



1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Heike Sybrandi
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, 27. Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	derzeitig gültiger Flächennutzungsplan	3
1.4	Verfahren zur Änderung	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Formelle Planungen	4
2.1.1	Regionalplanung	4
2.1.2	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	5
3.3	Erschließung	6
3.3.1	Verkehr	6
3.3.2	Ver- und Entsorgung	6
4	Begründung der Darstellungen	6
4.1	Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens	6
4.2	Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Regionalplan	7
4.2.2	LEPro	8
4.3	Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept	8
4.4	Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	9
5	Umweltbericht	9
5.1	Einleitung	9
5.1.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes	9
5.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans	10
5.1.3	Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.2.1	Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes	11
5.2.1.1	Schutzgut Mensch	11
5.2.1.2	Tiere und Pflanzen	12
5.2.1.3	Schutzgut Boden	13
5.2.1.4	Schutzgut Wasser	14
5.2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft	14
5.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
5.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
5.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
5.3	Entwicklungsprognosen	17
5.3.1	Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)	17
5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17
5.3.3	Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
5.4	Zusätzliche Angaben	19
5.4.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
5.4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
5.4.3	Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen	20
5.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
6	Quellennachweis/ Literaturverzeichnis	20

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

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.

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

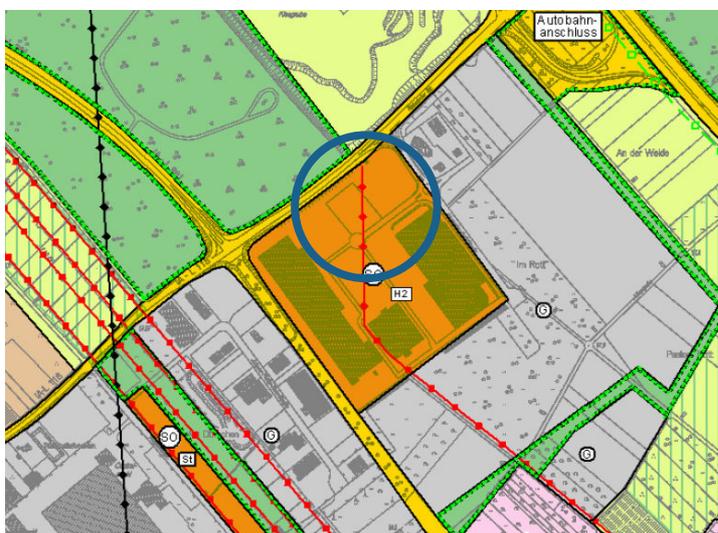
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ro 18, der ein Sondergebiet ausweist und in dem an dieser Stelle Stellplätze und ein Werbepylon zulässig sind. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, 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. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe 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 derzeit gültiger 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 Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.4 Verfahren zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplanung

