

# Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

## Textliche Festsetzungen

### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 11 (3) Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung:

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zur vorrangigen Unterbringung eines Einkaufszentrums mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsunternehmen.

Als Einkaufszentrum ist dabei eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Art und Größe in Kombination mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben zu verstehen, welche als ein Gebäudekomplex einheitlich geplant, gebaut, finanziert und verwaltet wird und dem Kunden als gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden erscheint (vgl. dazu Einzelhandelserlass NRW, Stand 22.09.2008, i.V.m. BVerwG, 27.04.1990, 4 C 16.87).

#### 1.1 Zulässige Nutzungsarten

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

~~Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sind nicht zulässig. Mallflächen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nicht zulässig. Nebenanlagen gem. §§ 14 (1) und 14 (2) BauNVO sind zulässig. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind in Summe maximal eine Mobilfunkanlage als Nebenanlage oder alternativ als Hauptanlage zulässig.~~

- Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für den Verkauf von Hygieneartikeln als Randsortiment.
- Nebenanlagen gem. §§ 14 (1) und 14 (2) BauNVO sind zulässig.
- In der Summe ist maximal ein Mast für Mobilfunkanlagen als Nebenanlage oder alternativ als Hauptanlage zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 gilt:

Gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO sind im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:

- Einkaufszentrum mit folgenden Bestandteilen:
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie maximal zulässigen Verkaufsflächen (siehe Festsetzungen Punkte A 1.3.2 und A 1.4.3)

- Mallflächen (Erläuterung siehe Punkt A 1.5), die der Erschließung und Versorgung dienen
- Schank und Speisewirtschaften,
- Anlieferungszone, Lagerflächen und Werkstätten im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten
- Überdachte und nicht überdachte Außenflächen des Einkaufszentrums
- Überdachte und nicht überdachte Erschließungsflächen zum Sondergebiet SO 2
- Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsgaragen und Einzelstellplätze

Ausnahmsweise zugelassen werden können auch

- Dienstleistungsunternehmen und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Büroflächen
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

soweit sie sich flächenmäßig dem Einkaufszentrum mit seinen Bestandteilen unterordnen und die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt.

Im Sondergebiet SO 2 gilt:

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:

~~Mallflächen (Erläuterung siehe Punkt A 1.5), die ausschließlich der Erschließung und Versorgung der baulichen Anlagen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen. Hierzu zählen auch die überdachten und nicht überdachten Erschließungs- und Außenflächen des Einkaufszentrums. Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nicht zulässig.~~

~~Mallflächen (Erläuterung siehe Punkt A 1.5.1).~~

~~Überdachte und nicht überdachte Außenflächen des Einkaufszentrums~~

~~Überdachte und nicht überdachte Erschließungsflächen zum Sondergebiet SO 1~~

- Im Untergeschoss

Erschließungs- und technische Versorgungsflächen sowie Stellplatzflächen der Tiefgarage.

- Im Erdgeschoss

Mallflächen (siehe Punkt A 1.5), die ausschließlich der Erschließung und Versorgung der baulichen Anlagen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen. Hierzu zählen auch die überdachten und nicht überdachten Erschließungs- und Außenflächen des Einkaufszentrums. Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nicht zulässig.

- Im Obergeschoss

Erschließungsflächen für den Büro-, Dienstleistungsbereich und der Stellplatzanlage sowie Luftraum für die Mallflächen des Erdgeschosses.

Zulässige Gesamtverkaufsflächen

In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) gilt:

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe beträgt 13.500 m<sup>2</sup>. Außenverkaufsflächen sind nicht zulässig.

1.2 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für Kernsortimente

Für Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten Kernsortimente (Definition im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008) mit den dazu gehörigen maximalen Verkaufsflächen zulässig:

Tabelle 1: Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen

Art der Kernsortimente	maximale Verkaufsflächen
Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren“ (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2)	4.600 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Drogerieartikel“ (WZ 47.75)	900 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Bekleidung“ (WZ. 47.71)	3.400 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Schuhe/ Lederwaren“ (WZ 47.72)	1.000 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Sport- und Campingartikel (WZ 47.64.2)	1.000 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment: „Unterhaltungselektronik“ (WZ. 47.43), „Telekommunikationsgeräte“ (WZ 47.42), „Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software“ (WZ 47.41), „elektrische Haushaltsgeräte“ (WZ 47.54), „bespielte Ton- und Bildträger“ (WZ 47.63), „Foto und optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)	3.200 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment: „Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel“ (Wohnmöbel (WZ 47.59.1), „Haushaltstextilien“ (WZ 47.51.0), „Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche“ (WZ 47.53.0), „keramische Erzeugnisse und Glaswaren“ (WZ 47.59.2), „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel“ (WZ 47.78.3)	1.000 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)	100 m <sup>2</sup>
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.61.0; WZ 47.62.1)	200 m <sup>2</sup>
Apotheken (WZ 47.73.0)	150 m <sup>2</sup>

Sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> pro Einzelbetrieb zulässig. Insgesamt darf mit diesen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Gesamtverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die Verkaufsflächen der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe sind auf die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum von 13.500 m<sup>2</sup> mit anzurechnen.

