

**Stadt Bornheim**

**Bebauungsplan Ro 17**  
in der Ortschaft Roisdorf

**Begründung**

Stand 18. Februar 2014

Hinweis:

Ergänzungen, die nach der erneuten Offenlage erfolgten, sind gelb hinterlegt.

**Inhaltsverzeichnis:**

|          |                                                                                                                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung .....</b>                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| 2.1      | Regionalplan .....                                                                                                                                    | 3         |
| 2.2      | Flächennutzungsplan (FNP) .....                                                                                                                       | 3         |
| 2.3      | Landschaftsplan (LP) .....                                                                                                                            | 3         |
| 2.4      | Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept .....                                                                                                       | 4         |
| 2.5      | Bestehende verbindliche Bebauungspläne .....                                                                                                          | 4         |
| <b>3</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>5</b> | <b>Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| 5.1      | Bebauung .....                                                                                                                                        | 7         |
| 5.2      | Erschließung .....                                                                                                                                    | 8         |
| 5.3      | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                             | 10        |
| <b>6</b> | <b>Begleitende Gutachten .....</b>                                                                                                                    | <b>11</b> |
| 6.1      | Verkehrsuntersuchung .....                                                                                                                            | 11        |
| 6.2      | Schalltechnisches Gutachten .....                                                                                                                     | 14        |
| 6.3      | Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel .....                                                                                                             | 17        |
| 6.4      | Faunistische Potentialanalyse .....                                                                                                                   | 20        |
| <b>7</b> | <b>Umweltbelange .....</b>                                                                                                                            | <b>21</b> |
| 7.1      | Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB .....                                                                                                           | 21        |
| 7.2      | Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2<br>BauGB und nach Anlage 2 des UVP - Gesetzes .....                            | 23        |
| <b>8</b> | <b>Begründung der Festsetzungen .....</b>                                                                                                             | <b>26</b> |
| 8.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                       | 26        |
| 8.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                                       | 27        |
| 8.3      | Bauweise .....                                                                                                                                        | 30        |
| 8.4      | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                                            | 30        |
| 8.5      | Stellplätze und Garagen .....                                                                                                                         | 30        |
| 8.6      | Nebenanlagen .....                                                                                                                                    | 30        |
| 8.7      | Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....                                                                                    | 31        |
| 8.8      | Verkehrsflächen .....                                                                                                                                 | 31        |
| 8.9      | Versorgungsflächen .....                                                                                                                              | 31        |
| 8.10     | Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit,<br>eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises ..... | 32        |
| 8.11     | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....                                                                                     | 32        |
| 8.12     | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....                                                                                                      | 33        |
| 8.13     | Grünordnerische Festsetzungen .....                                                                                                                   | 33        |
| 8.14     | Dachflächen .....                                                                                                                                     | 34        |
| 8.15     | Werbeanlagen .....                                                                                                                                    | 34        |
| 8.16     | Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der<br>bebauten Grundstücke .....                                                  | 35        |
| 8.17     | Fassadengestaltung .....                                                                                                                              | 35        |
| 8.18     | Begrünung von Nebenanlagen .....                                                                                                                      | 35        |
| 8.19     | Einfriedigungen .....                                                                                                                                 | 36        |
| <b>9</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                                                      | <b>36</b> |

## **1 Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Roisdorf in zentraler innerstädtischer Lage. Es wird durch Teilflächen des Flst. Nr. 7 (Siegburger Straße), den Flst. Nr. 13 - Nr. 20, Nr. 26 - Nr. 30, Teilflächen der Flst. Nr. 32 und Nr. 33 (Bonner Straße), den Flst. Nr. 44, Nr. 871, Nr. 872, Flst. Nr. 874, Nr. 875 (Fußgängerunterführung), Teilflächen des Flst. Nr. 873 (Straße Widdiger Weg), Flst. Nr. 877 - Nr. 885 sowie Teilflächen des Flst. Nr. 862 (Schumacher Straße) auf der Gemarkung Roisdorf, Flur 8 gebildet. Zudem werden Teilflächen der Flst. Nr. 160 und Flst. Nr. 765, die Flst. Nr. 649 und Nr. 651 der Gemarkung Roisdorf, Flur 9 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 850, Flst. Nr. 852, Flst. Nr. 855 sowie das Flst. Nr. 851 der Gemarkung Roisdorf, Flur 7, durch den Bebauungsplan überplant. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 3,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Auf den Flächen des Plangebiets befindet sich das Gebäude des Toom - Verbrauchermarktes. Das zweigeschossige Gebäude besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 6.000 m². Im Untergeschoss und im Erdgeschoss sind der Lebensmittelmarkt und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, im Obergeschoss sind Verwaltungs- und Büroräume untergebracht. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich öffentliche Stellplätze sowie ein Ärztehaus mit Apotheke. Im Nordosten sind gewerbliche Nutzungen mit einem Schuhmarkt und einem Fitnessstudio untergebracht. Die Schumacher Straße führt durch das Gebiet. Die Straße dient damit unter anderem der Erschließung der Stellplatzflächen der vorhandenen Nutzungen. Im südwestlichen Bereich führt die Bonner Straße als zentrale innerörtliche Verkehrsachse plangebietsintern parallel an den Gebäude- und Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes entlang. Von Seiten der Bonner Straße besteht derzeit keine Zufahrt auf die Grundstücksflächen des Standortes. Die privaten Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes sind bis auf einzelne Baumstandorte vollständig versiegelt. Im Nordwesten sowie beidseitig der Bonner Straße befinden sich Grünflächen mit vereinzeltem Baum- und Gehölzbestand. Entlang der Bonner Straße verläuft straßenbegleitend ein Geh- und Radweg.

## **2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.3 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises, Bornheim, Stand 2. Änderung, November 2005, enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

## **2.4 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept**

Das Plangebiet bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **2.5 Bestehende verbindliche Bebauungspläne**

Die Flächen des Plangebiets werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 nordöstlich der Schumacher Straße und Ro 15.4 südwestlich der Schuhmacher Straße gefasst. Zudem werden die Flächen südlich der Bonner Straße anteilig durch den Bebauungsplan 101 C erfasst. Diese sind dabei als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Im Bebauungsplan Ro 15 sind die Flächen nordöstlich der Schumacher Straße als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Die Flächen südlich der Bonner Straße sind anteilig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan Ro 15.4 setzt die Flächen zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zudem ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen schließen die Bestandsbebauung ein und ermöglichen die bauliche Erweiterung nach Nordwesten. Die zulässige 1- bis 3- geschossige Bebauung orientiert sich dabei am Bestand. Die Erschließung der Parkplatzflächen erfolgt derzeit über die Schumacher Straße.

Nach derzeitigem Planungsrecht sind innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 Verkaufsflächen im Plangebiet mit insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> möglich.

## **3 Anlass und Ziel der Planung**

Auf den Flächen des Plangebiets soll gemäß den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim als Maßnahme der Innentwicklung und der baulichen Nachverdichtung großflächiger Einzelhandel untergebracht werden. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei als Vorrangstandort und werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt.

Das Plangebiet ist städtebaulich integriert und befindet sich innerhalb des größten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Stadt Bornheim. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich teilweise hochverdichtete Wohngebiete mit ca. 6.000 Einwohnern. Das Plangebiet befindet sich im Hauptversorgungszentrum der Stadt, dessen Verflechtungsbereich das gesamte Stadtgebiet mit rd. 48.500 Einwohnern darstellt. Der

nahversorgungsorientierte Verflechtungsbereich des Plangebiets schließt mit den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig rd. 16.000 Einwohnern ein. Zusätzlich befinden sich im unmittelbaren Einzugsgebiet zwei Schulen mit rd. 2.500 Schülern, das Rathaus und weitere private Nutzungen.

Die derzeitigen Planungen des Grundstückseigentümers des Toom - Verbrauchermarktes zum Ausbau des derzeitigen Standortes entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Da der Ausbau als zusammenhängender Gebäudekomplex in Form eines Einkaufszentrums vorgesehen ist, ist abweichend vom bestehenden Planungsrecht die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) für ein Einkaufszentrum erforderlich. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Nutzung sowie für die Erschließung und Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hauptversorgungszentrum der Stadt gewährleistet.

Nach den derzeitigen Festsetzungen der Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 können bis zu ca. 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentseinschränkungen im Einzelhandel realisiert werden. Die Wahl der Nutzungen und Sortimente verbleibt daher grundsätzlich in der Hand des Grundstückseigentümers. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Ro 17 sollen demgegenüber die Sortimente eingeschränkt und deren spezifische Verkaufsflächen festgesetzt werden. Damit nimmt die Stadt Bornheim die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten wahr und kann entsprechend der Beschlusslage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes die Entwicklung für die Gesamtstadt positiv beeinflussen.

Eine weitere wesentliche Änderung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation erfolgt durch die Verlegung der Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr. Während die bisherige Planung die verkehrliche Anbindung des Kundenverkehrs über die Schumacher Straße vorsah, soll die geplante Anbindung ausschließlich über Bonner Straße erfolgen. Damit können die umliegenden Wohngebiete an der Schumacher Straße und der Siegburger Straße wesentlich entlastet werden.

Nach dem derzeitigen Nutzungskonzept des Vorhabenträgers soll das vorhandene Gebäude schrittweise nach Nordwesten und Nordosten erweitert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Nutzungen und Dienstleistungen im Plangebiet in die Planung integriert werden. Die notwendigen Kundenstellplätze sollen mittels einer Tiefgarage sowie in Form von oberirdischen Stellplätzen auf den nordöstlichen Dachflächen des geplanten Gebäudekomplexes realisiert werden.

Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums an der Bonner Straße entspricht den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Mit einem aktuellen Umsatz von ca. 29 Mio. € in der Königstraße und ca. 20 Mio. € am Standort Toom - Markt entfallen derzeit lediglich ca. 20 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes von Bornheim auf das Hauptversorgungszentrum (ca. 12% in der Königstraße und 8% am Toom Markt). Erst durch die geplante Erweiterung erreicht das Hauptversorgungszentrum einen Umsatz, der dem Anspruch eines Versorgungsschwerpunktes entspricht. Mit der geplanten Ausweitung des Umsatzes auf ca. 62 Mio. am Einkaufszentrum Bonner Straße liegt der Gesamtumsatz innerhalb des HVZ zukünftig bei ca. 90 Mio. €. Dies entspricht einem zukünftigen Anteil am Gesamtaufkommen in Bornheim von ca. 32 %. Damit kann das im Flächennutzungsplan festgelegte Hauptversorgungszentrum zukünftig seine Funktion für die Gesamtstadt erfüllen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit dem Vorhaben wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup> durch Gebäude und private Erschließungsflächen überbaut. Die gem. § 13a (1) BauGB zugrunde liegende zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 70.000

m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird damit eingehalten. Nach den Vorgaben des § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist bei Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Es bestehen nach derzeitiger Einschätzung keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erkennen lassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, so dass gemäß den Regelungen des § 13 BauGB auf die Erstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Gemäß § 13a (3) BauGB wurde bereits im Zeitraum vom 12.09.2012 bis einschließlich 13.10.2012 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Zudem wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Einwohnerversammlung am 26.09.2012 im Rathaus Bornheim durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 27.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 statt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB parallel um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel innerhalb des zentralen städtischen Hauptversorgungsbereichs geschaffen werden. Mit der Überplanung der derzeitigen Gebäude- und Freiflächen sollen die Raumkanten entlang der begleitenden öffentlichen Verkehrsflächen straßenbegleitend möglichst homogen geschlossen werden.

Die geplante Sortiments- und Nutzungsstruktur der Einzelhandelsbetriebe orientiert sich an den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim und wird dementsprechend beschränkt. Somit werden im Sondergebiet SO 1 folgende Einzelhandelsbetriebe festgesetzt:

- ein Supermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche VK
- ein Discounter mit maximal 900 m<sup>2</sup> VK
- ein Drogeriefachmarkt mit maximal 900 m<sup>2</sup>
- Bekleidungsfachgeschäfte mit maximal 3.400 m<sup>2</sup> VK, davon maximal drei Betriebe unter 400 m<sup>2</sup> VK
- Schuhfachmarkt mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK
- zwei Betriebe für Sport- und Campingartikel mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK
- ein Elektronikfachmarkt mit maximal 3.200 m<sup>2</sup> VK
- zwei Betriebe für Einrichtungsbedarf, Geschenkartikel, Haushaltstextilien, Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK, davon maximal ein Betrieb unter 400 m<sup>2</sup> VK
- ein Betrieb für optische Erzeugnisse mit maximal 100 m<sup>2</sup> VK
- ein Betrieb für Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen mit maximal 200 m<sup>2</sup> VK
- eine Apotheke mit maximal 150 m<sup>2</sup> VK

Mit diesen Festsetzungen sind in den aufgeführten Kernsortimenten die Betriebe mit Verkaufsflächen unter 400 m<sup>2</sup> beschränkt. Dabei stellt 400 m<sup>2</sup> eine Verkaufsflächengröße dar, oberhalb derer in der Königstraße nur sehr eingeschränkt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt

werden können. Die Beschränkung erfolgt daher mit dem Ziel, den Standort Ro 17 für den großflächigen Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorzuhalten, während kleinflächige Betriebe im Wesentlichen an der Königsstraße angesiedelt sind. Mit der gleichen Zielsetzung werden die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe unter 100 m<sup>2</sup> VK, die in Einkaufszentren immer auch angesiedelt werden (wie Backshops und Ähnliches) auf eine Gesamtfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> beschränkt.