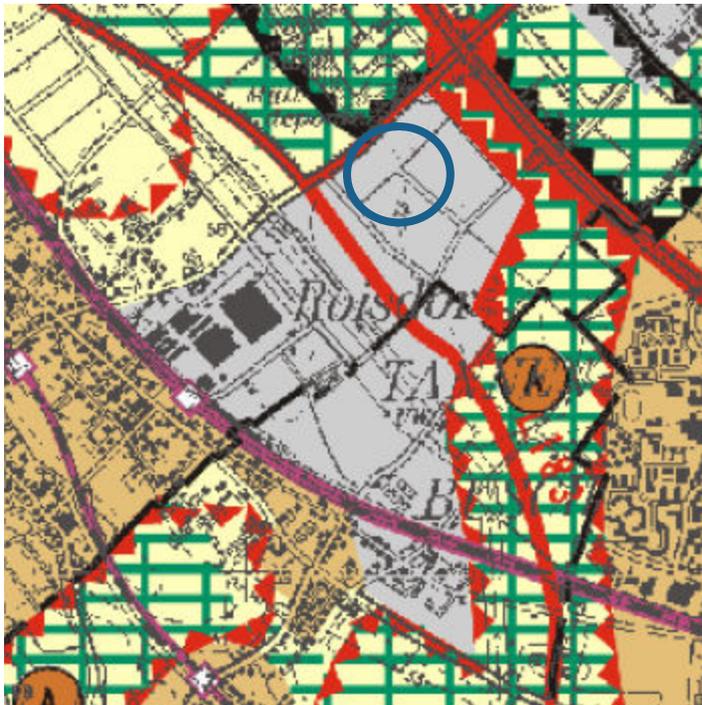


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

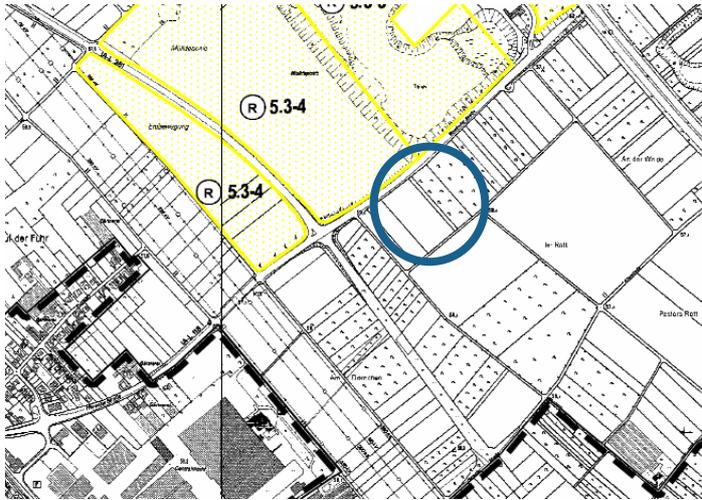
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

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 Sonder-

dergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

2.1.2 Schutzgebiete



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

Abb. 2: 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 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 Parkieranlagen 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 PKWs 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.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Wasser (Parkplatz- und Dachflächen) soll soweit dies den wasserschutzrechtlichen Anforderungen der unteren Wasserbehörde entspricht auf dem Grundstück versickert werden.

4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. Diese Darstellung wird beibehalten.

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 Randsortimente zulässig. Für das geplante Vorhaben muss diese Darstellung um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Für zentrenrelevante Randsortimente werden dabei maximal 50 m² Verkaufsfläche dargestellt.

4.1 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 Warensortiment¹ 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.

¹ Vgl. BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

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.

4.2 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 des Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

4.2.1 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 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.“

Der hier geplante Einzelhandelsbetrieb fällt jedoch nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich zunächst eindeutig 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 Geschlossfläche von 1.200 m² in der Regel angenommen. Das im Plangebiet zulässige Vorhaben überschreitet zwar diesen Wert. Die Regel-

vermutung kann jedoch aufgrund der Atypik des Vorhabens im Tragfähigkeitsgutachten der BBE widerlegt werden. Somit fällt der hier geplante Einzelhandelsbetrieb nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO und widerspricht nicht dem Ziel 1 des Regionalplans. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.2.2 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%.²

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.³

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

4.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler⁴. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche 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.⁵ Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.

² BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

³ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

⁴ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

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

4.4 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 fehlenden Zentrenrelevanz wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erbracht.⁶

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.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch zu der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 in der Ortschaft Hersel, die im Parallelverfahren erfolgt, dokumentiert. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB konkretisiert. An dieser Stelle wird eine Abschätzung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes beschrieben.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LPB) erstellt, der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festschreibt. Dieser wurde auf Basis des bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 erstellten LBP, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wurden, bearbeitet. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Plangebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die nun geplante Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.

5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd, 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. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

⁶ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

5.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

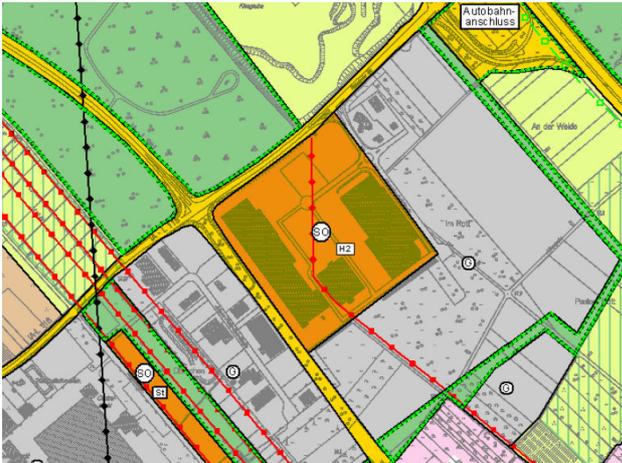


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig.

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 Randsortimente

zulässig. Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

5.1.3 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe sowie Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag dargestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Schutzgüter findet in dem Umweltbericht und in der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

Regionalplan

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 Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai

2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

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 Randsortimente zulässig.