Tabelle 1: Übersicht der zulässigen Kernsortimente und der dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen

Art der Kernsortimente	maximale Verkaufsflächen
<p>Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren“ (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2)</p> <p>davon</p> <p>    ein Supermarkt (Vollsortimenter)</p> <p>    ein Discounter</p>	<p>3.700 m<sup>2</sup></p> <p>900 m<sup>2</sup></p>
<p>ein Drogeriefachmarkt mit Kernsortiment „Drogerieartikel“ (WZ 47.75)</p>	<p>900 m<sup>2</sup></p>
<p>Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Bekleidung“ (WZ. 47.71)</p> <p>davon maximal drei Betriebe mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p>	<p>3.400 m<sup>2</sup></p>
<p>ein Schuhfachmarkt mit Kernsortiment „Schuhe/ Lederwaren“ (WZ 47.72)</p>	<p>1.000 m<sup>2</sup></p>
<p>Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Sport- und Campingartikel (WZ 47.64.2)</p> <p>maximal zwei Betriebe</p>	<p>1.000 m<sup>2</sup></p>
<p>ein Elektrofachmarkt mit folgenden Kernsortimenten:</p> <p>„Unterhaltungselektronik“ (WZ. 47.43),</p> <p>„Telekommunikationsgeräte“ (WZ 47.42),</p> <p>„Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software“ (WZ 47.41),</p> <p>„elektrische Haushaltsgeräte“ (WZ 47.54),</p> <p>„bespielte Ton- und Bildträger“ (WZ 47.63),</p> <p>„Foto und optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)</p>	<p>3.200 m<sup>2</sup></p>
<p>Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment:</p> <p>„Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel“ (Wohnmöbel (WZ 47.59.1),</p> <p>„Haushaltstextilien“ (WZ 47.51.0),</p> <p>„Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche“ (WZ 47.53.0),</p> <p>„keramische Erzeugnisse und Glaswaren“ (WZ 47.59.2),</p> <p>„Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel“ (WZ 47.78.3)</p> <p>maximal zwei Betriebe, davon maximal ein Betrieb mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p>	<p>1.000 m<sup>2</sup></p>
<p>ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)</p>	<p>100 m<sup>2</sup></p>
<p>ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.61.0; WZ 47.62.1)</p>	<p>200 m<sup>2</sup></p>
<p>eine Apotheke (WZ 47.73.0)</p>	<p>150 m<sup>2</sup></p>

Über die in der Tabelle 1 aufgeführten kleinflächigen Betriebe unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt darf mit diesen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Gesamtverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Soweit die vorgenannten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe Kernsortimente führen, die in Tabelle 1 enthalten sind, sind die Verkaufsflächen der kleinflächigen Betriebe auch auf die jeweilige in der Tabelle genannte Sortimentsobergrenze anzurechnen. Die Verkaufsflächen dieser kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe sind auf die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum von 13.500 m<sup>2</sup> mit anzurechnen.

Die Klassifikation der Wirtschaftszweige kann bei der Stadtverwaltung Bornheim, Fachbereich 7, -Stadtplanung und Grundstücksneuordnung-, im Zimmer 407 – 414, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim, eingesehen werden.

### 1.3 Randsortimente

Innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen sind für Einzelhandelsbetriebe mit den vorab aufgeführten Kernsortimenten jeweils zusätzlich branchenübliche Randsortimente zur Abrundung der Kernsortimente zulässig. Der Anteil der zulässigen Randsortimente beträgt bei Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Tabakwaren“ (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2) maximal 15 %. Bei allen weiteren Einzelhandelsbetrieben mit den zulässigen Kernsortimenten beträgt der Anteil der zulässigen Randsortimente maximal 10%.

### 1.4 Definition der Verkaufsflächen

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind mit Ausnahme der Mallflächen die gesamten dem Kunden zugänglichen Flächen innerhalb des Einkaufszentrums einschließlich der Flure, Treppen (einschließlich Rolltreppen), Kassenzonen und Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster).

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Mallflächen, Büroflächen, Räume für freie Berufe, Flächen, die gesundheitlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen sowie Flächen für Dienstleistungsunternehmen und nicht störende Handwerksbetriebe, auf denen kein Verkauf von Waren stattfindet, Flächen die sonstigen Personalzwecken dienen, Lagerflächen, Kundensozialräume (Toiletten u.ä), Vorbereitungsflächen, Werkstätten sowie Flächen, die außerhalb der jeweiligen Ladenlokale als Fluchtweg, Rettungsweg und als allgemeine Verkehrsflächen genutzt werden und somit jederzeit freizuhalten sind.

