

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Wd 54 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" der Stadt Bornheim befindet sich in der Ortschaft Waldorf, nordöstlich der Landesstraße 183 (Blumenstraße) und südöstlich des Donnerbachweges gelegen. Das Plangebiet liegt zur Hälfte innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 183.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Wd 54 umfasst die Flurstücke 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 453, 454, 456, 457, 472, 473, 762 und 763 in der Flur 12, Gemarkung Waldorf, und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch den Feldchenweg und eine Parallele von rd. 50 m nach Südwesten
- Im Südosten durch die Grundstücksgrenze der Flurstücke 167 und 317
- Im Südwesten durch die Blumenstraße (L 183)
- Im Nordwesten durch den Donnerbachweg bzw. eine Parallele von rd. 75 m nach Südosten.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 54 hat eine Größe von rd. 0,9 ha und ist ein weitgehend versiegeltes und zum Teil bebautes Grundstück. Das Plangebiet liegt rd. 3 m unter dem Niveau der Blumenstraße (L 183) und weist innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Höhenunterschiede im Gelände auf.

2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht der Rewe-Group ihren dort ansässigen Rewe-Supermarkt neu aufzustellen. So soll das vorhandene Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Gleichzeitig soll der vorhandene Getränkemarkt mit dem Neubau des Supermarktes baulich verbunden und das Grundstück flächenmäßig - um eine derzeit noch öffentliche Verkehrsfläche - erweitern werden. Siehe hierzu den Gestaltungsplan (Büro Velde, Euskirchen) in der Anlage.

Beabsichtigt ist im Einzelnen:

- Erhalt des vorhandenen Getränkemarktes mit derzeit 800 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Abriss des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.100 m² VKF,
- Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.800 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) wieder untergebracht werden.
- Neuordnung und Gestaltung der benötigten Kundenstellplätze (rd. 90 St),
- Einbeziehung der derzeit öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstich vom Donnerbachweg aus - in die privaten Grundstücksflächen Rewe,
- Versiegelungsgrad im Plangebiet 80 % (städteb. Ausgleich durch partielle Dachbegrünung).

Mit dem bestehenden Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" ist die angestrebte Entwicklung am bestehenden Nahversorgungsstandort bzw. auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen, muss das Planungsrecht angepasst werden. Insofern besteht hier ein Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB.

Gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) "Großflächiger Einzelhandel" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Verfahrensverlauf

Am 08.11.2012 hat der Rat der Stadt Bornheim den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf gefasst und den Bürgermeister beauftragt, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

In der gleichen Ratssitzung wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim hat im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung, Köln für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelsituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen, u.a. mit:

- Vorschlägen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzepten für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2011).

Ergebnisse in der Fortschreibung "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" waren u.a. auch Aussagen im Kapitel 5.4 zu den Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung.

Hier schreibt der Gutachter:

*Neben den im räumlichen Zusammenhang der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den im März 2009 eröffneten Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.*

Ziel des Bebauungsplanes Wd 54 ist, die von der Rewe-Group beabsichtigte Entwicklung dieses vorhandenen Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung planerisch vorzubereiten und damit die ortsnahe Versorgung für die Ortschaft Waldorf und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften langfristig zu sichern.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt max. 2.600 m² Verkaufsfläche (VKF) und mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Vorhaben beinhaltet zwei Einzelhandelsbetriebe (Rewe-Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt), für die die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 (3) BauNVO im Bebauungsplan Wd 54 erforderlich ist.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan - LEP NRW

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind damit die landesplanerischen Zielvorgaben in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Diese sind im Hinblick auf das Planvorhaben:¹