Schutzgebiete

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

b) Bestandsbeschreibung

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 angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Das weitere Umfeld ist ein Gewerbegebiet ohne unmittelbare Nähe zu Wohnbereichen. Somit sind im Sondergebiet bereits großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

c) Vorbelastung

In der Umgebung sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Gewerbebetriebe ansässig. Die Belastungen des Plangebietes rühren derzeit hauptsächlich von der Landstraße L118 und der Autobahn A 555 (Luftverunreinigung, Lärmbelastung) her.

d) Empfindlichkeit

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung sowie durch die Landstraße L 118 und die Autobahn A 555 vorbelastet. 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.

5.2.1.2 Tiere und Pflanzen

a) Funktion

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

b) Bestandsbeschreibung

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die sich anhand der Gegebenheiten (Untergrund, Klima, Höhenlage, etc.) auf diesen Flächen als Dauergesellschaft einstellen würde. Hier, im Bereich der Köln-Bonner Niederterasse würden sich aufgrund seiner Lage mit dem Klima teils Buchen und teils Eichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

Flora / Bestand

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer Rasenflächen mit vereinzelt eingepflanzten Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelsbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans wäre aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche und aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Bebauung möglich, wodurch die vorhanden Vegetation entfallen würde.

Fauna / Bestand

Es ist von einem begrenzten Bestand an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten in diesem Bereich auszugehen. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als geringwertig einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der starken Verkehrsbelastung des Gebietes kann es sich hierbei überwiegend nur um störungempfindliche Arten handeln.

Das Vorkommen der planungsrelevanten Art Wechselkröte (*Bufo viridis*) im Süden Bornheims zwischen den Ortschaften Roisdorf und Hersel ist mittlerweile mehrfach untersucht und Maßnahmenkonzepte zur Stabilisierung des günstigen Erhaltungszustandes der Art in Bornheim entwickelt worden (Dalbeck & Hachtel, 2002, Cochet Consult, 2008, Cochet Consult, 2009, Ökoplan, 2010). Vor allem die jüngeren Untersuchungen bescheinigen der Population der Wechselkröte in Bornheim einen sehr günstigen Erhaltungszustand. Mit einem Vorkommen von mindestens 1.000 adulten Tieren (Ökoplan, 2010) ist es eines der bedeutendsten Vorkommen in NRW. Die Stadt Bornheim ist sich dieser Bedeutung bewusst und berücksichtigt sie entsprechend.

In den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Wechselkröte erfolgt eine Aufteilung des Untersuchungsraumes in vier Quadranten, die durch die sich kreuzenden Straßen BAB 555 und die L 118 gebildet werden. Hintergrund ist die Trennwirkung der Straßen, die eine Kommunikation deutlich erschwert. Während sich die Vorkommen der Wechselkröte und die Anzahl an Reproduktionslebensräumen in den Quadranten West, Nord und Ost zahlenmäßig in einem sehr guten Zustand befinden, konnten in allen Untersuchungen im Südquadranten, in dem die 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 liegt, bisher nur wenige Exemplare adulter oder semiaulter Individuen festgestellt werden. Reproduktionslebensräume (Laichgewässer) fehlen hier völlig. Dies bedeutet, dass der Südquadrant keine bedeutende Funktion für den günstigen Erhaltungszustand der Bornheimer Population hat. Er dient lediglich vereinzelt Individuen aus den anderen Quadranten bzw. aus dem Bonn/Alfterer Norden als Verbindungsraum. Im Plan-

gebiet selbst konnte das Vorkommen der Wechselkröte und auch weitere planungsrelevanten Arten nicht festgestellt werden.

c) Vorbelastung

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

d) Empfindlichkeit

Das geplante Vorhaben führt zu einem weitgehenden Verlust oder zu einer Umformung der vorhandenen Vegetationsflächen, die trotz der Verarmung infolge der Nutzung als Wiesenfläche in begrenztem Maße als Lebens- und Nahrungsraum dienen. Dadurch findet eine Verdrängung auf angrenzende Freiflächen statt, die damit die Lebensraumfunktionen des Plangebiets mit übernehmen müssen.

Um die Verbindungsfunktion zwischen den verschiedenen Quadranten zu erhalten, legt die Stadt Bornheim ihren Schwerpunkt an Kompensationsmaßnahmen im Südquadranten in Ost-West-Richtung in den Freiraum entlang des Gewerbegebietsrandes und in Nord-Süd-Richtung entlang der Grünverbindung parallel zur Stromleitungstrasse. Funktional werden die Kompensationsmaßnahmen dabei so angelegt, dass sie als Wanderlebensraum für Amphibien geeignet sind (Reduktion des Gehölzanteils, Landschaftsrasen, Ruderalflächen). Auch die produktionsintegrierten landwirtschaftlichen Maßnahmen für das Rebhuhn (Blühstreifen, doppelter Saatreihenabstand) unterstützen diese Funktion für die Wechselkröte. An dieser funktionalen Aufteilung wird sich auch durch den Bau der Kleintiertunnel im Kreuzungsbereich L 118/ L 183n nichts Wesentliches ändern, da durch diese hauptsächlich eine Nord-Süd-Vernetzungsmöglichkeit geboten wird. Mit vermehrtem Individuenaufkommen im Gewerbegebiet ist hierdurch nicht zu rechnen, zumal die Lebensraumeignung hier fehlt.

