkungen auf die Flora und Fauna	13
5.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima	13
5.4	Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen	13
5.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
6	Kompensationsmaßnahmen.....	14
7	Quellennachweis/ Literaturverzeichnis	14

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m² Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Derzeit ist die Fläche des Plangebiets im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bornheimer Stadtgebiets, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 171 tlw. und 258 tlw., Flur 18, Gemarkung Hersel der Stadt Bornheim. Der Bereich des Plangebietes der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.560 qm.

Die Topographie des Geländes ist eben.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Ro 18. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist im Bereich der Planänderung ein Bereich für Werbepylone festgesetzt, Stellplätze sind zulässig.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

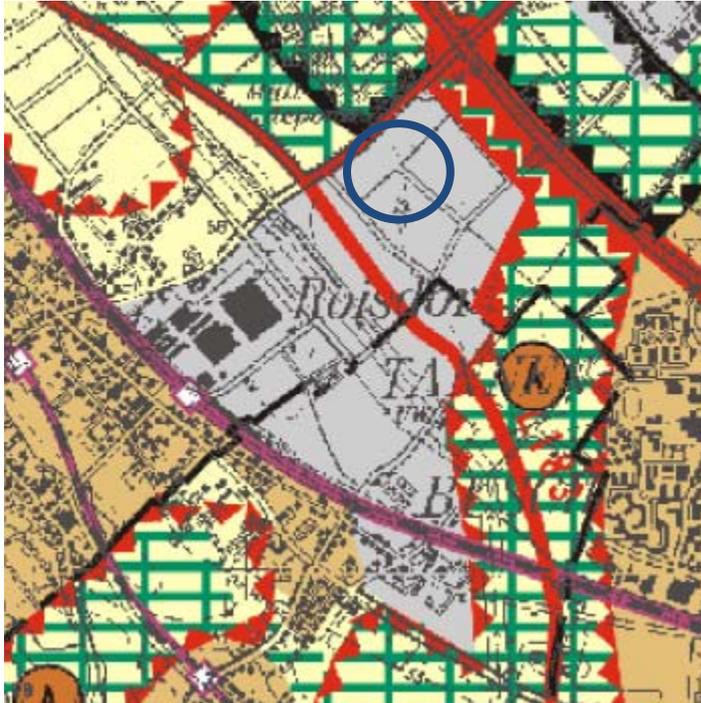
1.3 Verfahren zur Änderung

Aufgrund der umfangreichen Änderungen gegenüber dem BP Ro 18 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Art der Nutzung wird für die Änderung das Regelverfahren durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplanung

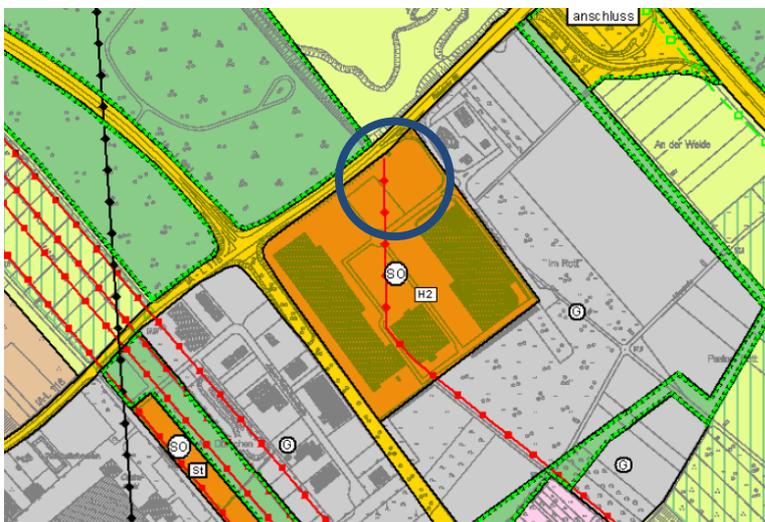


Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

2.1.2 Flächennutzungsplan



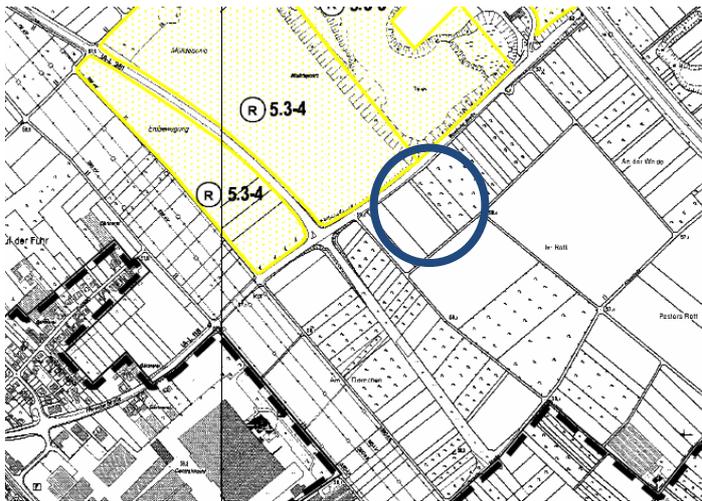
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsor-