Es ist eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von maximal 13.500 m<sup>2</sup> für Geschäftseinheiten einschließlich der bereits vorhandenen Nutzungen vorgesehen.

Mallflächen, Dienstleistungsunternehmen, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büroflächen, Räume für Freie Berufe, Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelstellplätze, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsgaragen, Anlieferungszone, Lagerflächen und Werkstätten im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten sowie überdachte und nicht überdachte Gebäudeaußenflächen und Erschließungsflächen vervollständigen das städtebauliche Konzept und sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der größte Anteil der neu entstehenden Verkaufsflächen soll auf die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entfallen. Die Unterbringung des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes mit zukünftig reduzierter Verkaufsfläche ist Bestandteil der Planung. Lediglich ein geringer Anteil der Verkaufsflächen soll auf kleinere Geschäftseinheiten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entfallen, um eine Konkurrenzsituation zur Einzelhandelsstruktur der Königsstraße mit dem Schwerpunkt auf den nicht-großflächigen Einzelhandel zu vermeiden. Zudem soll ein Ersatzangebot für das im Rahmen der Planung entfallende Ärztehaus geschaffen werden. Da die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne der geplanten Art der baulichen Nutzung mit der Unterbringung zusätzlicher großflächiger Verkaufsflächen in Form einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben als zusammengefasster Gebäudekomplex mit integrierten Mallflächen entgegenstehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ erforderlich.

## **5        Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1        Bebauung**

Die Bebauung soll in Form eines funktional und baulich zusammenhängenden Gebäudekomplexes erfolgen. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am derzeitigen Bestand des Toom - Marktes. In Teilbereichen des Plangebiets, wie beispielsweise entlang der Bonner Straße, soll mit der Erhöhung der Gebäudehöhen die städtebauliche Prägnanz der geplanten Nutzung betont werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird für den Gebäudekomplex mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximalen anteiligen Überbaubarkeit innerhalb von Sondergebieten. Für Erschließungsanlagen und Nebenanlagen sowie für offene und überdachte Einzelstellplätze und offene Stellplatzanlagen mit deren Zufahrten soll eine GRZ bis 0,95 ermöglicht werden, um neben den Verkaufsflächen die Herstellung der für die geplante Art der Nutzung notwendigen Andienungs-, Verkehrs-, Parkierungs-, und Versorgungsflächen außerhalb des Gebäudekomplexes zu ermöglichen. Zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ von 0,8 wird eine anteilige Begrünung von Dachflächen vorgesehen.

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll der geplante bauliche Zusammenhang in Hinblick auf die festgesetzte Zweckbestimmung eines Einkaufszentrums auch vor dem Hintergrund der abschnittswisen Bebauung und möglichen

eigentumsrechtlichen Veränderungen für das Gesamtgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

## **5.2 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere die Erschließungssituation des bisherigen Planrechtes geändert und die Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr von der Schumacher Straße auf die Bonner Straße verlegt werden. Damit kann die verkehrliche Situation mit Hilfe der städtischen Planung neu geregelt und für die Anlieger der Schumacher Straße wesentlich verbessert werden. Der südliche Teilbereich der Schumacher Straße soll durch die geplante Überbauung vollständig entfallen. Mit der bestehenden Wendeanlage in der Siegburger Straße ist die Wendemöglichkeit für den Verkehr aus dem nun reduzierten Abschnitt der Schumacher Straße jedoch weiterhin gewährleistet. Um nach dem Wegfall der Schumacher Straße zukünftig weiterhin eine leistungsfähige und in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Nordosten möglichst konfliktfreie verkehrliche Anbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten, soll die Zufahrt für den Kundenverkehr zukünftig auf die Bonner Straße verlagert werden. Dazu ist der Neubau eines Kreisverkehrsplatzes auf der Bonner Straße vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen im Sondergebiet SO 1 soll damit vollständig über diesen Kreisverkehr erfolgen.

### Anlieferung

Die Zufahrt für den Anlieferverkehr ist außerhalb der Flächen mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Zu- und Abfahrten entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht derzeit Anlieferbereiche entlang der Schumacher Straße, der Straße Widdiger Weg sowie zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg vor. Die möglichen immissionsstechnischen Auswirkungen dieser vorhabenbedingten Anlieferzonen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen wurden bereits durch das schalltechnische Gutachten der Fa. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, im Bericht Nr. 1202025 / 08, Stand 14.02.2013 ermittelt. Um Beeinträchtigungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen durch Lärmemissionen während der Be- und Entladevorgänge grundsätzlich vorzubeugen, sind Rampenbereiche möglicher Anlieferzonen entlang der Schumacher Straße und der Siegburger Straße im Nahbereich zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vollständig einzuhausen. Darüber hinaus gehend soll im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zusätzlich die Herstellung eines schalldämmenden Rollltores im Bereich möglicher Anlieferzonen entlang der Siegburger Straße und der Schumacher Straße vertraglich gesichert werden. Dies stellt eine zusätzliche Bauleistung dar, die nicht auf die Ergebnisse des Schallgutachtens zurückzuführen ist. Die Immissionsgrenzwerte werden jedoch auch ohne diese Maßnahme eingehalten. Zudem sind die Abstandsregelungen bei der Herstellung von privaten Erschließungsflächen für Kfz innerhalb des Geh- Fahr-, und Leitungsrechtes 1 (GFL 1) im Bereich der Siegburger Straße einzuhalten.

### Anbindung für Fußgänger und Radfahrer

Die fußläufige Anbindung des Einkaufszentrums erfolgt über die vorhandenen Gehwege entlang des verbleibenden Teils der Schumacher Straße sowie über die Fußwege entlang der Bonner Straße und der Straße Widdiger Weg mit Anbindung an die Custorstraße im Nordosten. Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums zu optimieren, ist im Rahmen der Planung eine weitere fußläufige Anbindung innerhalb des Plangebiets zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße im Nordwesten vorgesehen. Diese Flächen sollen durch ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit (GF 1) planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sind Querungshilfen für Fußgänger im Bereich des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße vorgesehen. Entlang der Flächen der Deutschen Bahn AG im Nordosten des Plangebiets ist zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg ebenfalls ein Geh-, und Fahrrecht für

Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit (GFL 1) geplant, um die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg nach dem Wegfall des südlichen Abschnitts der Schumacher Straße weiterhin zu gewährleisten. Um die Erreichbarkeit der Wohnbebauung entlang der Siegburger Straße / Schumacher Straße für Rettungsfahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, ist die Überfahrt für diese Fahrzeuge innerhalb des festgesetzten Korridors zulässig. Dies wird mit der Festsetzung und Definition des Geh- und Fahrrechts planungsrechtlich gesichert.

Um die innerstädtische Rad- und Fußwegverbindung entlang der Bonner Straße zugunsten der einheitlichen Dimensionierung und Durchgängigkeit weiter zu verbessern, sollen die verbleibenden öffentlichen Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen der Bonner Straße dazu entsprechend aufgeweitet werden. Mit diesen Maßnahmen soll die innerörtliche Anbindung des Einkaufszentrums für Fußgänger und Radfahrer weiter attraktiviert werden.

#### Anbindung mit dem ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über drei Verkehrsträger:

- Die Bushaltestellen der Linien 817, 818 und 633 liegen in ca. 150 -200 m Entfernung.
- Der Haltepunkt Rathaus der Stadtbahnlinie 18 ist ca. 400 m entfernt
- Der DB Bahnhof Roisdorf liegt in ca. 800 m Entfernung.

Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern, wird die Einrichtung von Bushaltestellen beidseitig der Bonner Straße im direkten Vorfeld des geplanten Sondergebiets SO 1 geprüft. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen sehen hier Möglichkeiten für Busbuchten mit leicht reduzierten Einfahrtbereichen vor.

#### PKW-Stellplatzbedarf

Nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung des Büros IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, Stand 20.02.2013, sind für das Vorhaben nutzungsbedingt ca. 570 Stellplätze erforderlich. Da sich diese Stellplatzanzahl oberhalb der Vorgaben der BauO NRW zu notwendigen Anzahl von Stellplätzen befindet, werden die landesrechtlichen Regelungen gleichzeitig damit eingehalten. Mit der Herstellung der Stellplätze im Plangebiet wird neben den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück auch der Forderung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zur funktionalen Anordnung von Stellplatzflächen in direkter räumlicher Nähe zu geplanten Einzelhandelsnutzungen Rechnung getragen.

#### Fahrradstellplätze

Im Vorbereich zukünftiger Hauptzugänge sollen Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Um dem jeweiligen Planer Flexibilität bei der Anordnung und baulichen Außenraumgestaltung von Gebäudezugängen zu gewähren, soll die Herstellung von Fahrradabstellflächen im Vorbereich von Gebäudehauptzugängen nicht räumlich festgesetzt werden. Die Herstellung ausreichender Fahrradabstellplätze wird jedoch durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vertraglich gesichert.

#### Nachrichtliche Darstellungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Die Unterbringung des geplanten Kreisverkehrs, der Bushaltestellen sowie der Ausbau der straßenbegleitenden Gehwege ist aus technischer Sicht möglich. Da die Ausführungsplanung im Zusammenhang mit der geplanten Realisierung des Kreisverkehrs jedoch erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgt und die Möglichkeit der Anordnung von Bushaltestellen im Vorbereich des geplanten Einkaufszentrums noch nicht abschließend abgestimmt ist, wird dieser Planungsstand lediglich nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Nachweis der technischen Realisierbarkeit dargestellt.

Um den eingegrünten Charakter im öffentlichen Straßenraum und insbesondere den bestehenden Alleencharakter entlang der Bonner Straße auch im Zusammenhang mit der Realisierung des Kreisverkehrs und des Ausbaus der Gehwege sowie der Anordnung von Bushaltestellen möglichst zu erhalten, sollten die nachrichtlich dargestellten, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planung, nicht betroffenen vorhandenen Baumstandorte erhalten und bei Abgang gleichartig durch die Baumart Winterlinde (*Tilia Cordata*) in der Qualität: Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, ersetzt werden. Um diesen Alleencharakter möglichst artgleich fortzusetzen, sollte für mögliche neu anzupflanzende Bäume die gleiche oben genannte Art und Pflanzqualität verwendet werden. Um mögliche Neuanpflanzungen von Bäumen in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und Aufteilung der Verkehrsflächen zu sichern, soll der Umfang dazu im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die nachrichtliche Darstellung der Lage und Anzahl der zusätzlichen Baumstandorte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans soll dabei als Anhaltspunkt dienen. Die genannten Planabsichten und Regelungen werden aufgrund des unverbindlichen Charakters als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

#### Technische und energetische Versorgung

Die vorhandenen Telekommunikations- und Stromleitungen entlang der Bonner Straße, der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg, die sich innerhalb zukünftiger privater Grundstücksflächen befinden, werden erhalten und durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Die Telekommunikationsleitung sowie die Gasleitung im Bereich des entfallenden Abschnitts der Schumacher Straße werden nach Nordosten verlegt und ebenfalls durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Der Anschluss der verlagerten Leitungen an den Bestand erfolgt im Bereich der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg. Mit diesen Maßnahmen wird der Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur langfristig Rechnung getragen. Zudem wird mit der notwendigen Wiederherstellung des Ringschlusses der vorhandenen Gasleitung eine sichere Netztopologie gewährleistet. Die Anbindung des Plangebiets an die Gasversorgung ist sowohl von Seiten der Bonner Straße als auch von Seiten der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg über die vorhandenen Leitungen möglich.

Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikations- und Stromversorgungsleitungen entlang der Bonner Straße, deren Verlagerung durch planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich werden und deren Bestand durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 entlang der Bonner Straße nicht ausreichend gesichert werden kann, werden entsprechend verlegt. Die Leitungen, die sich im zukünftigen Bereich des Kreisverkehrs befinden, werden im Zuge der Realisierung des geplanten Kreisverkehrs im Straßenraum verlegt. Für die vorhandene Transformatorenstation innerhalb des Bestandsgebäudes des Verbrauchermarktes werden Ersatzflächen im Plangebiet festgesetzt. Damit wird die Stromversorgung des Plangebiets sowie der angrenzenden Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert.