### 1.5 Definition der Mallflächen

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Mallflächen sind die Flächen, die der zentralen gebäudeinneren Erschließung des Einkaufszentrums dienen. Dazu gehören auch die Flächen der Mall, die als Fluchtweg, Rettungsweg sowie als allgemeine Verkehrsflächen genutzt werden. Sämtliche Mallflächen sind jederzeit freizuhalten.

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

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

~~Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen gem. § 17 (2) BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO gem. § 19 (4) Nr.2 BauNVO sowie mit den Grundflächen von offenen und ü~~

~~berdachten Einzelstellplätzen sowie mit offenen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten inklusive der Feuerwehrumfahrten gem. § 19 (4) Nr.1 i.V.m § 17 (2) BauNVO in allen Sondergebieten~~

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO gem. § 19 (4) Nr.2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Dies gilt auch für offene und überdachte Einzelstellplätze sowie für offene Stellplatzanlagen und deren Zufahrten, inklusive der Feuerwehrumfahrten gem. § 19 (4) Nr.1 i.V.m § 17 (2) BauNVO.

## 2.2 Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gleich der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen ansonsten technisch nicht realisierbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Mobilfunkanlagen ausnahmsweise um maximal 10,00 m überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

## 3. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt die geschlossene Bauweise (g).

## 4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 6 (7) BauO NRW ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässig.

## 5. **Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)**

Überdachte und nicht überdachte Einzelstellplätze und Stellplatzanlagen sowie Gemeinschaftsgaragen sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ~~Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.~~

## 6. **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 14 und 23 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässig.

**7. Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Entlang der im Plan dargestellten Bereiche sind straßenbegleitend Zu- und Abfahrten zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) nicht zulässig.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Ordnungszahl A 1

Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Ordnungszahl A 1 im Sondergebiet SO 1 ist ab einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m über der darunter liegenden Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den angrenzenden Flächen des Sondergebiets SO 1 bis zur Flucht der festgesetzten Baugrenze entlang der Bonner Straße zulässig. Die Überbauung dieser Fläche ist ausschließlich nur in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig. Für die Überbauung und Nutzung gelten die für die privaten Grundstücksflächen aufgestellten Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Diese sind entsprechend einzuhalten.

**9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Unterbringung einer Transformatorenstation zur Stromversorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung.

**10. Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

GF 1

Die in der Planzeichnung mit GF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GFL 1

Die in der Planzeichnung mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen und städtischen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu belasten. Zudem sind diese Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom GmbH zur Führung von Telekommunikationslinien, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG zur Führung von Versorgungsleitungen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bornheim zur Führung von Versorgungsanlagen sowie mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht der RWE Deutschland AG zur Führung von Stromversorgungsleitungen zu belasten.

GFL 2

Die in der Planzeichnung mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom GmbH zur Führung von bestehenden Telekommunikationslinien, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bornheim zur Führung von bestehenden Versorgungsanlagen sowie mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht der RWE Deutschland AG zur Führung von bestehenden Stromversorgungsleitungen zu belasten.

### GFL 3

Die in der Planzeichnung mit GFL 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG zur Führung von bestehenden Versorgungsanlagen zu belasten.

### GFL 4

Die in der Planzeichnung mit GFL 4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom GmbH zur Führung von Telekommunikationslinien, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG zur Führung von Versorgungsleitungen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bornheim zur Führung von Entsorgungsanlagen sowie mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht der RWE Deutschland AG zur Führung von Stromversorgungsleitungen zu belasten.

### GFL 5

Die in der Planzeichnung mit GFL 5 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom GmbH zur Führung von bestehenden Telekommunikationslinien zu belasten.

## **11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO)**

### Laderampen von Anlieferbereichen

Laderampen von Anlieferbereichen entlang der Siegburger Straße und der Schumacher Straße sind aus immissionstechnischen Gründen einzuhausen. Als Einhausung im Sinne der Festsetzung gilt die schalltechnisch wirksame Überdachung des Rampenbereiches einschließlich der Aufstellflächen von LKW i. V. m. der vollständigen baulichen und schalltechnisch wirksamen Umfassung dieses Bereichs auf mindestens 3 Seiten. Die Überdachungen und Umfassungen sind in schalltechnisch dichter Bauweise ohne offene Fugen und Schlitze auszuführen. Zusätzliche Vorgaben zur Herstellung von Toranlagen im Rampenbereichen zur weiteren Schallreduktion werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

### Entfernung von privaten Erschließungsflächen zu benachbarten Nutzungen

Mit dem äußeren Fahrbahnrand von Erschließungsflächen für Kfz innerhalb des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes GFL 1 muss im Bereich der angrenzenden privaten Grundstücksflächen des Flurstücks Nr. 6 (Siegburger Straße Nr. 14) einen grundstücksbegleitender paralleler Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