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

timente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.1.3 Schutzgebiete



Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkierungsanlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

3.2 Standorteignung

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, welches für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² notwendig. Zudem muss es auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Das Schmutzwasser wird über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet. Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.¹

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Wasser (Parkplatz- und Dachflächen) soll auf dem Grundstück versickert werden. Die dafür notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt.

Die Entwässerung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

¹ Vgl. Stadt Bornheim, Begründung zum Bebauungsplan RO 18, Seite 9; erarbeitet durch Pässler, Sundermann & Partner Architekten Stadtplaner, Leverkusen

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig. Die Ausweisung eines Kerngebietes kommt aufgrund der Gebietscharakteristik nicht in Frage. Ein Sondergebiet auszuweisen, in welchem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 S 1 BauNVO zulässig sind, ist nicht erforderlich. Aufgrund der Atypik des Sortiments sind schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO nicht zu befürchten (s.u.). Um der Atypik des Sortiments und den Besonderheiten des Vorhabens gerecht zu werden, soll dennoch ein SO mit der Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

„Im Sondergebiet 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb des Reitsporthandels zulässig. Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes wird auf 1.350 m² begrenzt.

Zulässig sind als Kernsortiment nur folgende Sortimente des Reitsportbedarfs:

- *Reitbekleidung, Reitschuhe und -stiefel, Reithelme und sonstige Sicherheitsartikel für den Reiter,*
- *Sonstige Reitartikel wie Gerten, Peitschen, Sporen,*
- *Artikel für das Pferd wie Sättel, Zaumzeuge, Halfter, Zügel, Pferdedecken, Pflegemittel und sonstige vergleichbare Ausrüstungsgegenstände,*
- *Futtermittel,*
- *Stallbedarf, darunter Boxen- & Paddockausstattung, Tränken und Futtertröge,*
- *Weidezubehör, darunter Pfähle, Bänder/ Seile/ Litzen, Weidezaungeräte und -zubehör,*
- *Pferdeanhänger.*

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 50 m² begrenzt.“

Die Festsetzung der Sortimente dient der Sicherung der Atypik des Vorhabens. Es sind dabei ausdrücklich keine Warengruppen, etwa nach Wirtschaftszweigen geordnet, angegeben. Vielmehr sind die zulässigen Sortimente ausdrücklich und abschließend benannt.

„Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorführflächen unzulässig.“

Das Vorhaben soll auch einen Bereich umfassen, in welchem z.B. Sättel direkt am Tier getestet werden können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Verkaufsfläche, da das Ausstellen und Anbieten von Waren ausdrücklich unzulässig ist.

4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben stellt im Hinblick auf die Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, da es betriebliche Besonderheiten aufweist. Das

Angebotsspektrum beschränkt sich auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment² ganz überwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Juli 2011 in Bezug auf die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim und in den Nachbarkommunen bestätigt.

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich zudem dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m² VK) können ohne PKW transportiert werden. Die übrigen Prüfkriterien werden von Reitsportartikeln nicht erfüllt.

Auch die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“, welche grundsätzlich zentrenrelevant sein könnten, sind den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gleichzusetzen. Von diesen Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilssegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden. Bei den als Randsortimente zulässigen Sortimenten kann es sich um zentrenrelevante Sortimente handeln. Da die Verkaufsfläche für diese Artikel auf 50 m² begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

4.1.2.1 Regionalplan

Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, weist für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus und definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschießen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmswei-

² Vgl. BBE , Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

se die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Der hier geplante Einzelhandelsbetrieb fällt jedoch nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich zunächst um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da über 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind aber nur solche, die „sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.“ Diese Auswirkungen werden bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel angenommen. Das im Plangebiet zulässige Vorhaben überschreitet zwar diesen Wert. Die Regelvermutung kann jedoch aufgrund der Atypik des Sortiments im Tragfähigkeitsgutachten der BBE widerlegt werden. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

4.1.2.2 LEPro

Der § 24a LEPro definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hat die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Im § 24a LEPro werden Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €. Demgegenüber steht ein erwarteter Umsatz von 2,5 Mio. € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.³

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn), der Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m² seiner Verkaufsfläche führt, steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.⁴

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

4.1.3 **Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept**

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler⁵. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche

³ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

⁴ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

⁵ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m² was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.⁶ Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.