#### Wasserver- und -entsorgung

Die vorhandene Trinkwasserleitung im südlichen Abschnitt der Schumacher Straße entfällt durch die geplante Überbauung und soll ebenfalls nach Nordosten verlegt werden. Um die Lage und den Fortbestand der Versorgungsleitung planungsrechtlich zu sichern, wird dazu ebenfalls ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt. Der Anschluss der verlagerten Leitung an den Bestand erfolgt im Bereich der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg. Mit der notwendigen Wiederherstellung des Ringschlusses der vorhandenen Trinkwasserleitung wird eine sichere Netztopologie gewährleistet. Die Anbindung des Plangebiets an die Trinkwasserversorgung ist sowohl von Seiten der Bonner Straße als auch von Seiten der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg über die vorhandenen Leitungen möglich. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs steht ein Volumen von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Eine Verlegung der Trinkwasserleitung

im Bereich der Bonner Straße ist durch die Realisierung des geplanten Kreisverkehrs nicht erforderlich.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über die vorhandenen Anschlüsse an die Mischwasserkanäle in der Bonner Straße, dem verbleibenden Abschnitt der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg möglich. Die Flächen des Plangebiets sind in der gesamtstädtischen Generalentwässerungsplanung berücksichtigt und in Bereiche mit unterschiedlicher Vorflut zu diesen Straßen hin gegliedert. Die Einleitung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorflut möglich. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets ist somit gewährleistet.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Flächen des Plangebiets sind bereits zum größten Teil versiegelt. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine gegenüber dem Bestand geringfügige zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Da die Flächen des Plangebiets bereits überbaut sind, ist die Herstellung einer zentralen Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers nach den gesetzlichen Vorgaben des § 51a LWG (Landeswassergesetz) NRW nicht erforderlich. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer ist nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll daher sowohl in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Bonner Straße sowie in die Leitungen des verbleibenden Abschnitts der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg erfolgen. Im Generalentwässerungsplan sind die Flächen der geplanten Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von ca. 60 % berücksichtigt. Aufgrund der darüber hinaus gehenden zulässigen Versiegelungsmöglichkeit sind für den zusätzlichen Versiegelungsanteil innerhalb der privaten Flächen Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Flächen der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) vorzusehen bzw. eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist somit gewährleistet.

## **6 Begleitende Gutachten**

Im Zuge des Verfahrens wurden eine Verkehrsuntersuchung, ein schalltechnisches Gutachten und eine einzelhandelsorientierte Auswirkungsanalyse erstellt. Zudem wurde eine faunistische Potentialanalyse vorgenommen. Die Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen werden nachfolgend aufgeführt.

### **6.1 Verkehrsuntersuchung**

#### Verkehrsaufkommen

Das erwartete Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich abhängig von der Ausweitung der Verkaufsflächen und der sortimentsbezogenen Verkehrserzeugung. Bei der bisherigen Planung des Bebauungsplans Ro 15.4 war bereits von einer erheblichen neuen Verkehrsentwicklung auszugehen. Dabei lässt sich diese mögliche Entwicklung mangels Auflagen aus dem Bebauungsplan im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nur schwer beeinflussen.

Die Gesamtverkaufsfläche des Bebauungsplans Ro 15.4 ist im Vergleich zum geplanten Bebauungsplan Ro 17 zwar geringer, da aber die Sortimentszusammensetzung im Gegensatz zur Neuplanung nicht beeinflusst werden kann, ist ggf. mit einem ähnlich hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insbesondere die Anbindung an die Schumacherstraße kann aus heutiger Sicht nicht überzeugen, da hier eine Verkehrsführung in einer Anliegerstraße direkt entlang der Wohnbebauung zu erheblichen Mehrbelastungen führen würde. Insofern wird sich die Neuplanung auf Grundlage des Bebauungsplans Ro 17 auf die Hauptverkehrsstraßen konzentrieren und hier die zusätzlichen Verkehre abwickeln.

Aus dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung des Büros IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, Stand 20.02.2013, geht hervor, dass aufgrund der geplanten Sortimente und deren jeweilige Verkehrserzeugungsraten ein Kundenverkehr von ca. 6.000 Kfz-Fahrten / Tag im Ziel- und Quellverkehr insgesamt zu erwarten ist. Zudem ist von täglich ca. 370 Kfz-Fahrten der Beschäftigten sowie von ca. 70 Fahrten des Anlieferverkehrs auszugehen. Die derzeitigen Bestandsnutzungen lösen ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.100 Fahrten / Tag aus. Demzufolge entstehen mit dem geplanten Vorhaben gegenüber dem Bestand insgesamt zusätzlich ca. 4.340 Fahrten / Tag. Bei der Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind jedoch auch Fahrten auf der Bonner Straße in Höhe des Vorhabens mit zu berücksichtigen, die bisher anteilig in Richtung Bonn oder Bornheim erfolgen und zukünftig am Standort gebunden werden können. In diesem Zusammenhang werden ca. 50 % der in Richtung Bonn stattfindenden Fahrten, was einem Anteil von ca. 1.000 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr entspricht, bei der Berechnung des Neuverkehrs in Ansatz gebracht. Insgesamt wird das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens nach den Ergebnissen der Berechnung voraussichtlich zu rund 60 % aus der Stadt Bornheim generiert. Die verbleibenden 40 % des planbedingten Verkehrsaufkommens werden durch Verkehre außerhalb der Stadt Bornheim gebildet.

Für die Schumacher Straße entfällt aufgrund der geplanten zentralen Kundenzufahrt über die Bonner Straße zukünftig der gesamte Kundenverkehr. Damit wird sich der Kfz-Verkehr auf der Siegburger Straße und dem plangebietsnahen Abschnitt der Schumacher Straße von derzeit 2.100 Kfz/DTV bzw. zu erwartenden 2.600 Kfz/DTV des Prognose-0-Falls 2020 bestehend aus Anwohnerverkehr sowie Kunden- und Anlieferverkehr auf ca. 80 Kfz/DTV, bestehend aus Anwohner- und anteiligem Anlieferverkehr, wesentlich verringern.

#### Verkehrliche Anbindung / Verkehrsknotenpunkte

Kreisverkehr Bonner Straße:

Dem Ergebnis zufolge ist die geplante verkehrliche Anbindung des Einkaufszentrums mittels eines Kreisverkehrsplatzes auf der Bonner Straße als leistungsfähig mit befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C nach HBS 2001) zu bewerten.

Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße:

Der mit einer Lichtsignalanlage ausgestattete Kreuzungspunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße weist im Bestand bisher unabhängig vom Vorhaben insgesamt eine mangelhafte Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) mit Qualitätsstufen je nach Verkehrsbeziehung zwischen D - E auf.

Nach der Realisierung des Planvorhabens ohne Umbau des Kreuzungspunktes ist weiterhin von einer mangelhaften Leistungsfähigkeit dieses Kreuzungspunktes (Qualitätsstufe E nach HBS 2001) auszugehen. Die vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehre führen unter Beibehaltung der derzeitigen Gestaltung als signalisierter Kreuzungspunkt dabei nur zu einer geringfügigen und anteilig zusätzlichen Beeinträchtigung der bisherigen Verkehrsverhältnisse, da durch die begrenzte Leistungsfähigkeit dieses Knotens Verkehr auf andere Routen verdrängt werden würde.

Zur langfristigen Verbesserung der verkehrlichen Qualität des Kreuzungspunktes wird daher der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz mit Bypass empfohlen.

Parallel zu den ersten Untersuchungsergebnissen der IVV Aachen wurde seitens der Stadt Bornheim ein Auftrag für eine verkehrsstädtebauliche Untersuchung zur Bonner Straße an das Planungsbüro Kocks aus Bonn vergeben. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum Kreuzungsbereich an der Herseler Straße/ Siegesstraße wurde in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 25.03.13 vorgestellt. Demnach ist ein Kreisverkehrsplatz ohne weitere private Flächen in Anspruch zu nehmen mit zwei

Bypässen möglich. Aus diesem Ergebnis heraus hat die IVV Aachen die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes neu berechnet (Verkehrsuntersuchung BP Ro 17 "Einkaufszentrum in Bornheim - Roisdorf" Planfallberechnungen mit Kreisverkehr am Knoten Bonner Str./Herseler Str./Siegesstr. 11.07.2013). Die benötigten Verkehrsflächen für den Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße sind in den Bebauungsplänen der Stadt Bornheim als Verkehrsflächen festgesetzt. Der erforderliche Ausbau des Kreisverkehrs wird durch die Stadt Bornheim realisiert. Die Erfordernisse durch die Auswirkungen der Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufszentrums geschlossen wird, geregelt.

Unter der Voraussetzung der Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) kann für alle Fahrbeziehungen eine deutliche Verbesserung (Qualitätsstufen 3 x A und 1 x B nach HBS 2001) erreicht werden. Dies führt in der Gesamtbewertung zu einer guten Verkehrsqualität des gesamten Knotenpunktes entsprechend der Qualitätsstufe B nach HBS 2001.

#### Gesamtstädtische Auswirkungen / Handlungsempfehlung

Im Fazit des Gutachtens wird vor dem Hintergrund der vorangegangenen Verkehrsprognose zur Aufstellung des Flächennutzungsplans zur möglichst verträglichen gesamtstädtischen Integration des Vorhabens der Ausbau der Kreuzung L 183n / L 281/ L 118 zu einer leistungsfähigen Lichtsignalanlage mit mehrspurigem Ausbau empfohlen. Diese Maßnahmen sind bereits in der Ausbauplanung zur L 183n enthalten und sollen im Zuge des weiterführenden Straßenausbaus vollständig hergestellt werden. Zur gesamtstädtischen Integration des vorhabenbezogenen Verkehrs wird neben der Herstellung der Kreisverkehre Bonner Straße und Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße die Umsetzung der im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans zusammengefassten Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) empfohlen. Die Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) führen dabei zur beabsichtigten Verlagerung des innerstädtischen Durchgangsverkehrs auf die Landesstraßen. Durch die Maßnahmen kommt es netzbedingt aber vorhabenunabhängig zu Mehrbelastungen auf den Straßen Servatiusweg und Aeltersgasse. Es werden weiterhin netzbedingte sowie durch das Planvorhaben bewirkte Mehrbelastungen auf den Straßen Apostelpfad, Adenauerallee und Fußkreuzweg prognostiziert. Die erheblichen Verkehrsentlastungen auf dem verbleibenden Abschnitt der Schumacher Straße werden auch unter den Bedingungen des Planfalls D.1 2020 (FNP) deutlich. Aus dem Ergebnis der Berechnung geht hervor, dass sich das geplante Vorhaben unter den Bedingungen des Planfalls D.1 2020 (FNP) am verträglichsten in das innerstädtische Verkehrsnetz integrieren lässt. Es wird daher die langfristige Realisierung der Maßnahmen des Planfalls D.1 2020 (FNP) empfohlen. Dabei wird gleichzeitig die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße weiter verbessert. Ergänzend dazu wird auch die Herstellung einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bonner Straße / Brunnenallee als sinnvoll erachtet.

#### Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Die Ermittlung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs erfolgte anhand der geplanten Sortimentsstruktur mit jeweiliger sortimentspezifischer Umschlagsziffer (durchschnittlicher Parkplatzumschlag je Tag). Dabei wurde der geplante hohe Anteil von nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit entsprechend hoher Umschlagsziffer mit berücksichtigt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Parkraumangebots im Plangebiet ergibt sich nach dem Ergebnis der Berechnung die Notwendigkeit zur Herstellung von 531 Kundstellplätzen. Zudem wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Beschäftigte in Abhängigkeit der Sortimentsstruktur ermittelt. Nach dem Ergebnis der Berechnung sind dazu 74 Stellplätze erforderlich. Da sich die Belegungsspitzen der Stellplätze für Kunden und Beschäftigte über den Tagesverlauf unterschiedlich gestalten, ergibt sich anhand der

Ganglinie der Öffnungszeiten ein gemeinsam benötigter Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 570 Stellplätzen für Kunden und Beschäftigte.

Darüber hinaus wurde die so ermittelte Stellplatzanzahl mit bereits in Betrieb befindlichen Einkaufszentren in einen gemeinsamen Vergleich eingestellt. Daraus geht hervor, dass die Stellplatzanzahl von Einkaufszentren vergleichbarer Größe (10.000 m<sup>2</sup> bis 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sich zwischen 320 - 600 Stellplätzen bewegt. Die ermittelte vorhabenbedingte Stellplatzanzahl für den geplanten Standort ist somit auch unter der Voraussetzung des Vergleichs mit ähnlichen Vorhaben als tragfähig anzusehen.

## **6.2 Schalltechnisches Gutachten**

Die immissionstechnischen Auswirkungen wurden durch die Fa. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, im Bericht Nr. 1202025 / 08, Stand 14.02.2013, vorhabenbezogen bewertet. Grundlage der verkehrlichen Annahmen sind die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung. Zudem wurden im Zuge des weiteren Verfahrens in Hinblick auf die Darstellungen des überarbeiteten Entwurfs des Lärminderungsplans die immissionstechnischen Auswirkungen durch die planbedingten verkehrlichen Veränderungen im Bereich zwischen der Adenauer Allee und dem Knotenpunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße (Bericht Nr. 1202025 / 08, 1. Ergänzung, Bericht Nr. 1202025 / 10, Stand 08.08.2013) sowie die, durch die Entstehung von möglichen Reflexionen im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr hervorgerufenen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht (Bericht Nr. 1202025 / 08, 2. Ergänzung, Bericht Nr. 1202025 / 11, Stand 09.08.2013)

### Relevante Geräuschquellen des Vorhabens

Der Berechnung entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm wurden die immissions-technischen Auswirkungen der geplanten Pkw- Stellplätze sowie der Einkaufswagenbewegungen auf dem Parkdeck und in der teilweise offenen Tiefgarage innerhalb der empfohlenen Betriebszeit von maximal 7.00 - 22.00 Uhr (Ladenöffnungszeit bis 21.30 Uhr zuzüglich Parkplatznutzungszeit 30 min) zugrunde gelegt. Weiterhin wurden die zu erwartenden Anlieferverkehre und Entsorgungsfahrten im Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr berücksichtigt. An- und Abfahrten während der Nachtzeit zwischen 22.00 - 6.00 Uhr werden für das Vorhaben grundsätzlich ausgeschlossen. Neben den Fahrgeräuschen wurden die jeweiligen Standlaufzeiten von Lkw, die Geräuschentwicklung des Anliefergeschehens, mögliche Kühlaggregate von Lkw sowie die geplanten Einhausungen von Anlieferbereichen mit berücksichtigt. Weiterhin wurden schalltechnisch wirksame Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie zur Klimatisierung mit einer Betriebszeit von 00.00 - 24.00 Uhr in Form einer Maximalbelastung berücksichtigt.