## **~~12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB i.V.m § 126 BauGB)~~**

~~Zur Herstellung der Straßen und Wege sind innerhalb der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.~~

## **B) Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 - 25a BauGB**

### **1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in der Pflanzliste genannt wird. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

- ~~1.2 Bei allen Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“ Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.~~
- 1.3 Gemäß den Vorgaben der Faunistischen Potentialanalyse des Büros für Faunistik & Freilandforschung, Stand 18.10.2012 werden nachfolgend artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- 1.3.1 Unmittelbar vor Beginn von Bau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden muss eine Begutachtung auf den möglichen Besatz durch Fledermäuse erfolgen. Potentiell nutzbare Ritzen und Spalten müssen wirkungsvoll verschlossen oder größere Bereiche nach Begutachtung mit einer Plane abgehängt werden, so dass der Zugang zu Ritzen und Spalten verhindert wird. Dies kann je nach Baufortschritt abschnittsweise erfolgen.
- 1.3.2 Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres zulässig. Die Beseitigung von vorhandenen Rohbodenflächen innerhalb des Korridors des Geh-, und Fahrrechts (GF 1) sowie innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ausschließlich nur im Zeitraum vom 15. April bis 15. Mai zulässig. Bautätigkeiten während der Wintermonate sind innerhalb dieser Bereiche nicht zulässig.
- 1.3.3 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flächen der Deutschen Bahn ist aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Sondergebiets (SO) ein Schutzzaun vor der Aktivitätsphase von Tieren (1. März bis 1. November) zu errichten und bis zum Ende der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Der Schutzzaun ist von einem fachkundigen Herpetologen so anzulegen, dass potentielle Überwinterungsplätze für Tiere berücksichtigt werden.
- 1.3.4 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Rodungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen auf ein Minimum zu beschränken. Die Rodung einzelner Elemente ist zulässig, sofern der Charakter der vorhandenen Vegetation insgesamt erhalten wird.
- 1.3.5 Die im Fachgutachten aufgeführten Futterpflanzen sind entsprechend den Vorgaben des Fachgutachtens im Vorfeld von Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen August und April in den Bereich innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzupflanzen.
- 1.3.6 Im direkten räumlichen Umfeld des Plangebiets sind am vorhandenen Baumbestand (im Bereich des benachbarten Friedhofs oder entlang der Bonner Straße) 8 künstliche Fledermausquartiere in entsprechender Gruppierung und Bauart entsprechend den Vorgaben des Fachgutachtens anzubringen.
- 1.3.7 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwei separate mit Sand und Kies gefüllte Flächen gemäß den Vorgaben des Fachgutachtens anzulegen. Zudem ist in diesem Bereich ein Totholz-

haufen gemäß den Vorgaben zur Anlage und Lage entsprechend dem Fachgutachten anzulegen. Diese Maßnahme ist nach Fertigstellung und bauordnungsrechtlicher Abnahme des Einkaufszentrums bis zum 01. März des darauf folgenden Jahres durchzuführen.

- 1.3.8 Es sind gemäß den Vorgaben des Fachgutachtens Weidenröschen (*Epilobium*) in entsprechender Anzahl gemäß den Vorgaben des Fachgutachtens in einem räumlichen Umfeld von bis zu 250 m Entfernung zum Fundort (siehe dazu Faunistischen Potentialanalyse des Büros für Faunistik & Freilandforschung, Stand 18.10.2012) innerhalb des Plangebiets anzupflanzen.
- 1.4 Bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf den privaten Grundstücksflächen durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen gem. § 17 (2) BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO gem. § 19 (4) Nr.2 BauNVO sowie durch die Grundflächen von offenen und überdachten Einzelstellplätzen und offenen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten gem. § 19 (4) Nr.1 i.V.m § 17 (2) BauNVO ist für den über die GRZ von 0,8 hinausgehenden Anteil der zusätzlichen Versiegelung des Bodens eine Dachflächenbegrünung im Sinne einer extensiven Bepflanzung von Dachflächen der Hauptgebäude im Flächenverhältnis von 1:1 gegenüber dem Anteil der zusätzlich versiegelten Fläche des Bodens oberhalb der GRZ von 0,8 als ökologischer Ausgleich herzustellen. Die Herstellung der Dachbegrünung im Falle der zusätzlichen Bodenversiegelung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Einen über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 hinausgehenden Anteil der Versiegelung des Bodens auf den privaten Grundstücksflächen mit den Grundflächen der oben genannten Erschließungsanlagen, Nebenanlagen sowie der Grundflächen von offenen und überdachten Einzelstellplätzen und offenen Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nicht zulässig.

## **2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

### 2.1 Pflanzgebot Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten im Sondergebiet SO 1 sind Bäume entsprechend den Vorgaben des Pkt. B 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die Arten in der Qualität der Pflanzliste I a + b zu verwenden.