Als potentielle "Rettungsflächen" für möglicherweise doch durchziehende Einzelindividuen wird die Art der Bepflanzung im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst. Die Pflanzfläche PG 4 wird von einer vollflächigen Gehölzbepflanzung auf eine lediglich 50 %ige Bepflanzung mit Gehölzen und 50 % offenen Wiesenfläche geändert. Eine teilweise Bepflanzung mit Bodendeckern entspricht auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009). Ein Hinweis auf die Aufbringung von Lochabdeckungen auf Abläufe wird ebenfalls in die 2. Änderung aufgenommen.

Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu setzen. Pro angefangenen 5. Stellplatz ist je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mindestens 40% des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplätze wird im Übergangsbereich zur einheitlichen Gestaltung übernommen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Köln-Bonner-Niederterasse. Die abdachende Niederterasse ist gleichmäßig von Hochflutbildungen mit durchweg lehmigen Böden zum großen Teil Braunerden mittlerer Basensättigung bedeckt. Zum Teil sind es auch leichtere Böden, d.h. anlehmige und lehmige Sande.

Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt.

c) Vorbelastung

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

d) Empfindlichkeit

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet wird mit der gleichen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksfläche 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. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die übernommenen Pflanzfestsetzungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 tragen zum Schutz des Bodens bei.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

Momentan wird das gesamte Regenwasser im Gebiet nach Reinigung durch die belebte Zone dem Untergrund zugeführt. Im Bereich der Landstraße erfolgt die Reinigung durch die Seitenbereiche der Fahrbahnen (Bankette). Aus dem Untergrund wird ein großer Teil von der Vegetation über Verdunstung wieder in die Atmosphäre eingebracht. Der verbleibende Überschuss trägt durch Versickerung zur Ergänzung des Grundwassers bei. Die in der Umgebung vorhandenen Seen bzw. Kleingewässer sind durch den Kiesabbau entstanden.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung durch Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden.

d) Empfindlichkeit

Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist das Regenwasser über eine separate Kanalisation einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet zu zuführen, dass sich südöstlich von dem Plangebiet befindet. Im jetzigen Verfahrensgebiet soll das anfallende vorbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Hierzu ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Versickerungsbecken geplant.

5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist

lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Makroklimatisch wirkt sich die Lage des Stadtgebietes innerhalb des atlantisch-maritim beeinflussten Klimabereiches Nordwestdeutschlands aus. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer mäßig warm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt an der Station Bonn Friesdorf 10,2 °C das langjährige Mittel des Jahresniederschlags an der Station Brühl 681 mm.

Als unbebaute Freifläche wirkt das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche zur Versorgung der angrenzenden bebauten Gebiete mit Frischluft. Die vorhandene Vegetation wirkt in gewissem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

Eine Abschätzung der Luftqualität durch das Landesumweltamt ergab für den Raum Bornheim keine Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV. Eine differenzierte Darstellung der Luftbelastung liegt nicht vor.

c) Vorbelastung

Eine gewisse Vorbelastung des Plangebiets ist aufgrund der Abgase und Stäube durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

d) Empfindlichkeit

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Da die vorhandene Vegetation kaum verändert wird, sind keine Veränderungen der kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei der Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die Pflanzfestsetzungen werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 dem Sinn nach übernommen. Die im Rahmen der Pflanzgebote sowie auf den Maßnahmenflächen zu setzenden Gehölze bewirken durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die momentan vorhandene Freifläche ist einerseits von minderwertiger ökologischer Bedeutung, andererseits wirkt diese als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst jedoch keine Bedeutung. In der Umgebung sind drei großflächige Einzelhandelbetriebe und es bestehen keine Wohnbauten. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. abmildern. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich um

Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser, die der Plangebietsfläche eine gewisse landschaftliche Aufwertung verleihen. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt.

c) Vorbelastung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist in gewisser Weise durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege belastet.

d) Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Momentan befindet sich auf der Plangebietsfläche eine artenarme Wiese mit vereinzelt stehenden Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche dargestellt und somit einer Bebauung zugänglich. Die Pflanzgebote werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wodurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild modifiziert werden.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale, als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

b) Bestandsbeschreibung

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

c) Vorbelastung

Der Bodenaufbau ist durch die anthropogene Vornutzung bereits beeinträchtigt.

d) Empfindlichkeit

Eine Bebauung der Fläche kann zu weiteren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bodendenkmäler führen. Zur Sicherung der Bodenfunde wird jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert und auf die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

5.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen,

verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

5.3 Entwicklungsprognosen

5.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorherigen Nutzung nicht wesentlich verändern. Bereits heute ist eine Bebauung des Plangebietes aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 zulässig.

5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet wie im Bebauungsplan festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ entwickeln. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Entwicklung des Reitsporthandels würde sich auf einer anderen, u.U. weniger geeigneten Fläche ansiedeln. Der Reitsporthandel 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. Zudem ist für das Vorhaben eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² notwendig und es muss auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

5.3.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung von einer Grünfläche. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nach Möglichkeit ganz zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu mindern und die verbleibenden Eingriffe auszugleichen. Soweit geeignete Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotenzial, beschrieben.

Schutzgut Mensch und Erholungsfunktion

Minderungsmaßnahmen:

- In Bezug auf die Erholungsfunktion ist das Gebiet in seiner Wertigkeit als äußerst nachrangig bezüglich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe einzuschätzen. Die hauptsächlich nach Funktion gestaltete Bebauung kann zu einer weiteren Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden. So wird das Plangebiet mit einem Grünstreifen eingefasst, die die Stellplatzflächen von den umgebenden Nutzungen abschirmen und damit eine räumliche Zäsur schaffen. Es werden Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen, Hecken

und Bäumen vorgenommen, die eine Integration der Plangebietsfläche in seine Umgebung begünstigen.

Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen:

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.

Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Schutzgut Klima

Minderungsmaßnahmen:

- Der Bestand der vorhandenen Gehölze wird an lufthygienisch wirksamen Strukturen durch weitere Anpflanzungen gestärkt.
- Durch den geplanten Grünanteil mit Laubbäumen werden durch die Beschaffung und die Erhöhung der Verdunstungsrate nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt.
- Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen wird eine Barrierewirkung vermieden, so dass eine Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.
- Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes soll durch Verschattungs- und Verdunstungsfunktionen der Gehölze innerhalb des Plangebietes Kleinklima ausgleichende Wirkungen erzielt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgleichsmaßnahmen:

- Abwechslungsreiche Anpflanzungen und Ansaaten sollen neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Minderungsmaßnahmen:

- Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen tragen zur Integration der Neubebauung in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Das Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen fügt das Vorhaben in das Orts-/Landschaftsbild ein.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanes Ro 18) ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MWSKS - MUNLV, NRW, Mai 2001“ stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im LBP aufgeführt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da diese Änderung keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Zur Bewertung der im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange wurde der bereits vorhandene Umweltbericht und Landschaftspflegerische Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Ro 18 herangezogen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

5.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von dem umgebenden großflächigen Einzelhandel ausgeht, und durch die ungünstigere Lage möglicher anderer Flächen in Bezug auf Erreichbarkeit bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen zum Plangebiet. Zudem handelt es sich um eine bereits als Sondergebiet festgesetzte und somit bebaubare Fläche. Alle Planungsrelevanten Belange wurden bereits in den vorangegangenen Planverfahren abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben. Als bauliche Anlagen sind hier im rechtskräftigen Bebauungsplan Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Inhalt, die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² zu ergänzen. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Insofern bestehen unter der Zielsetzung des Bebauungsplanes keine Planungsalternativen, die geringere Umweltauswirkungen nach sich ziehen würden.

5.4.3 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

5.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt, die im derzeitigen Flächennutzungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² zu ergänzen. Dabei sollen maximal 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Bauvorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft, Boden, Klima und Landschaftsbild verbunden sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der naturschutzlichen Eingriffsregelung in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (zum Bebauungsplan Ro 18) quantifiziert. Da im Untersuchungsraum keine geschützten Teile von Natur- und Landschaft vorkommen und eine Betroffenheit von seltenen oder bedrohten Tier- und Pflanzarten nicht zu erwarten ist, wird der geplante Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne als ausgleichbar bewertet.

Für entstehende Auswirkungen sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen im Plangebiet. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie des zugehörigen Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag festgesetzt. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.

6 QUELLENNACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

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

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

BBE HANDELSBERATUNG:

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