### Berücksichtigung von Vorbelastungen, Zusatz- und Gesamtbelastungen nach TA Lärm

Die benachbarte gewerbliche Nutzung (Bonner Straße Nr. 100) bildet eine nach TA Lärm relevante und daher zu berücksichtigende immissionstechnische Vorbelastung. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Inbetriebnahme des Vorhabens sind daher im Vorfeld die Vorbelastung sowie die Zusatzbelastung (geplante Ansiedlung) gemeinsam in Ansatz zu bringen und in Hinblick auf die dadurch bewirkte Gesamtgeräuschbelastung zu bewerten. Nach dem Ergebnis der Berechnung werden durch die zukünftige Gesamtbelastung im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten. Soweit weitere Auflagen erforderlich werden, können diese im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

### Auswirkungen und schalltechnische Vorgaben

Aus dem Ergebnis der Berechnungen geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit bei dem derzeitigen Planungskonzept generell eingehalten werden, sofern die Betriebszeiten von 7.00 - 22.00

Uhr nicht überschritten werden. Des Weiteren müssen, die entsprechenden schalltechnischen Vorgaben für Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie zur Klimatisierung des Gebäudes beachtet werden und bei der Planung einer Umfahrung im Nordosten (GFL 1) der erforderliche Abstand zur angrenzenden Wohnnutzung eingehalten wird. Die Anlieferung im Zeitraum vor 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr außerhalb der Nachtzeit ist aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig. Innerhalb dieses Zeitraums ist dabei in der Maximalfallbetrachtung von einem Anlieferverkehr von max. 6 schweren Lkw / Tag (davon 3 Lkw im Bereich Schumacher Straße, 2 Lkw im Nordosten und 1 Lkw im Bereich Widdiger Weg) sowie von 19 leichten Lkw bzw. Lieferwagen / Tag (davon 6 Lkw im Bereich Schumacher Straße, 10 Lkw im Nordosten und 3 Lkw im Bereich Widdiger Weg) auszugehen. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Vorgaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig. Die schalltechnischen Vorgaben werden, soweit möglich, im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Bei Änderungen des Planungskonzeptes muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise einer Nutzungsänderung erneut nachgewiesen werden.

#### Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Umfeld

Die lärmtechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden anlagebezogen nach den Vorgaben der TA - Lärm bewertet. Nach der Bewertungsmethodik der TA - Lärm entstehen durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang betroffener Straßen, da hierbei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, ausgehend von der zu prüfenden Anlage, im Freien geprüft wird. Durch die Einhaltung der hohen Anforderungen an die betrieblichen Anlagen im Genehmigungsverfahren sind nach derzeitigem Stand keine separaten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Ermittlung der immissionstechnischen Auswirkungen der Planung erfolgte für den Bereich der Nutzungen entlang der Schumacher Straße und der Siegburger Straße darüber hinaus eine vertiefende Betrachtung der Verkehrsräuschemissionen. Dabei wurde die Verkehrsräuschesituation durch den Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens ermittelt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass der Betriebsverkehr nicht beurteilungsrelevant ist, da das Relevanzkriterium von 3 dB nicht erreicht wird. Aus dem Ergebnis geht außerdem hervor, dass unter den Voraussetzungen des Prognose - Mit - Falls (Realisierung des Vorhabens) innerhalb der privaten Grundstücke von einer deutlichen Reduktion der Verkehrsräusche mit Minderungen von teilweise mehr als 10 dB auszugehen ist.

Bei der Planung sind zusätzlich zu berücksichtigen die Aussagen des Entwurfes des Lärmaktionsplans der Stadt Bornheim. Nach den Analyseergebnissen des Lärminderungsplans der Stadt Bornheim, Stand Oktober 2002, bestehen für die Straßenrandbebauungen entlang der Bonner Straße bereits im Bestand hohe Lärmbelastungen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden und die Nutzung der Wohnräume in denen der Bonner Straße zugewandten Gebäudeseiten beeinträchtigt. Eine Lärmsanierung wird bei einer Überschreitung grundsätzlich empfohlen, ohne dass ein Rechtsanspruch darauf besteht. Nach den Aussagen des Lärminderungsplans werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in den betroffenen Straßenrandbereichen empfohlen. Aus dem Ergebnis des Lärminderungsplans ergibt sich jedoch keine Verpflichtung zur unmittelbaren Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Dieses Erfordernis ergibt sich ausschließlich nur im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bei Neubau- und Umbaumaßnahmen.

Für den Lärmaktionsplan der Stadt Bornheim liegt seit April ein überarbeiteter Entwurf vor. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan, bei dem im Prognose - Mit - Fall (Realisierung des Vorhabens) im Bereich der Bonner Straße von einem über den Bestand hinausgehenden zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen auszugehen ist, wurden die Daten nochmals gesondert betrachtet und

für den Bereich zwischen der Adenauerallee und der Kreuzung an der Herseler Straße Siegesstraße detailliert dargestellt.

Im Planverfahren werden die daraus folgenden Lärmauswirkungen durch das vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der Bonner Straße untersucht, um einen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Zudem wurden die im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr möglicherweise entstehenden lärmtechnischen Auswirkungen untersucht. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

#### Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Veränderung der Verkehrsgläusche im Bereich der Bonner Straße

Die 1. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 10) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013 berücksichtigt das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose - Mit - Fall 2020 PM (D1) sowie den geplanten Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit zwei Bypässen. Auf Grund der Umgestaltung ergeben sich z. T. erhebliche Verbesserungen der gerechneten Schallpegel bei den meisten betroffenen Gebäuden entlang der untersuchten Strecke (Werte von - 0,7 bis - 3,7 dB(A)). Die Pegelerhöhungen von +1,7 dB(A) an den drei Gebäuden Bonner Straße Nr. 73 - 75 führen nicht zu einer Erhöhung über 70 dB(A). Hier sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine geringfügige Pegelüberschreitung durch Verkehrsgläusche wird auch an der Südwestfassade des Gebäudes Bonner Straße Nr. 100 (+0,4) während der Tageszeit bewirkt. Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsgläusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen sind auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ro 17.

Eine Untersuchung zu einer vorhabenbedingten zusätzlichen Lärmbelastung während der nächtlichen Ruhezeiten wurde nicht vorgenommen. Eine durch das Vorhaben bewirkte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) während der nächtlichen Ruhezeiten in diesem Bereich kann ausgeschlossen werden, da die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums in diesem Zeitraum nicht zulässig sind und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

#### Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr

Nach dem Ergebnis der 2. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 11) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013, ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Die Wahrnehmungsschwelle für Pegelveränderungen bewegt sich jedoch bei einer Wertveränderung von 1 dB. Da sich die planbedingt hervorgerufenen Pegelveränderungen unterhalb dieses Wertes bewegen, ist nicht von einer spürbaren zusätzlichen Beeinträchtigung der erlebten Lärmbelastung auszugehen. Zusätzliche Maßnahmen sind daher auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

### **6.3 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel**

#### Vorgehensweise

In der Auswirkungsanalyse der Fa. BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Februar 2013, wurden die maximal zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Hierbei wurde eine Maximalauslastung für jedes Sortiment sowie eine hohe sortimentsbezogene Leistungsfähigkeit in Form einer Worst-Case-Betrachtung unterstellt. Dabei wurde insgesamt die Gesamtgröße aller einzelnen Sortimente bewertet, die bei insgesamt 15.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Aufgrund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind dagegen nur max. 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt möglich.

Das Einzugsgebiet wurde in drei Zonen mit unterschiedlicher Einkaufsintensität unterteilt. Die Zone 1 als Kerneinzugsgebiet umfasst die Stadt Bornheim. Davon umfasst der Teilbereich 1a die Bornheimer Stadtteile Bornheim, Roisdorf und Brenig, für die das Hauptzentrum der Stadt mit integriertem Planstandort eine Nahversorgungsfunktion übernimmt sowie der Teilbereich 1b mit den restlichen Stadtteilen, für die das Hauptzentrum eine mittelzentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Das erweiterte Naheinzugsgebiet der Zone 2 mit relativ hoher Einkaufsintensität umfasst die Gemeinde Alfter und den Bonner Stadtteil Bonn-Nordwest. Als Ferneinzugsgebiet (Zone 3) werden die Nachbargemeinden Swisttal, Brühl und Wesseling sowie die Bonner Stadtteile Bonn-Zentrum, Bonn-Südwest, Bundesviertel und Hardtberg in der Auswirkungsanalyse geführt. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bezogen auf das Sortiment Elektrowaren zu erwarten.

#### Herkunft des Umsatzvolumens

Der Umsatz des geplanten Einkaufszentrums wird insgesamt voraussichtlich zu knapp 60 % aus dem Bornheimer Kaufkraftpotential generiert. Mit den Kunden des erweiterten Naheinzugsgebiets werden voraussichtlich insgesamt 25% Umsatzvolumen erzielt. Davon entfallen voraussichtlich 12% generiertes Umsatzvolumen aus der Gemeinde Alfter und 13% aus dem Bereich Bonn-Nordwest. Somit führt das Vorhaben neben der Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung auch zu einer übergemeindlichen Ausstrahlungskraft, welche insbesondere auf die Ansiedlung der geplanten Fachmärkte zurückzuführen ist.

Aus dem Ferneinzugsgebiet sowie aus Streuumsätzen stammen 15%. Im Verhältnis zu den benachbarten Oberzentren Köln und Bonn sowie zu den regionalen Mittelzentren wie Brühl, Siegburg und Rheinbach wird das Einkaufszentrum eine nur geringe Ausstrahlungskraft entfalten.

#### Sortimentsbezogene Auswirkungen

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie die Revitalisierung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters führen im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim zu einer Umsatzumlenkung von maximal 7% im Worst-case-Ansatz. Die Auswirkungen sind als städtebaulich verträglich zu bewerten. Betriebsgefährdende Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet sind innerbetriebliche Umsatzverlagerungen benachbarter Standorte des gleichen Betreibers außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Umsatzverlagerungen sind ebenfalls als verträglich zu bewerten, da diese Standorte bereits zum heutigen Zeitpunkt eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz aufweisen und somit durch die zusätzliche Ansiedlung im Plangebiet entlastet werden. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen in diesem Segment können somit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen der plangebietsinternen Ansiedlung dieses Sortiments bewegen sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Alfter sowie innerhalb des Bonner Nordens (Zone 2, erweitertes Naheinzugsgebiet) ebenfalls im

Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen, so dass hierbei keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In Hinblick auf die Ansiedlung des geplanten Drogeriefachmarktes sind ebenfalls keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten bewerteten Einzugsgebiet zu erwarten. Die geplanten Standorte in den Bornheimer Ortsteilen Hersel und Merten wurden in der Analyse dabei bereits mit berücksichtigt.

Bei den Sortimenten Apotheke und Schuhe / Lederwaren handelt es sich im Wesentlichen um eine Weiterentwicklung bereits ansässiger Betriebe, so dass unter dem Gesichtspunkt der geringen zusätzlichen Verkaufsflächenausweisungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim sowie der zentralen Versorgungsbereiche der sonstigen Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind.

Mit der Ansiedlung der zentrenrelevanten Sortimente Bücher, Bekleidung, Sportartikel und Optik ist eine Reduzierung vorhandener hoher Kaufkraftabflüsse in umliegende Kommunen zu erwarten. Mit den geplanten Sortimentsansiedlungen ist daher insbesondere von Umsatzumverteilungen in zentralen Versorgungsbereichen u. a. in den Städten Bonn, Köln, Brühl und Rheinbach auszugehen. Die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen bewegen sich jedoch unterhalb von 10% und sind daher als städtebaulich verträglich zu bewerten. Beeinträchtigungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich sind daher nicht zu erwarten. Insbesondere in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe wird die geplante Ansiedlung mit größeren Fachmärkten das betriebstypenspezifische Angebot der Königstraße voraussichtlich eher ergänzen. Aufgrund der Unterschiede in Hinblick auf die unterschiedlichen Betriebsformen mit anderer Sortimentsbreite und Sortimentstiefe, Zielgruppenansprache sowie des unterschiedlichen Preisniveaus sind in Hinblick auf die möglichen Betriebsformen im Plangebiet nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße zu erwarten.