### 2.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Im Sondergebiet SO 1 gilt:

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (PG 1) sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend den Vorgaben des Pkt. B 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich die Arten in der Qualität der Pflanzliste II zu verwenden. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen PG 1 sind von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Zugänge für Fußgänger auf die Flächen des Sondergebiets SO1 zulässig. Die gesamte Fläche für Zugänge ist bis zu einem Anteil von insgesamt maximal 10 % an

der jeweiligen privaten Grundstücksgrenze entlang der begleitenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Lagerflächen von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen PG 1 nicht zulässig.

## **C) Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW i.V.m § 9 (4) BauGB**

### **1. Dachflächen § 86 (1) BauO NRW**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Für Hauptgebäude sind als Dachform ausschließlich Flachdächer (Dachneigung bis einschließlich 5 Grad) zulässig. Mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie mit technischen Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme und mit Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. muss in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ein Abstand von mindestens 5,00 m zu den Außenwänden des Gebäudes eingehalten werden. Für die Mobilfunkanlage ist ausnahmsweise eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen von den Außenwänden des Gebäudes zulässig. Extensive Dachflächenbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10cm auszuführen.

### **2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zweck der Eigenwerbung ansässiger Firmen am Ort der Leistung zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von ~~selbständigen Werbeanlagen~~ **Anlagen der Fremdwerbung** jeglicher Art ist unzulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind in maximal folgender Anzahl und Größe und mit Anrechnung verfahrensfreier Vorhaben auf diese festgesetzten Größen zulässig:

- auf Gebäudeseiten entlang der Bonner Straße maximal 4 separate Anlagen mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 20% der Fassadenflächen.
- auf Gebäudeseiten entlang der Straße Widdiger Weg maximal 2 separate Anlagen mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 10 % der Fassadenflächen.
- auf Gebäudeseiten entlang der Siegburger Straße maximal 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 10 % der Fassadenflächen.
- auf Gebäudeseiten entlang der Schumacher Straße maximal 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 10 % der Fassadenflächen.
- auf Gebäudeseiten zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße maximal 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 10 % der Fassadenflächen.
- auf Gebäudeseiten zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg (bahnparallele Gebäudeseiten) maximal 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt maximal 10 % der Fassadenflächen.

Auf Gebäudeseiten entlang der Bonner Straße im Sondergebiet SO 1 ist im Eingangsbereich zum Einkaufszentrum 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 45 m<sup>2</sup> zur Unterbringung der Namensgebung des Einkaufszentrums zulässig. Innerhalb des Sondergebiets SO 2 sind im Bereich der Straße Widdiger Weg und der Schumacher Straße im Eingangsbereich zum Einkaufszentrum jeweils 1 Anlage mit einer Ansichtsfläche von jeweils maximal 25 m<sup>2</sup> zur Unterbringung der Namensgebung des Einkaufszent-

rums zulässig. Diese Anlagen sind keine Werbeanlagen. Der Betrieb dieser Anlagen als selbstleuchtende Anlagen ist zulässig.

Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen in jeglicher Form zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen sowie Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung an Gebäuden müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen und sich dem Bauwerk unterordnen. Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten. Weiterhin dürfen Werbeanlagen sowie Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung keine Blendwirkung verursachen. Werbeanlagen sind insbesondere im Sichtbereich der den Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG zugewandten Grundstücksflächen so zu gestalten, dass eine Blendwirkung des Eisenbahnpersonals sowie eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn ausgeschlossen ist. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sowie die Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen die Gebäudehöhe des Gebäudes oder des Gebäudeteils, an sie angebracht werden, nicht überschreiten. Sie dürfen Fenster und Türen nicht verdecken oder überschneiden. Werbeanlagen und Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung sind auf Dachflächen nicht zulässig. Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung mit Wechsellicht und Lauflicht, in Form elektronischer Laufbänder, Videowände oder in blinkender und pulsierender Form sind nicht zulässig.

Als freistehende Werbeanlagen gelten Fahnenmasten, Werbetafeln, Schilder und Pylone. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich nur in Form von Fahnenmasten und nur innerhalb des Sondergebiets SO 1 ausschließlich entlang der Bonner Straße in einer Anordnung von zwei Gruppen mit maximal jeweils 4 Stück je Gruppe allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO1 entlang der Bonner Straße zusätzliche Fahnenmasten als Addition zur allgemein zulässigen Gruppierung freistehender Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig. Die Ansichtsflächen dieser zusätzlichen Fahnen sind auf die maximal zulässige Ansichtsfläche für Werbeanlagen an Gebäuden entlang dieser Gebäudeseite insgesamt mit anzurechnen.