4.1.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der Atypik wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erbracht.⁷

Dem Einzelhandelskonzept zufolge sind Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche

Die Grundflächenzahl wird analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan im SO 4 auf 0,8 festgesetzt. Somit wird sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöhen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

„Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn eine andere Anordnung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, technisch notwendige Höhe zu beschränken.“

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im SO 4 auf 12 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der zulässigen Höhe der umliegenden Bebauung orientiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, die angrenzenden Fachmärkte haben zulässige Höhen von 13-18 m.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

„Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.“

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise fügt sich die neue Bebauung bestmöglich in den Bestand ein.

⁶ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

⁷ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

„Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangsseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche.

In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Sie umfasst Teile des Bereiches, der im BP RO 18 als Fläche für Werbepylone, also andere bauliche Anlagen, festgesetzt war. Die Fläche fügt sich städtebaulich in die Baufelder der umliegenden Bebauung ein.

4.5 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

„Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

4.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet dürfen auf einer Länge von 40 m - gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs - keine Parkplätze angeordnet werden.“

Entlang der Zufahrt zum SO-Gebiet von dem Kreisverkehrsplatz aus dürfen auf einer Länge von 40 m keine Parkplätze angeordnet werden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Entlang der Herseler Straße (L 118) und der Alexander-Bell-Straße werden weitere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden für den geplanten Ausbau der Radwege benötigt.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung des BP RO 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt, mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden.

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden.

Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und der Erreichung eines harmonischen Straßenraumes zusätzlich gesichert. Im Einzelnen sind u.a. Festsetzungen zur Untergliederung von langgestreckten Straßenfassaden, Begrenzungen der Werbeflächen und Begrünungen von fensterlosen Fassaden getroffen.

4.8.1 Werbeanlagen

„Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Über dem Eingangsbereich des Betriebes ist ein Werbeschilde mit den Maßen 4 m mal 1 m auch oberhalb der Traufe zulässig, wenn die Oberkante des Schildes unter der Firsthöhe liegt.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 11 auf 11 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.“

Die Begrenzung von Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sicherstellen.

4.8.2 Einfriedungen

„Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche ist zulässig, sie darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.“

Durch die Beschränkung der Einfriedungen soll ein einheitliches Bild mit den anderen, bereits ansässigen Betrieben sichergestellt werden.

4.8.3 Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by

2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.

5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.

6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

5 UMWELTBELANGE

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vor. Im Zuge der Aufstellung des Planes wurde ein Umweltbericht erstellt, der die betroffenen Umweltbelange abwägend behandelt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der durch die Änderung betroffenen Umweltbelange erfolgen. Dazu wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt. Zunächst sollen die voraussichtlich betroffenen Umweltbelange lediglich benannt werden.

5.1 Landschaftsschutz

Durch die Planung wird das Ortsbild nicht verändert. Die Umgebung ist bereits von Gewerbebauten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben, geprägt. Zu diesen tritt nun ein Weiterer hinzu.

5.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden gering beurteilt. Die Vegetation im Plangebiet ist von geringer ökologischer Wertigkeit und stark durch den Menschen geprägt (Grünfläche, Rasen). Planungsrelevanten Arten werden nicht vermutet. Nach derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan Ro 18) ist die Errichtung von Stellplätzen sowie eines Werbepylons zulässig. Dies würde zu einer Versiegelung der Fläche führen.

5.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht. Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung (Gebäude und Parkplatzflächen) entstehen. Dieser Eingriff wäre allerdings bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig, da auf der betroffenen Fläche auf Grund des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Errichtung von Stellplätzen zulässig wäre.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Somit werden Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als sehr gering beurteilt.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist ein großflächiges Gewerbegebiet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen demnach nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwartet, da das Vorhaben selbst keine Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung, in der Umgebung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Zur Ermittlung möglicher durch den Bebauungsplan entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Bei diesem muss nur der Eingriff ermittelt werden, der sich im Unterschied zu den Festsetzungen des BP RO 18 ergibt.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird das Vereinfachte Verfahren (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MSKS-MURL-MBW NRW 1996) angewendet.

7 QUELLENACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

STADT BORNHEIM:

- Begründung zum Bebauungsplan Ro 18

BBE HANDELSBERATUNG:

- Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011