Mit der Ansiedlung von Verkaufsflächen im Sortiment Unterhaltungselektronik / Telekommunikationsgeräte / Datenverarbeitungsgeräte / periphere Geräte und Software/ Elektrokleingeräte / Elektrogroßgeräte / Foto-Erzeugnisse in Form eines Elektrofachmarktes ist aufgrund der geringen Wettbewerbsdichte in Bonn sowie im weiteren Umland eine große räumliche Ausstrahlungskraft zu erwarten. Von den Wettbewerbswirkungen werden voraussichtlich vorhandene Standorte in diesem Segment in den Bornheimer Stadtteilen Roisdorf und Kardorf sowie im Bonner Norden und in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte Bonn, Brühl und Rheinbach betroffen sein. Für die Bornheimer Standorte sowie für den Standort im Bonner Norden sind aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte betriebsgefährdende Auswirkungen nicht auszuschließen. Diese Betriebe befinden sich allerdings in Solitärlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Für die städtebaulich integrierten Fachmarktstandorte in den Städten Bonn, Brühl und Rheinbach können aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen sowie der Marktbedeutung der Wettbewerber negative Beeinträchtigungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche dieser Städte ausgeschlossen werden.

Durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen im Sortiment Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel sind umsatzbedingt eine Vielzahl von Betrieben und Standorten im Einzugsgebiet betroffen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen führen jedoch nicht zu negativen Beeinträchtigungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie der betroffenen Nachbarkommunen im Einzugsgebiet.

### Fazit

Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse geht insgesamt hervor, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern. Die Verbesserung bezieht sich dabei insbesondere auf zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Optik und Bücher), für die derzeit hohe Kaufkraftabflüsse erfolgen. Im Bereich der Nahversorgung führt der Erhalt des Lebensmittelvollsortimenters und der Apotheke mit jeweiliger Neuaufstellung und Revitalisierung zum Erhalt der derzeitigen Versorgungsfunktion. Die Ansiedlung eines geplanten Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriemarktes dienen der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Stadtteile Bornheim, Brenig und Roisdorf, für die der zentrale Versorgungsbereich als Hauptzentrum die Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Aus der Analyse geht abschließend hervor, dass mit keinem der geplanten Sortimente eine Umsatzverteilung von über 10 % innerhalb der relevanten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Es ist demzufolge nicht von einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Stadt Bornheim und der bewerteten Nachbarkommunen auszugehen. Der derzeitige Haupteinkaufsbereich der Stadt Bornheim im Bereich der Königstraße kann aufgrund mangelnder Flächenkapazität und räumlicher Ausdehnungsmöglichkeiten die städtische Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht allein sicherstellen, so dass die Ergänzung durch ein Einkaufszentrum mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Bonner Straße sinnvoll erscheint. Die geplante Dimensionierung der Sortimente und Verkaufsflächen entspricht dabei den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Bornheim.

Die geplanten Mallflächen werden in den textlichen Festsetzungen als Bereiche ohne Verkaufsflächen festgesetzt. Hier wird in Kombination mit den gesondert im Plan festgelegten Flächen SO 1 und SO 2 eine Ausweitung der möglichen Verkaufsflächen über die geplanten Festsetzungen hinaus nicht möglich sein.

Der zu erwartende Umsatz für jedes geplante Sortiment liegt unterhalb der sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Stadt Bornheim. Damit kann auch den Zielsetzungen des Landessentwicklungsprogramms entsprochen werden.

### Berücksichtigung der übergeordneten Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP NRW)

Im Bebauungsplanverfahren sind zudem die rechtskräftigen sowie die in Aufstellung befindlichen Grundsätze der Landesplanung in der Abwägung zu berücksichtigen sowie die landesplanerischen Ziele einzuhalten. Mit der Veröffentlichung des Kabinettsbeschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012, bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese müssen entsprechend berücksichtigt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW, welcher seit dem 13.07.2013 rechtskräftig ist, eingehalten. Die Änderungen der Gebietsausweisungen, die im Rahmen der Flächennutzungsplananpassung notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ebenfalls ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des angepassten Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Einzelhandelsstandorte sind nur innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zulässig. Zudem sind nach den Zielen der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln. Diesen landesplanerischen Zielen wird durch die Lage des Plangebiets innerhalb des

Allgemeinen Siedlungsbereichs sowie innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim, welches als Hauptzentrum im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, entsprochen. Die geplanten Leitsortimente müssen zudem der örtlichen Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes entsprechen. Da die geplanten Leitsortimente den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim für diesen Standort entsprechen, wird den Vorgaben der Landesplanung damit ebenfalls Rechnung getragen. Siehe oben erwähntes Schreiben der Bezirksregierung Köln.

Mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente ist zudem eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim sowie ihrer Nachbarkommunen im Einzugsgebiet zu vermeiden. Die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim wird nicht überschritten, da für jedes geplante Sortiment der zu erwartende Umsatz unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich liegt. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheke) sind dabei als Verflechtungsbereich die Stadtteile Bornheim, Roisdorf, Brenig anzusetzen. Für die sonstigen Sortimente übernimmt das Hauptzentrum eine gesamtstädtische Versorgungsfunktionen mit der gesamten Stadt Bornheim als Verflechtungsbereich. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sind nach dem Ergebnis der Untersuchung ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW.

#### **6.4 Faunistische Potentialanalyse**

Die Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung wurde durch das Büro für Faunistik & Freilandforschung, Stand 18.10.2012, durchgeführt.

Mit der Potentialanalyse wurde eine Einschätzung zu möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vorgenommen. Dabei wurde das Plangebiet zunächst auf die Eignung als potentieller Lebensraum für planungsrelevante Arten untersucht. Außerdem wurde die mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Plangebiet hinsichtlich des Eintretens möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ermittelt.

Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass Vorkommen einzelner artenschutzrelevanter Arten innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Um Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG i.V.m. Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5, 7 und 9 der Vogelschutzrichtlinie vorzubeugen, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. Zudem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, mit denen der Erhalt der vorhandenen ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet gewährleistet werden sollen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährleistet. Eine Prüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Die empfohlenen Maßnahmen zur Vorbeugung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben ist demnach aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB**

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

#### Schutzgut Mensch

Der vorhandene Kundenverkehr auf der Schumacher Straße entfällt durch die Planung vollständig. Dies führt zu einer erheblichen Lärmreduktion für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen mit Minderungen von teilweise mehr als 10 dB. Der Anlieferverkehr auf der Schumacher Straße ist weiterhin zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung wurden alle vom Vorhaben ausgehenden möglichen Lärmimmissionen berücksichtigt. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig ist. Die fachgutachterlich empfohlenen Maßnahmen werden, soweit möglich, im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert sowie in Form von Hinweisen aufgenommen. Zudem sollen über die Empfehlungen des Fachgutachtens hinaus weiterführende Maßnahmen zum Schallschutz im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich vereinbart werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die benachbarten Wohn- und Mischbauflächen entsprechend der TA - Lärm wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet. Beeinträchtigungen des (Schutzgutes) Menschen durch mögliche übermäßige Lärmauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen der Verkehrsanlagen am Knotenpunkt Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße sollen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verringert werden.

Mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der Zurechnungskriterien der TA - Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang betroffener Straßen im Umfeld des Standortes nicht überschritten. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem benachbarten Grundstück am Widdiger Weg befindet sich das Baudenkmal Friedhof Roisdorf. Aufgrund des Abstands des zukünftigen Einkaufszentrums zum Denkmal sowie der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude (Toom und Siemes Schuhcenter etc.) wird keine weitere Beeinträchtigung gesehen. Des Weiteren wird die Fassade des Einkaufszentrums zurückhaltend gestaltet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planverfahren wurde eine faunistische Potentialanalyse durchgeführt. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass einzelne Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Um Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorzubeugen und den Erhalt der vorhandenen ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Fachgutachtens festgesetzt. Als Maßnahmen werden hierbei artenschutzrechtlich notwendige Begutachtungen von Gebäuden im Vorfeld von Bau- oder Abrissarbeiten, Vorgaben für Zeiträume mit dem Ausschluss für Rodungen von Bestandgehölzen oder Rohbodenflächen, die fachkundige Errichtung eines Zaunes zum Schutz einzelner Arten während der Bauphase entlang der Flächen der Deutschen Bahn, der Erhalt vorhandener Vegetation im

Bereich entlang der Flächen der Deutschen Bahn, die Verlagerung bestimmter vorhandener Futterpflanzen innerhalb des Plangebiets, die Anlage von Sandflächen und eines Todholzhauens für einzelne Arten sowie die Anpflanzung von notwendigen Pflanzenarten in festgelegter Anzahl gem. den Vorgaben des Fachgutachtens festgesetzt. Zudem sind 8 künstliche Fledermausquartiere in entsprechender Gruppierung und Bauart nach den Vorgaben des Fachgutachtens anzubringen.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der untergeordneten Grünflächen im Nordosten und Nordwesten sowie entlang der Bahnflächen und straßenbegleitend entlang der Bonner Straße zum größten Teil versiegelt. Innerhalb dieser Grünflächen sowie auf den privaten und öffentlichen Parkplatzflächen befindet sich vereinzelter Baumbestand. Aufgrund der Planung werden die vorhandenen Grünflächen im Nordosten und Nordwesten zu größten Teil entfallen. Die Eingrünung entlang der Bahnflächen wird jedoch erhalten. In diesem Bereich sollen zudem anteilig die artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Für die planbedingt entfallenden Bäume außerhalb der privaten Stellplatzanlagen werden anteilig neue Baumstandorte im Bereich der geplanten Fußwegverbindung im Nordwesten des Plangebiets sowie im Bereich der Straße Widdiger Weg innerhalb der privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Weiterhin sind in Abhängigkeit der Straßenplanung im Bereich der straßenbegleitenden öffentlichen Flächen weitere zusätzliche Baumstandorte möglich. Damit soll für den entfallenden Baumbestand ein anteiliger Ausgleich geschaffen werden. Zudem soll mit Hilfe festgesetzter flächenhafter Pflanzgebote innerhalb der privaten Grundstücksflächen ein weiterer teilweiser Ausgleich für den Verlust von bestehenden Grünflächen erreicht werden.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Überbauung soll zum größten Teil auf den bereits versiegelten Flächen realisiert werden. Eingriffe in besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Für die mögliche höhere Ausnutzung der privaten Grundstücksflächen oberhalb der GRZ von 0,8 gem. den Vorgaben der BauNVO durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen und Nebenanlagen sowie für offene und überdachte Einzelstellplätze und offene Stellplatzanlagen mit deren Zufahrten muss ein Ausgleich für den über die GRZ von 0,8 hinausgehenden Anteil an versiegelten privaten Grundstücksflächen mittels einer Dachflächenbegrünung von Hauptgebäuden im Flächenverhältnis von 1:1 hergestellt werden. Damit soll den Vorgaben der BauNVO hinsichtlich des Ausgleichs bei einer Überschreitung der GRZ Rechnung getragen werden. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt, um negative Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität zu vermeiden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll in Teilbereichen nachverdichtet werden. Durch die eher geringe Plangebietsgröße in Verbindung mit der zentralen innerstädtischen Lage sind keine unverträglichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebiets ist zum einem durch das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium, das Altenwohnheim Beethoven und diverse Großwohnanlagen geprägt. Zum anderen ist sie ebenfalls durch eine lockere heterogene Bebauung mit teilweise größeren dazwischen liegenden Freiflächen sowie dem in direkter Nachbarschaft

gelegenen Roisdorfer Friedhof geprägt. Großräumliche geschlossene Gebäudestrukturen, welche unter Berücksichtigung der Realisierung des Planvorhabens eine potentielle Konzentration von verkehrlich bedingten Schadstoffkonzentrationen durch das zusätzliche, anteilig eher geringfügige Verkehrsaufkommen begünstigen könnten, befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebiets. Angesichts der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse sowie der zukünftigen Nachverdichtung sind im Zusammenhang mit der daraus folgenden Durchlüftungssituation keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zu erwarten.

## **7.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB und nach Anlage 2 des UVP - Gesetzes**

Die Grundfläche des Vorhabens ist mit 20.048 m<sup>2</sup> knapp größer als 20.000 m<sup>2</sup> und kleiner als 70.000 m<sup>2</sup>. Daher wurde eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchgeführt (siehe Punkte 1 bis 3 dieses Kapitels).

### Flächeninanspruchnahme

|                                   |                       |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen       | 5.426 m <sup>2</sup>  |                       |
| Sondergebietsfläche SO 1 und SO 2 | 25.060 m <sup>2</sup> |                       |
| davon mit GRZ 0,8 überbaubar      |                       | 20.048 m <sup>2</sup> |
| davon GF und GFL Flächen          |                       | 1.651 m <sup>2</sup>  |
| davon festgesetzte Grünflächen    |                       | 382 m <sup>2</sup>    |
|                                   |                       |                       |
| Gesamtfläche                      | 30.486 m <sup>2</sup> |                       |

Die darüber hinausgehenden Kriterien für die UV-Vorprüfung nach Anlage 2 UVP-G werden in den Punkten 4 - 6 aufgeführt und überprüft.