Die freistehenden Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten innerhalb der privaten Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich eine Höhe von 8,0 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten. Sie haben zudem einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Größen verfahrensfreier Anlagen sind darauf mit anzurechnen.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 86 (4) BauO NRW**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen. Auf den unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2, außerhalb der Flächen für Geh- und Fahrrechte, der Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind Sträucher in der Qualität der Pflanzliste II auf mindestens 30 % dieser Flächen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Die Befestigungen von ebenerdigen Stellplatzflächen, Hofflächen, Wegen und sonstigen Erschließungsanlagen sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### 4. **Fassadengestaltung 86 (1) BauO NRW**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Für alle Fassaden sind generell reflektierende oder grelle Oberflächen und Materialien unzulässig. Glasflächen sind zulässig. Fassadenflächen entlang der Bonner Straße sind mit einem Anteil von insgesamt mindestens 20 % an der gesamten Fassadenfront mit Glasflächen auszustatten. Fassadenflächen entlang der Bonner Straße sind dabei auf Geschossebenen geplanter Einzelhandelsnutzungen an drei Stellen mit offenen Glasflächen in einer Mindestgröße von jeweils 3,00 m (Breite) x 4,00 m (Höhe) auszustatten.

Fassadenflächen entlang der Straße Widdiger Weg sind mit einem Anteil von mindestens 10 % an der gesamten Fassadenfront mit Glasflächen auszustatten. Die Fassadenflächen entlang der Schumacher Straße und der Siegburger Straße sind mit einem gemeinsamen Anteil von mindestens 5 % an der gesamten Fassadenfront mit Glasflächen auszustatten.

#### 5. **Begrünung von Nebenanlagen 86 (4) BauO NRW**

Anlagen, die der technischen Versorgung des Gebiets dienen, wie Transformatorenstationen o. ä. sowie freistehende Standplätze für Müllbehälter, Container o. ä. sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

#### 6. **Einfriedungen § 86 (5) BauO NRW**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt:

Einfriedigungen sind in Form von Zäunen und Hecken zulässig. Einfriedigungen in Form von Zäunen sind dabei ausschließlich nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Einfriedigungen in Form von Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Für Einfriedigungen in Form von Hecken sind die Pflanzen der Pflanzliste II zu verwenden. Die durch das Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Entlang der Fußgängerunterführung und der Überfahrt der Fußgängerunterführung im Bereich der Straße Widdiger Weg sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flächen der Deutschen Bahn sind zusätzlich Geländer, Mauern und allein stehende Zäune o.ä. in der technisch erforderlichen Höhe und Breite als Einfriedigung zulässig, sofern Sie als bauordnungsrechtlich notwendige Maßnahme der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit dienen.

### D) **Hinweise**

#### 1. **Lärmschutz**

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

Ladenöffnungszeit / Betriebszeiten Einzelhandel:

Die **Laden**öffnungszeiten der Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausschließlich innerhalb des Zeitraums zwischen 7:00 und maximal 21:30 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten der Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind innerhalb des Zeitraums zwischen 7:00 und 22:00 Uhr zulässig. Dies entspricht den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/08, Stand 27. 02.2013, der

Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (Weitergehende Regelungen können im städtebaulichen Vertrag getroffen werden).

Anlieferung:

Anlieferungsvorgänge und Entsorgungsfahrten im Plangebiet sind ausschließlich innerhalb des Zeitraums zwischen 6:00 und maximal 22:00 Uhr zulässig. Dies entspricht den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/08, Stand 27.02.2013, der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin

Technische Anlagen:

Technische Anlagen im Plangebiet (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gemäß Tabelle 3.4 der Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/08, Stand 27.02.2013, der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**2. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und Wegen sowie die Errichtung oder Erweiterung von Parkplätzen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge genehmigungspflichtig sind.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Außenflächen und der Dachflächen von Gebäuden in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Bonner Straße, der Straße Widdiger Weg sowie in den verbleibenden Abschnitt der Schumacher Straße außerhalb des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der Herstellung von Anlagen zur Vorflut möglich.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie die Herstellung eines ausreichenden baulichen Überflutungsschutz beachtet werden muss. Dabei sind insbesondere Räume und Zugänge unterhalb der Rückstauenebene (unterhalb der Straßenoberfläche) zu berücksichtigen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die Herstellung von Versickerungsanlagen sowie für mögliche Einleitungen von anfallendem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer jeweils wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen sind.

Eine Ableitung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Grundstücksflächen der Deutschen Bundesbahn AG ist nicht zulässig. Zudem ist einer schädlichen Wasseranreicherung im Bahnkörper vorzubeugen. Die Merkblätter und Regelwerke wie beispielsweise das Merkblatt ATV-DVWK-M 153, das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV i.V.m. TRENGW) sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedeckte

Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu verzichten.