### 1. Merkmale des Bebauungsplans (Punkte 1.1 - 1.5, Anl. 2 BauGB)

Das Vorhaben befindet sich gem. § 14b Abs. 3 UVP-G nicht in einem Plan- oder Programmbereich, dessen Ziele der Zulassung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Die geplante Nutzung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Mit dem Planvorhaben erfolgt keine Beeinflussung anderer sonstiger Pläne und Programme. Es sind keine nachhaltigen umwelt- und gesundheitsbezogenen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung erkennbar. Mit dem Planvorhaben sind derzeit keine Hemmnisse zu erwarten, die der Durchführung übergeordneter nationaler und europäischer Umweltvorschriften entgegenstehen. Die einzuhaltenden gesetzlichen Regelungen zum Umweltschutz werden ausreichend berücksichtigt.

### 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen (Punkte 2.1 - 2.5, Anl. 2 BauGB)

Mit dem Vorhaben sind derzeit keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Es werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden umweltbezogenen Auswirkungen hervorgerufen. Besondere Risiken für die Umwelt einschließlich gesundheitsgefährdender Auswirkungen auf den Menschen sind auf Grundlage des bisherigen Planungsstandes in Verbindung mit den Ergebnissen der vorliegenden Fachgutachten nicht zu erwarten.

Die Flächen des Plangebiets sind im Bestand weitgehend versiegelt und können nach altem Planrecht auch in ähnlicher Größenordnung versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ kann um bis zu 50% durch Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden.

Nach BauNVO sind in Sondergebieten Grundflächenzahlen bis 0,8 zulässig. Überschreitungen können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden (§ 17 (2) und § 19 (4) Satz 4 BauNVO). Angesichts der bisherigen Versiegelung kann aus städtebaulichen Erwägungen die Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen werden, wenn die Differenz zwischen 0,8 und 0,95 durch Gründächer kompensiert wird, wie festgesetzt. In der städtebaulichen Abwägung wird der Ausnutzung des bestehenden Standorts der Vorrang vor einer Entwicklung an bisher weniger belasteter Stelle gegeben. (siehe auch 8.2 Maß der baulichen Nutzung)

Bodendenkmäler und sonstige Denkmäler des kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht bekannt. In der Unterschutzstellungsbeschreibung des Baudenkmals „Roisdorfer Friedhof“ vom 19.01.1987 werden drei wesentliche Merkmale dieses Baudenkmals genannt. Hierbei handelt es sich um eine Friedhofsmauer, ein Steinkreuz und eine Grabkapelle, die jedoch keinen besonderen Umgebungsschutz erfordern. Die Achsenbeziehung dieser Kapelle (Südwest Richtung Nordost) verläuft parallel zur geplanten Fassade des Einkaufszentrums. Die Kapelle wird von dem Bewuchs des Friedhofes zu der bestehenden und geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Ro 17 abgeschrmt. Die vorhandenen Sichtachsen auf dem Friedhof bleiben durch den Bebauungsplan Ro 17 unverändert und werden nicht weitergehend beeinflusst. Ein weiterer straßenübergreifender Umgebungsschutz wurde im Rahmen der Unterschutzstellung nicht definiert. Die Nordseite des Widdiger Wegs ist bereits heute schon weitläufig bebaut, die Schließung im Bereich der Schumacherstraße und am Parkplatz verändert das Verhältnis zur umliegenden Bebauung nicht wesentlich. Durch die Schließung der Schumacherstraße wird dagegen der Kfz - Verkehr auf dem Widdiger Weg erheblich abnehmen und somit zu einer geringeren Störung des Friedhofgeländes führen. Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden mit dem Planvorhaben nicht hervorgerufen.

### 3. Auswirkungen auf Schutzgebiete und sonstige Gebiete (Punkte 2.6.1 - 2.6.9, Anl. 2 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in den Punkten 2.6.1 bis 2.6.9 genannten Schutzgebiete und hat keine negativen Auswirkungen auf außen liegende Schutzgebiete. Es sind derzeit keine weiteren Bodendenkmäler, Denkmalensemble oder Baudenkmäler bekannt. Die Plangebietsflächen befinden sich nicht in einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Überschwemmungsgebiete und Heilquellenschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Die Flächen befinden sich nicht in einem Bereich, in dem eine Überschreitung der in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen erkennbar ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortschaft Roisdorf der Stadt Bornheim. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb eines städtischen Siedlungsschwerpunktes. Die Stadt ist nach den Regelungen der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich im Verflechtungsbereich zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die fachgutachterlich empfohlenen vorhabensspezifischen Maßnahmen zur verträglichen innerstädtischen Integration des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sollen umgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern.

### 3. Auswirkungen auf Schutzgebiete und sonstige Gebiete (Punkte 2.6.1 - 2.6.9, Anl. 2 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in den Punkten 2.6.1 bis 2.6.9 genannten Schutzgebiete und hat keine negativen Auswirkungen auf außen liegende Schutzgebiete. Es

sind derzeit keine Bodendenkmäler, Denkmalensemble oder Baudenkmäler bekannt. Die Plangebietsflächen befinden sich nicht in einer archäologisch bedeutsamen Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Überschwemmungsgebiete und Heilquellenschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Die Flächen befinden sich nicht in einem Bereich, in dem eine Überschreitung der in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen erkennbar ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortschaft Roisdorf der Stadt Bornheim. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb eines städtischen Siedlungsschwerpunktes. Die Stadt ist nach den Regelungen der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich im Verflechtungsbereich zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die fachgutachterlich empfohlenen vorhabenspezifischen Maßnahmen zur verträglichen innerstädtischen Integration des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sollen umgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern.

#### 4. Merkmale des Vorhabens (Punkte 1.1 - 1.5, Anl. 2 UVPg)

Das Vorhaben entspricht in seiner Größe dem vorhanden planungsrechtlich gesicherten beziehungsweise durch Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Bereich. Das Einkaufszentrum hat eine Benutzungspflicht der öffentlichen Abfallbeseitigung für den Hausmüll. Darüber hinaus anfallende Abfälle, wie Verpackungsmüll, werden separat entsorgt (z. B. Duales System bzw. durch die Anlieferer). In den Einzelhandelsbetrieben fallen keine besonders überwachungsbedürftigen Abfälle an, die nicht auch in Haushalten anfallen würden (Altbatterien), so dass eine gesonderte Abfallbehandlung nicht erforderlich ist. Die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind unter Punkt 1 der Prüfung nach BauGB aufgeführt. Umweltverschmutzung ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Lärmbelästigungen sind unter Punkt 1 behandelt. Da kein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll, ist von einem Unfallrisiko durch verwendete Stoffe und Technologien nicht auszugehen.

#### 5. Standort des Vorhabens (Punkte 2.1 - 2.3.11, Anl. 2 UVPg)

Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzungen sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Art und Umfang der Änderungen entsprechen dem Ursprungsplan. Zusätzliche Versiegelungen sind in geringem Umfang möglich und werden durch die Anlage von Gründächern in entsprechendem Umfang ausgeglichen. Da es sich um die Weiterentwicklung und städtebauliche Neuordnung eines vorhandenen Gebietes gleicher Nutzung handelt, ergeben sich keine kumulativen Auswirkungen in dem Sinne, dass neue Nutzungen die Auswirkungen von benachbarten Nutzungen anreichern. Teilweise wird durch die Planung eine Verringerung der heutigen Belastung erreicht (Verkehrsbelastung Schumacher Straße), teilweise wird durch die Planung zusätzlicher Verkehr erzeugt, der im vorhandenen Netz abgewickelt wird. Die erhöhten Verkehrsbelastungen machen den Ausbau des Knotens Herseler Straße / Bonner Straße erforderlich, der planungsrechtlich gesichert ist. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Neben der beabsichtigten Bestandssicherung wird durch die bauliche Nachverdichtung, bzw. die Ersatzbebauung von Teilbereichen einem Brachfallen von Siedlungsflächen vorgesorgt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich wird vermieden. Dem Grundsatz zur Sicherung verdichteter Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkt wird entsprochen. Das Planvorhaben steht den Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 somit nicht entgegen. Von dem Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind generell keine negativen Wirkungen zu erwarten. Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnatur-

schutzgesetzes und geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Alle weiteren Kriterien wurden unter Punkt 3 nach BauGB erörtert.

## 6. Merkmale der möglichen Auswirkungen (Punkte 3.1 - 3.5, Anl. 2 UVPG)

Die Merkmale der möglichen Auswirkungen wurden unter 2. erörtert.

### Ergebnis

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Es wurde festgestellt, dass keine UVP - Pflicht besteht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.

Nach der Offenlage wurde die Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend den Kriterien der Anlage 2 UVPG ergänzt (Punkte 4 - 6).

Die erweiterte Vorprüfung des Einzelfalles, die durch die Stadt Bornheim durchgeführt wurde, kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

## **8 Begründung der Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur mit der Unterbringung von vorrangig großflächigen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsunternehmen, nicht störenden Handwerksbetrieben und Mallflächen innerhalb eines einheitlich geplanten, gebauten, finanzierten und verwalteten Gebäudekomplexes wird das Plangebiet gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt (SO1 und SO2). Die geplante Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen trägt den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Stand 2011, Rechnung. Mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ soll der geplante bauliche Zusammenhang betont und planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Nach der ersten Offenlage wurden die Festsetzungen insofern überarbeitet, als zusätzlich zu den Festsetzungen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und den jeweiligen maximalen Verkaufsflächengrößen auch die zulässige Anzahl der Betriebe festgesetzt wird. Damit wird vermieden, dass eine Vielzahl kleinflächiger Betriebe das zulässige Verkaufsflächenkontingent nutzt. Die Zielsetzung für das Plangebiet ist die überwiegende Ansiedlung von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>, die in der Königsstraße überwiegend nicht realisiert werden können. Diese Konkretisierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben macht eine erneute Offenlage erforderlich. Im gleichen Zuge und mit der gleichen Zielsetzung wurde auch die Formulierung für die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> präzisiert. Siehe dazu auch die Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes unter Punkt 4)

Die sonstigen zulässigen Nutzungen außerhalb von Stellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen, Anlieferungszonen, Lagerflächen, Werkstätten sowie überdachten und nicht überdachten Gebäudeaußenflächen und Erschließungsflächen stehen dem geplanten Charakter eines Einkaufszentrums nicht entgegen.

Mit der Zulässigkeit eines Mastes für Mobilfunkanlagen soll dem Erhalt der bereits bestehenden Anlagen Rechnung getragen werden. Um den geplanten städtebaulichen

Charakter durch die mögliche Entstehung weiterer Anlagen nicht zu beeinträchtigen, wird maximal 1 Mast im Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung zugelassen.

Mit der geplanten Gliederung des Plangebiets in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 soll im Bereich des entfallenden Abschnitts der Schumacher Straße die Herstellung von Gebäudehauptzugängen und einer im Gebäude weiterführenden Mallfläche gesichert werden. Damit soll der Charakter der vorhergehenden öffentlichen Wegebeziehung zwischen der Straße Widdiger Weg und der Schumacher Straße innerhalb des Einkaufszentrums weiterhin funktional erlebbar bleiben. Für SO 2 wurden die textlichen Festsetzungen ebenfalls präzisiert. Um Missverständnisse im späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden, wurden für die Flächen des SO 2 die Nutzungen in den verschiedenen Ebenen des geplanten Einkaufszentrums festgesetzt: also für das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Inhaltlich ist mit dieser Umformulierung keine Änderung verbunden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 entspricht dabei der maximal zulässigen Obergrenze zur anteiligen Überbaubarkeit von Bauflächen gem. § 17 BauNVO. Damit sollen die Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können und somit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Für Erschließungsanlagen wie die geplanten Fußwegeverbindungen und Umfahrten im Nordosten und Nordwesten sowie für Nebenanlagen und Grundflächen von offenen und geschlossenen Einzelstellplätzen und offenen Stellplatzanlagen mit deren Zufahrten soll darüber hinaus eine Überschreitung der GRZ bis 0,95 ermöglicht werden. Damit wird die vorgegebene Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Eine Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 (2) BauNVO zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass durch die Erhöhung der zulässigen GRZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ wird durch die Anlage eines Gründaches ausgeglichen.

Das Plangebiet bildet heute schon die südliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und ist derzeit durch Gebäude und Parkplatzflächen großflächig versiegelt. Durch die direkte Nähe zu öffentlichen Nutzungen wie dem Rathaus und dem Alexander - von - Humboldt - Gymnasium sowie zur Königstraße im weiteren nordwestlichen Straßenverlauf als derzeitigem Einzelhandelsschwerpunkt mit kleinteiliger Einzelhandelsstruktur bietet sich die Möglichkeit, die geplante Nutzung durch entsprechende Prägnanz zukünftig städtebaulich und strukturell gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans stärker in den gemeinsamen stadträumlichen Kontext mit der Königstraße zu stellen.

Am Standort sollen flächenintensive Nutzungen untergebracht werden, die aufgrund der bestehenden beengten Grundstücksverhältnisse und der mangelnden Entwicklungsfähigkeit im Bereich der Königstraße langfristig nicht realisiert werden können. Mit der Unterbringung von größtenteils großflächigem Einzelhandel soll das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zielgerichtet weiterentwickelt werden. Um diese flächenintensiven Nutzungen sowie die sonstigen für den betrieblichen Ablauf notwendigen Nutzungen und Flächen auf den beengten Grundstücksverhältnissen des innerstädtischen Plangebiets vor dem Hintergrund eines allgemein immer stärker wachsenden Flächenbedarfs von Verkaufsflächen unterzubringen, sind daher entsprechende maximale

Dimensionierungen und Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen erforderlich. Diese richten sich nach den maximal zulässigen gesetzlichen Vorgaben der BauNVO. Um darüber hinaus die Realisierbarkeit von geplanten öffentlichen Wegeverbindungen, betrieblich notwendigen Umfahrten sowie von möglichen offenen und überdachten Einzelstellplätzen, offenen Stellplatzanlagen und der Versorgung dienenden Nebenanlagen zu ermöglichen, soll ausschließlich für diese Anlagen die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,95 gemäß § 17 (2) und § 19 (4) Satz 4 BauNVO ermöglicht werden. Die Überschreitung der GRZ von 0,8, soll Vorort direkt durch die Anlage eines Gründaches, welches mindestens die Fläche aufweist die durch die Mehrversiegelung in Anspruch genommen wird, kompensiert werden. Mit der Anlage eines extensiven Gründaches wird der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert. Der Aufheizung der Dachflächen wird in den Sommermonaten entgegengewirkt. In der Heizperiode bildet ein extensives Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht. Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherefähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

Da sich die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich auf die Herstellung von Anlagen bezieht, die keine Hauptgebäude sind, sind Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht zu erwarten, da mit der Erhöhung der GRZ kein unverträgliches Heranrücken der geplanten Bebauung an die Bestandbebauung erfolgt. Ein über die gesetzlichen Regelungen hinausgehendes zusätzliches Maß der Bebauung durch Hauptgebäude wird somit planungsrechtlich ausgeschlossen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Mögliche vorhabenbedingte Lärmemissionen von Nutzungen und Erschließungsanlagen wurden bereits in der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Dabei wurden die Auswirkungen von heranrückenden Erschließungsanlagen für Kfz mit berücksichtigt. Die in diesem Zusammenhang empfohlenen Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Lage privater Erschließungsflächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte durch bauliche und technische Anlagen ist im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen. Damit wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Emissionen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen aufgrund der zulässigen erhöhten Ausnutzung der Grundstücksflächen vermieden werden. Die Erhöhung der GRZ führt somit insgesamt nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse benachbarter Nutzungen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt als Folge der gegenüber dem Bestand geringfügig höheren Verdichtung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits durch die bestehende großflächige Versiegelung und Bebauung eine geringe ökologische Qualität aufweist. Da die vorhandenen privaten und öffentlichen Freiflächen im Nordosten und Nordwesten keine hohe Aufenthaltsqualität und Wertigkeit aufweisen und darüber hinaus teilweise unzugänglich sind, ist bei einer Verringerung dieser Freiflächen als Folge der höheren baulichen Ausnutzung nicht von negativen Auswirkungen sowohl auf die biologische Vielfalt als auch auf die Aufenthaltsqualität im Plangebiet auszugehen. Der mit der erhöhten Versiegelung einhergehende Verlust von Baumstandorten in den Randbereichen des Plangebiets soll durch neu geplante Baumstandorte mit entsprechender ökologischer Qualität teilweise kompensiert werden. Zudem soll mit den festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten ein teilweiser Ausgleich in Hinblick auf die entfallenden Grünflächen erreicht werden. Mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen des geplanten Gesamteingriffs wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ermittelt. Um den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung zu tragen, wurden artenschutzrechtlich bedingte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgesetzt. Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5, 7

und 9 der Vogelschutzrichtlinie wird somit vorgebeugt. Den Belangen des Naturschutzes wird somit ausreichend Rechnung getragen.

Die zu berücksichtigenden Bedürfnisse des Verkehrs beziehen sich auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen. Mit der Überschreitung der GRZ werden keine zusätzlichen Verkehre ausgelöst, die Beeinträchtigungen des örtlichen Verkehrs auslösen könnten, da mit der Überschreitung in verkehrlicher Hinsicht lediglich Umfahrungen innerhalb privater Grundstücksflächen mit eingeschränkter Zulässigkeit von Benutzergruppen sowie zusätzliche öffentlich zugängliche Wegeverbindungen innerhalb privater Flächen realisiert werden sollen, die auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kfz-Verkehrs keinen Einfluss haben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen, da die Planung den Darstellungen der übergeordneten Planung entspricht und Inhalten anderer Fachplanungen nicht entgegensteht. Die Erhöhung der GRZ führt zu einer gegenüber dem Bestand verträglichen zusätzlichen Versiegelung des Bodens und ist mittels der festgesetzten Dachbegrünung von Hauptgebäuden im Flächenverhältnis von 1:1 gegenüber der möglichen Überschreitung der GRZ von 0,8 bis maximal 0,95 entsprechend auszugleichen. Die möglichen zusätzlich versiegelten Flächen werden im Rahmen der Baugenehmigung genau ermittelt, so dass ein entsprechender Ausgleich mittels Dachflächenbegrünung gesichert wird.

Weitere Umwelteinwirkungen werden durch die Erhöhung der GRZ nicht hervorgerufen. Die Belange der Landschaftspflege, der Denkmalpflege sowie des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt. Es entstehen zudem keine unwirtschaftlichen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur. Den Vorgaben des Generalentwässerungsplans kann Rechnung getragen werden.

#### Höhe der Gebäude, maximale Gebäudehöhe

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets wird vorrangig durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Entlang der Bonner Straße entfaltet das Gebäude des Verbrauchermarktes aufgrund der vorhandenen Topographie mit der Nutzung des Untergeschosses eine dreigeschossige Wirkung. Die umgebende Bebauung ist heterogen und wird im direkten Umfeld durch ein- bis viergeschossige Gebäude geprägt, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Der Charakter der vorhandenen Bebauung im Plangebiet soll fortgeführt werden, um die bauliche Nachverdichtung hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden möglichst homogen und in Fortführung mit dem umgebenden Bestand in den Stadtraum zu integrieren. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden dazu als absolute Höhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Mit der geplanten Höhenentwicklung wird insbesondere im Bereich der Schumacher Straße straßenbegleitend eine Staffelung einzelner Gebäudeabschnitte erreicht, die sich an der Höhenentwicklung der entlangführenden öffentlichen Verkehrsfläche orientiert. Dabei wird der Gebäudeabschnitt im Bereich der Zufahrtsmöglichkeit von der Schumacher Straße in das Plangebiet auf das technisch geringstmögliche Maß in Hinblick auf die angestrebte Nutzung reduziert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit im Bereich der Schumacher Straße und der Siegburger Straße in Abhängigkeit des jeweiligen Grundstücksverlaufs Gebäudehöhen von ca. 7,00 m - 10,00 m zulässig. Die Festsetzungen entsprechen dem vorrangigen Charakter der umgebenden Bestandsbebauung und orientieren sich zudem im Bereich der Siegburger Straße an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 15 mit der Zulässigkeit zur Herstellung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Im südwestlichen und nordwestlichen Randbereich sind geringfügig höhere Gebäudehöhen zulässig. Damit sollen Raumkanten entlang der Bonner Straße städtebauliche betont werden. Mit der geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhen im Bereich des entfallenden Abschnitts der Schumacher Straße soll die Bebauung zusätzlich städtebaulich gegliedert werden und Nutzungsbereichen, wie geplanten Hauptzugängen, die Möglichkeit einer baulichen Betonung gewährt werden.

Um bei der Unterbringung betriebstechnisch notwendiger Anlagen des Gebäudekomplexes einen möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Aufzügen, Schornsteinen, Dampferzeugern, Kühltürmen sowie mit Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u. ä. bis zu maximal 3,00 m zulässig, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Flächen nicht realisierbar ist. Mit der Möglichkeit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe für Mobilfunkanlagen soll dem Erhalt der Höhenentwicklung der bereits vorhandenen Anlage Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet wird durch diese Einzelanlage nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässig, um den Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen. Die festgesetzte Höhe dieser Anlagen über der maximal zulässigen Gebäudehöhe soll eine energetisch sinnvolle Installation ermöglichen, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes zu beeinträchtigen.

### **8.3 Bauweise**

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die geplante Nutzung als Einkaufszentrum in Form eines baulich zusammengefassten Gebäudekomplexes städtebaulich langfristig zu sichern.

### **8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass im Nordwesten und Nordosten zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen hin größere Abstandsflächen entstehen. Durch die zum größten Teil straßenbegleitend parallele Ausrichtung der Baugrenzen soll eine möglichst homogene Baukante entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden. Im Bereich der Bonner Straße sollen mit dem Verlauf der geplanten Baugrenze die überbaubaren Flächen in einen hervortretenden zentralen Bereich sowie durch Rücksprünge deutlich werdend, in zwei Randbereiche gegliedert werden. Der zentrale Bereich wird zudem in zwei Segmente gegliedert, mit dem Bezug zum Verlauf der Bonner Straße genommen werden soll. Die Rücksprünge orientieren sich in Ihrer Lage an der gleichzeitig möglichen Erhöhung der Gebäudehöhen in diesem Bereich.

### **8.5 Stellplätze und Garagen**

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 überdachte und nicht überdachte Einzelstellplätze und Stellplatzanlagen sowie Gemeinschaftsgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Herstellung der notwendigen Stellplatzanzahl zu sichern, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Damit wird der Nachweis zur Unterbringung der Stellplätze zur bauordnungsrechtlichen Voraussetzung der Baugenehmigung.

### **8.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit soll der geplante städtebauliche Charakter dauerhaft erhalten werden. Um bei der Unterbringung von notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche

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

### **8.7 Flächen mit Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch ein- und ausfahrende PKW und LKW im Bereich der Bonner Straße und im Einmündungsbereich der Straße Widdiger Weg auf die Bonner Straße entgegenzuwirken, werden im Plangebiet für diese Bereiche mit Ausnahme des Kreisverkehrs auf der Bonner Straße weitere Zufahrten ausgeschlossen. Damit wird die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebiets auf einen verkehrswirksamen Zu- und Abfahrtskorridor reduziert und die verkehrliche Sicherheit im umgebenden Straßennetz aufgrund der geordneten Ein- und Ausfahrt erhöht. Zudem wird die Möglichkeit weiterer separater Ausfahrten auf die Bonner Straße z.B. für Anlieferverkehre von der Schumacher Straße aus anfahrend ausgeschlossen, da die Andienungsflächen für LKW voraussichtlich nur in Form einer Innenecklösung an einer Gebäudeseite möglich wären, in Folge dessen eine schalltechnisch wirksame Einhausung dieser Anlieferzone aus statischen Gründen nicht mehr möglich wäre. Die so möglicherweise entstehende inhomogene Gebäudekante entlang der Bonner Straße soll zugunsten der Entstehung einer städtebaulich möglichst homogenen Gebäudekante entlang der Bonner Straße auch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Im Bereich der Schumacher Straße und der Siegburger Straße werden bereichsweise ebenfalls Zu- und Abfahrten ausgeschlossen. Mit der Reduktion von Gebietszu- und -abfahrten auf jeweils einen Bereich innerhalb der jeweiligen Straße soll eine geordnete Gebietszu- und Abfahrt erreicht und der Zufahrt von möglichem Anlieferverkehr auf den verbleibenden Straßenabschnitten im Kurvenbereich der Verkehrsflächen aus Verkehrssicherheitsgründen vorgebeugt werden.

### **8.8 Verkehrsflächen**

Mit den Dimensionierungen der öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere im Bereich des geplanten Kreisverkehrs soll die verkehrliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend sichergestellt werden. Um dennoch für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Ordnungszahl A 1 im Einmündungsbereich des geplanten Einkaufszentrums eine Nutzungsmöglichkeit im Sinne der angestrebten Nutzungsstruktur des Sondergebiets SO1 zu ermöglichen, wird für diese Flächen eine Überbauung zugelassen. Der einzuhaltende Abstand mit Überbauungen von 4,00 m über der darunter liegenden Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sichert ein konfliktfreies Befahren der öffentlichen Verkehrsflächen mit Kfz in diesem Bereich. Zudem wird mit der Überbauung die Fortführung der geplanten homogenen Gebäudeflucht entlang der Bonner Straße gewährleistet, so dass keine wesentlichen Einschnitte der Gebäudekubatur notwendig werden. Mit der Zulässigkeit der ausschließlichen Überbaubarkeit in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der für die sonstigen privaten Grundstücksflächen geltende städtebauliche Charakter und Nutzungscharakter entsprechend fortgeführt werden.

### **8.9 Versorgungsflächen**

Um die Stromversorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung weiterhin zu gewährleisten, wird aufgrund des Wegfalls der vorhandenen, vormals zu diesem Zweck errichteten Transformatorenstation innerhalb des Bestandgebäudes des Verbrauchermarktes ein Ausweichstandort außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.

### **8.10 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises**

Der Zugang zum bisherigen Verbrauchermarkt ist derzeit für Fußgänger und Radfahrer von Seiten der Bonner Straße über die Parkplatzflächen im Nordwesten des bestehenden Baukörpers möglich. Diese Zuwegung ist jedoch aufgrund der nicht separat geführten Wegeführung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit qualitativ eher mangelhaft. Um die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen auch bei einer Überbauung der Parkplatzflächen für Fußgänger und Radfahrer weiterhin zu gewährleisten und zu verbessern, ist zwischen der Bonner Straße und der Schumacher Straße im Nordosten des Plangebiets außerhalb der überbaubaren Flächen die Herstellung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Um diese Wegeverbindung langfristig planungsrechtlich zu sichern, wird dazu ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Qualität des Ausbaus richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan.