#### 4. Leitungsbestand und Leitungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der öffentlichen und der privaten Grundstücksflächen teilweise Leitungsbestand verschiedener Leitungsträger befinden kann. Es wird daher dringend empfohlen, im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen, diese mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen.

#### 5. Schutz von Anlagen der Deutschen Bahn AG

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil der Bahngleise fallen können. Dazu ist ein Mindestabstand für Baumanpflanzungen zu beachten, der sich aus der Endwuchshöhe sowie einem zusätzlichen Sicherheitsabstand von 2,50 m ergibt. Dieser Mindestabstand ist durch Maßnahmen wie z.B. dem Rückschnitt dauerhaft zu gewährleisten. Sofern Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs von bestehenden Anpflanzungen hervorgerufen werden können, sind diese ebenfalls entsprechend anzupassen oder zu entfernen. Bei Gefahr im Verzug behält sich das Unternehmen das Recht vor, Anpflanzungen auf Kosten des Grundstückseigentümers zurückzuschneiden oder zu entfernen.

Sollten durch den Einsatz eines Krans (Baukran o.ä.) die Grundstücksflächen der Deutschen Bahn AG überschwenkt werden, so ist dazu im Vorfeld mit der DB Netz AG (I.NF-S (R)) eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen. Diese ist bei einer Überschwenkung ohne Last mindestens zwei Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen. Sofern eine Überschwenkung mit Last vorgesehen ist, muss die Kranvereinbarung gem. Ril 406 rechtzeitig vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Der Kranvereinbarung ist generell ein maßstäblicher Lageplan mit dem geplanten Schwenkradius im Maßstab M 1:1.000 beizulegen.

Im Grenzbereich zu den Flächen der Deutschen Bahn befindet sich das LWL-Kabel F6202 der Deutschen Bahn. Es befindet sich zusammen mit dem LWL-Kabel F6201 der Vodafone D2 GmbH in einem Behälter. Sofern mögliche Baumaßnahmen diese Anlagen berühren sollten, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der: *DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservices, T.CVP 22, Fax: 069 / 265 - 5781, Email: [netzadministration-w@deutschebahn.com](mailto:netzadministration-w@deutschebahn.com)*, notwendig. Der Termin zur Einweisung ist mindestens 7 Arbeitstage unter Angabe der Bearbeitungsnummer 500184767 vorher zu stellen. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Zudem sind bei der möglichen Berührung dieser Anlagen im Falle von Baumaßnahmen umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen zu beachten. Zur Einleitung der Vorarbeiten, die Anlagen der Deutschen Bahn betreffen, wird eine Beauftragung des zuständigen vertrieblichen Ansprechpartners: *DB Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb und Kundenbetreuung, Postfach 10 08 51, 45008 Essen, Fax: 069 / 265 - 21028; Email: [info.vertrieb-West@deutschebahn.com](mailto:info.vertrieb-West@deutschebahn.com)*, empfohlen. Zur Einleitung der Vorarbeiten, die Anlagen der Vodafone D2 GmbH betreffen, wird eine Beauftragung des zuständigen vertrieblichen Ansprechpartners: *Vodafone D2 GmbH, TRNP I Trassenschutz, Vodafone D2 Park 5, 40878 Ratingen, Telefon: 02102 / 98 - 6656 Telefax: 02102 / 98 - 9135*, empfohlen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" strikt einzuhalten sind. Zudem ist eine Verpflichtungserklärung rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die vorab genannte DB Kommunikationstechnik GmbH zu übersenden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen den GSM-R-Funk beeinflussen können. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Systel GmbH unter folgender Adresse: *DB Systel GmbH, T.SVN 3 (1), Bereitstellungs- und Dienstmanagement, Herr Damm, Alfred-Herrhausen-Allee 1, 65760 Eschborn, Email: [send-in.fieldrequests@deutschebahn.com](mailto:send-in.fieldrequests@deutschebahn.com)*.

Treten unvermutete Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren: *DB Kommunikationstechnik GmbH, Disposition Region West, Kölner Str. 5, 65760 Eschborn, Email: [disposition.region.west.kt@deutschebahn.com](mailto:disposition.region.west.kt@deutschebahn.com), Tel.: 069 / 265 - 47610*

Im Falle von möglichen Bauarbeiten nach dem 31.10.2013 ist dafür ist eine erneute Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH einzuholen.

## 6. Bodendenkmal

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

## 7. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Zudem wird auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter:

[http://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) verwiesen. Im Falle von Rückmeldungen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ist das Aktenzeichen 22.5-3-5382012-175/13 zu verwenden.