Um die vorhandenen Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg nach dem Wegfall der Schumacher Straße innerhalb des Plangebiets weiterhin zu erhalten, ist die Herstellung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Nordosten des Plangebiets zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg vorgesehen. Um zudem die Erreichbarkeit benachbarter Nutzungen für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung nach dem Wegfall der Schumacher Straße im Plangebiet gegenüber dem Bestand nicht zu beeinträchtigen, wird innerhalb des gleichen Korridors ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge sowie für städtische Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt.

Ein Fahrrecht für die Allgemeinheit wird ausgeschlossen, um zugunsten der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen das Verkehrsaufkommen auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Die Qualität des Ausbaus dieser Flächen richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan. Durch den Wegfall des südlichen Abschnitts der Schumacher Straße wird die Neuverlegung von Versorgungsleitungen zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg notwendig, um eine sichere Netztopologie zu gewährleisten. Um die Lage und Erreichbarkeit dieser Leitungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich dauerhaft zu gewährleisten, werden dazu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 4) zugunsten der bezeichneten Nutzungen festgesetzt.

Um den Bestand vorhandener Leitungen im Bereich der Schumacher Straße, der Bonner Straße und der Straße Widdiger Weg im Zuge des voraussichtlichen Grundstückseigentumsübergangs planungsrechtlich zu sichern, werden entlang dieser Straßen auf den Flächen des Sondergebiets SO 1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL 2, GFL 3 und GFL 5) zugunsten der bezeichneten Nutzungen festgesetzt.

### **8.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Um die Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend dem Ergebnis 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, sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Einhausung von Anlieferzonen entlang der Siegburger Straße und der Schumacher Straße getroffen. Damit soll Beeinträchtigungen angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen durch Lärm vorgebeugt werden. Aus dem gleichen Grund ist mit dem äußeren Rand von Erschließungsanlagen für Kfz innerhalb des GFL 1 im Nahbereich zur benachbarten Wohnnutzung des Gebäudes Siegburger Straße Nr. 14 ein grenzparalleler Abstand von 3,00 m einzuhalten.

## **8.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Um den Vorgaben der RAST 06 Rechnung zu tragen, sind innerhalb der an öffentliche 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 Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Mit der Festsetzung sollen mögliche Konflikte im Übergang von öffentlichen zu privaten Grundstücksflächen vermieden und die Herstellbarkeit von erforderlichen Einbauten im Zusammenhang mit der Realisierung von Ausbaumaßnahmen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen langfristig gesichert werden, sofern diese Einbauten nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

## **8.13 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Die zu verwendende Qualität der Anpflanzungen sichert den geplanten ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs. Die fachgerechte Anpflanzung und der Erhalt von Anpflanzungen sollen den geplanten begrünten Charakter des Plangebiets entlang der Bonner Straße sowie entlang der vorgesehenen Fußwegeverbindung im Nordwesten dauerhaft gewährleisten. Um die Qualität der Eingrünung auch nach Abgang von Anpflanzungen insgesamt zu erhalten, sind die abgehenden Pflanzen mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Um den Vorgaben des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Rechnung zu tragen und Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5, 7 und 9 der Vogelschutzrichtlinie vorzubeugen, werden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Realisierung der artenschutzrechtlich bedingten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen soll der Erhalt der vorhandenen ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die von möglichen Baumaßnahmen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet gewährleistet werden.

Mit der herzustellenden Dachflächenbegrünung von Hauptgebäuden im Falle einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 soll für den zusätzlichen Anteil der Versiegelung des Bodens ein entsprechender ökologischer Ausgleich im Plangebiet erreicht werden. Damit soll u. a. den Vorgaben des § 17 (2) BauNVO Rechnung getragen werden.

### Pflanzgebot Einzelbäume

Aus Gründen der begleitenden Begrünung der geplanten Wegeverbindung im Nordwesten des Plangebiets sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten Bäume der Pflanzliste I a + b innerhalb der Flächen des Sondergebiets SO 1 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu erreichen, sind für die Anpflanzung die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Bäume vermindern die Aufheizung des Bodens am Standort und bieten zusätzliche Nistmöglichkeiten für Vögel.

### Flächenhafte Pflanzgebote

Das Plangebiet soll im Bereich der Schumacher Straße und der Siegburger Straße entlang der öffentlichen Flächen begrünt werden. Damit soll ein gestalterisch teilweiser Ersatz für die planbedingt entfallenden Grünflächen im Umfeld der benachbarten Wohnbebauung geschaffen werden. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Pflanzgeboten in Verbindung mit den zu verwendenden Pflanzen der Pflanzliste II wird ein ökologisch möglichst wertvoller Bewuchs sowie der dauerhafte Erhalt und die Pflege dieser Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

## **8.14 Dachflächen**

Die Dachlandschaft des gesamten Baukörpers soll in Anlehnung an den baulichen Bestand im Plangebiet innerhalb beider Sondergebiete baugestalterisch fortgeführt werden. Aus diesem Grund sind im Plangebiet für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig. Damit soll die zulässige Kubatur in Ihrer städtebaulichen Außenwirkung möglichst homogen und zusammenhängend in Erscheinung treten und somit den nutzungsspezifischen Zusammenhang der Bebauung baulich betonen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie mit geneigter Anordnung soll in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 jedoch ermöglicht werden. Dabei soll jedoch die geplante homogene Dachlandschaft der jeweiligen Gebäudeteile erkennbar bleiben, um das geplante städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht negativ durch geneigte Dachaufbauten zu beeinträchtigen. Geneigt angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 müssen daher auf den Dachflächen um mindestens 5,00 m von den Außenwänden zurückversetzt angebracht werden. Die geneigte Anordnung der Anlagen soll damit aus der näheren Perspektive des öffentlichen Raums heraus weniger erkennbar werden. Aus dem gleichen Grund der städtebaulichen Erkennbarkeit der geplanten homogenen städtebaulichen Erscheinung der Dachlandschaft aus der Perspektive des öffentlichen Raum heraus ist auch mit den ausnahmsweise zulässigen technischen Aufbauten wie Aufzügen, Schornsteinen, Dampferzeugern und Kühltürmen sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. ein Abstand von mindestens 5,00 m zu den Außenwänden des Gebäudes einzuhalten. Mit der Mobilfunkanlage ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche von den Außenwänden des Gebäudes zulässig, da diese in ihrer baulichen Ausprägung und Erscheinung keine Unkenntlichkeit von Dachformen bewirken und somit eine Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist

Mit der festgesetzten Aufbaustärke zur Herstellung von extensiven Dachbegrünungen soll ein möglichst ökologisch sinnvoller und dauerhafter Charakter von Dachbegrünungen erreicht werden.

## **8.15 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ausschließlich dem Hinweis auf ansässige Firmen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig.

Um eine ungewünschte Fernwirkung sowie eine städtebauliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch über Dach aufstehende Werbeanlagen zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 die Höhe des Gebäudes oder des Gebäudeteils, an denen Sie angebracht sind, nicht überschreiten und sind auf Dachflächen nicht zulässig. Um benachbarte schutzbedürftige Nutzungen sowie die verkehrliche Sicherheit im angrenzenden öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der benachbarten Bahnflächen durch selbst leuchtende Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen, sind solche generell nicht zulässig. Werbeanlagen werden zudem in ihrer Ausgestaltung, Anzahl, Größe und Anordnung an Fassaden beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Aus Gründen der Aufrechterhaltung des sicheren Bahnbetriebs sind Werbeanlagen zudem so zu gestalten, dass keine Blendwirkung auf das Eisenbahnpersonal von diesen Anlagen ausgeht und Verwechslungen mit Signalbegriffen der Eisenbahn ausgeschlossen werden können.

Als freistehende Werbeanlagen sind in den Sondergebieten ausschließlich Fahnenmasten zulässig. Weitere Arten freistehender Werbeanlagen innerhalb privater Grundstücksflächen werden ausgeschlossen, um das Straßen- und Ortsbildes nicht übermäßig durch diese Anlagen zu belasten. Zudem werden Vorgaben zur örtlichen Anordnung und zur Anzahl der zulässigen freistehenden Werbeanlagen festgesetzt. Damit sollen diese bewegungsfähigen

Anlagen aus städtebaulichen Gründen ausschließlich auf den Bereich der, der innerörtlichen Hauptverkehrsachse zugewandten Gebäudeseite beschränkt werden. Mit dem einzuhaltenden Abstand dieser Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen soll die öffentliche Sicherheit im Bereich des entlang führenden Gehwegs nicht durch überhängende Fahnen beeinträchtigt werden.

Um auf das Einkaufszentrum als solches in einer Form hinweisen zu können, die sich von der Ausgestaltung möglicher Werbeanlagen unterscheidet, sind Anlagen zur Unterbringung der Namensgebung des Einkaufszentrums in beleuchteter Form im Bereich von Hauptzugängen zulässig. Mit der beleuchteten Form dieser Anlagen soll zudem die Lage und Erkennbarkeit der Hauptzugänge städtebaulich verdeutlicht werden. Die Ausgestaltung dieser Anlagen mit Wechsellicht und Lauflicht, in Form elektronischer Laufbänder, Videowände oder in blinkender und pulsierender Form ist nicht zulässig, um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen dadurch nicht zu beeinträchtigen. Anlagen der Fremdwerbung jeglicher Art, die nicht im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind generell unzulässig.

#### **8.16 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Mit der festgesetzten anteiligen Bepflanzung sowie der Pflege und dem Erhalt innerhalb der Flächen 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 in einem Umfang von 30 % dieser Flächen sollen die mit anderen Rechten oder Nutzungen nicht belegten privaten Grundstücksflächen zusätzlich und dauerhaft begrünt werden. Die zu verwendenden Arten der Pflanzliste II des Bebauungsplans sichern dabei eine ökologisch möglichst wertvolle Qualität.

Mit der wasserundurchlässigen Herstellung der Stellplatz- und Hofflächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird den Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 Rechnung getragen. Demnach ist die Versickerung von anfallendem gering verschmutztem Wasser der Stellplatz- und Hofflächen aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld nicht zulässig.

#### **8.17 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung baulicher Anlagen soll vor dem Hintergrund des zum größten Teil durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes sowie durch die Nähe zum benachbarten, als Baudenkmal geführten Friedhof möglichst zurückhaltend erfolgen. Aus diesem Grund werden grelle oder reflektierende Fassadenoberflächen und -materialien innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit Ausnahme von Glasflächen ausgeschlossen. Um einen städtebaulich aufgelockerten und durch den Einsatz verschiedener Materialien gegliederten Charakter der Fassadengestaltung zu erreichen und gleichzeitig eine allzu monolithische bauliche Erscheinung zu vermeiden, wird für Gebäudeseiten entlang öffentlicher Verkehrsflächen der Mindestanteil der herzustellenden Verglasung sowie teilweise der Anteil an offenen Glasflächen daran an der jeweiligen Fassadenfront festgesetzt.

#### **8.18 Begrünung von Nebenanlagen**

Die der technischen Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen wie Transformatorenstationen o. ä. sowie freistehende Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit Rankgerüsten o. ä. dauerhaft einzugrünen. Durch die Begrünung soll eine mögliche optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums

sowie des öffentlich zugänglichen Raums der privaten Grundstücksflächen durch diese Anlagen vermieden werden.

### **8.19 Einfriedigungen**

Im Plangebiet soll aufgrund der geplanten öffentlichkeitswirksamen Nutzung ein zugänglicher Freiflächencharakter der Sondergebiete SO 1 und SO 2 erreicht werden. Einfriedigungen sind aus diesem Grund nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die geringfügige Höhe von Einfriedigungen trägt zudem der Reduktion von Angsträumen und somit zu Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Um Einfriedigungen in Form von Zäunen dennoch zu ermöglichen, ohne dass mit diesen eine abweisende Wirkung entfaltet wird, sind diese nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzen der Pflanzliste sichern einen ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs.

Im Bereich der Fußgängerunterführung und entlang der Überfahrt der Fußgängerunterführung sowie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze 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, um den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit Rechnung zu tragen.

## **9 Zusätzliche Angaben**

Neben den allgemeinen Rechtsnormen und Vorschriften in jeweils aktueller Fassung wurden zur Erstellung des Bebauungsplanes folgende Fachgutachten verwendet:

BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung der Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013

Büro für Faunistik & Freilandforschung, Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung für das Bauvorhaben Bonner Straße, Stand 18.10.2012

IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, Verkehrsuntersuchung B-Plan RO 17 Umnutzung im Bereich des Toom - Marktes in Bornheim - Roisdorf zwischen Bundesbahn und Bonner Straße, Ergebnisbericht, Stand 20.02.2013

Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 08, Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, Stand 14.02.2013

Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 08, Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 1. Ergänzung zur Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Bonner Straße, Bericht Nr. 1202025 / 10, Stand 11.09.2013

Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 08, Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen (Schienenverkehr) am geplanten EKZ-Baukörper, Bericht Nr. 1202025 / 11, Stand 11.09.2013