## 8. Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B. Aus diesem Grund ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Um eine störungsfreie Entsorgung von häuslichem und gewerblichem Abfall zu gewährleisten, ist die städtische Müllentsorgung oder das von der Stadt dafür beauftragte Unternehmen **vier Wochen** vor Baubeginn über den geplanten Beginn von Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Zufahrten für Müllentsorgungsfahrzeuge gem. § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV 29) und § 3 Abs.1 Betriebssicherheitsverordnung so hergestellt werden müssen, dass ein sicheres Fahren und ein gefahrloser Betrieb ermöglicht wird. Weiterhin sind gem. § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) und § 4 Abs.3 Betriebssicherheitsverordnung Standplätze für Abfallbehälter so anzuordnen, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ausgeschlossen wird.

Im Bereich von Entsorgungswegen für Müllfahrzeuge ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m zzgl. eines Sicherheitsabstandes zu gewährleisten. Dabei sind auch Beeinträchtigungen durch die Lage und Höhe von Vordächern, Straßenlaternen und Bäumen usw. zu vermeiden. **Die Vorgaben der BGI 5104 (BG-Information, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) sind insgesamt einzuhalten.**

## 9. Sicherheitsrelevante Empfehlungen

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-mail unter [KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de) möglich. Zudem werden ergänzende und über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende sowie durch die Bauleitplanung teilweise nicht erfassbare Maßnahmen zur städtebaulichen Kriminalprävention in Form einer Checkliste empfohlen. Die Checkliste mit Hinweisen zur gefahrenvorbeugenden Gestaltung u. a. von Freibereichen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Parkhäusern ist über die Polizeidienststellen erhältlich.

## 10. Nachrichtliche Darstellungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Darstellung des geplanten Kreisverkehrs, möglicher Bushaltstellen, begleitender Wegeführungen sowie bestehender Baumstandorte und Lage möglicher zusätzlicher Baumstandorte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Ausführungsplanung als unverbindlich auszusehen ist. In Abhängigkeit der Inhalte der weiteren Ausführungsplanung sind ein Erhalt der bestehenden Bäume sowie die Anpflanzung zusätzlicher Baumstandorte entsprechend der Plandarstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Abgängige Bestandsbau-

me sollten ausschließlich durch Bäume der folgenden Art und Qualität ersetzt werden: Winterlinde (*Tilia Cordata*) in der Qualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, DB. Bei der Anpflanzung zusätzlicher Bäume sollte ausschließlich die gleiche oben genannte Art und Pflanzqualität verwendet werden. Die Anzahl, Art und Pflanzqualität der zusätzlich anzupflanzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

### **11. Technische Auflagen bei Rückbau einer Grundwassermessstelle**

Der Rückbau einer Grundwassermessstelle ist dem "Amt für Technischen Umweltschutz" der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises als zuständige Behörde vier Wochen vor Durchführung anzuzeigen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein Rückbau so zu erfolgen hat, dass unter Berücksichtigung des vorhandenen geologischen Schichtenaufbaus insbesondere die dichtende Wirkung von hydraulisch wirksamen Trennschichten dauerhaft erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Die Maßnahme ist gemäß dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 135, 1999 "Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen" durchzuführen. Mit der Ausführung ist eine Fachfirma mit aktuellem DVGW-Zertifikat "W 120 - Sanierung und Rückbau" zu beauftragen. Der Anzeige bei der UWB ist ein Lageplan der Messstelle, das Bohrprofil mit Ausbauzeichnung der Messstelle sowie ein Rückbau- und Verfüllplan beizufügen. Außerdem ist die ausführende Fachfirma zu benennen.

### **12. Lichtimmissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung und für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Wohnnachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Die Lichtimmissionen sind nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu bewerten (- V B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) vom 13. Sep. 2000).

### **13. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“ Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

### **E) Pflanzenlisten**

#### I a. Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, DB

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Alnus glutinosa* (Roterle)

*Castanea sativa* (Edelkastanie, Esskastanie) - – alteingebürgerte Kulturart

*Fagus sylvatica* (Rotbuche)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

*Juglans regia* (Walnuss)

Populus alba (Silberpappel)  
Populus nigra (Schwarzpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus communis (Kulturbirne)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus laevis (Flatterulme)

I b. Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, DB

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Betula pubescens (Moorbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Malus communis = sylvestris (Wild- oder Holzapfel)  
Populus tremula (Espe)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Salix caprea Salweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus domestica (Speierling) – alteingebürgerte Kulturart  
Ulmus carpinifolia = minor (Feldulme)

II. Sträucher

Mindestqualität: Höhe 120 - 150 cm, 2 x verpflanzt

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Genista germanica (Deutscher Ginster)  
Genista tinctoria (Färberginster)  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus mahaleb (Steinweichsel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Taxus baccata (Eibe)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Heckenrose)  
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)  
Rosa rugosa (Apfelrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Salix aurita (Ohrweide)

Salix cinerea (Aschweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Alle im Rheinland heimischen alten hochstämmigen Obstsorten (Listen bei der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt Bornheim)

#### Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (gemeiner Efeu)  
Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
Clematis vitalba (gemeine Waldrebe)  
Vitis vinifera (echter Wein)