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

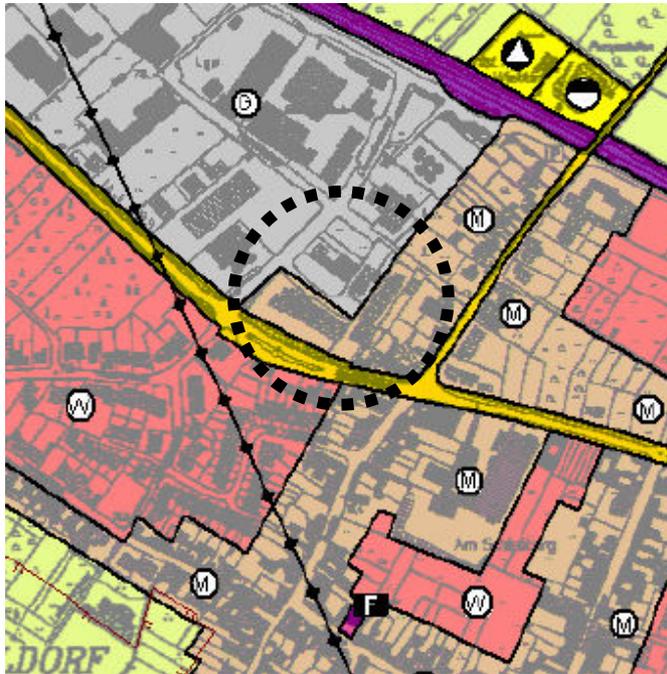
Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Plangebietsfläche Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Damit ist das geplante Sondergebiet gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 54 durchgeführt.

¹ aus: Projektvorprüfung zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung, Köln, Stand März 2014

Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist zu dem geplanten Sondergebiet eine landesplanerische Abstimmung durchzuführen.



Karte: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

4.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer VKF von 1.100 m², ein Getränkemarkt mit einer VKF von 800 m² sowie rd. 80 zugeordnete Kundenstellplätze. Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit 88 % der Plangebietsfläche.

Die Erschließung der beiden Märkte erfolgt vom Donnerbachweg aus über eine öffentliche Stichstraße.

Hierdurch werden auch der Gewerbebetrieb Donnerbachweg 6 (Flurstücke 164, 455 und 458) und die zwischen seinem Betriebsgebäude und der vg. Straße vorgelagerten, privaten Stellplätze erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unmittelbar entlang der Blumenstraße (L 183) und dem Donnerbachweg auf der privaten Grundstücksfläche eine Eingrünung mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern.

Im Bereich der Blumenstraße schließt sich – zwischen der privaten Grundstücksgrenze und dem dortigen öffentlichen Gehweg - eine begrünte und mit Bäumen bestandene Fläche an, die sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW befindet.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 "Gewerbegebiet Waldorf" der Stadt Bornheim. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes grenzen Gewerbegebiete an (u.a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe), während sich im Südwesten Wohngebiete und im Südosten Mischgebiete befinden.

4.5 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist von der Blumenstraße (L 183) über den Donnerbachweg ausreichend erschlossen.

Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen - bezogen auf die angrenzende Landesstraße 183 - hat ergeben, dass gegen das beabsichtigte Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn

- der Mindestabstand von Werbeanlagen mind. 20 m zum Fahrbahnrand der L 183 beträgt,
- keine Sichtbehinderungen im Ausfahrtsbereich Donnerbachweg auf die Blumenstraße (L183) durch das Vorhaben entstehen,
- der vorhandene Baumbestand entlang der L 183 (auf Flächen unmittelbar hinter dem Gehweg der Blumenstraße) gesichert wird und für Pflegemaßnahmen zugänglich bleibt,
- zur Landesstraße keine Fensteröffnung im Einzelhandelsgebäude angeordnet werden.

Der Anschluss des Donnerbachwegs an die L 183 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt – bezogen auf die L 183 (Blumenstraße) - in etwa in der Mitte des Plangebietes.

4.6 Verkehrsuntersuchung

Das Plangebiet verfügt über die Lichtsignalanlage Donnerbachweg/Blumenstraße über einen guten Anschluss an die Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren die verkehrlichen Auswirkungen durch die vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Bezug auf seine Anbindung über den Donnerbachweg an die Landesstraße 183 (Blumenstraße) und das umliegende Straßennetz untersucht.

4.7 Schalltechnische Untersuchung

Bezogen auf die im Südwesten und Südosten gelegenen, schutzbedürftige Nutzungen (im WA-Gebiet bzw. im MI-Gebiet) werden die mit den vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelseinrichtungen zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche im weiteren Verfahren ermittelt und beurteilt.

4.8 Eingriff und Ausgleich

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 1 a (3), Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Wie unter 1. bereits beschrieben, ist der Bebauungsplan seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlich und das Bebauungsplangebiet bereits weitgehend bebaut.

5. Projektvorprüfung² (Versorgungssituation / Tragfähigkeit)

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Folgende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.600 m² sind innerhalb des Sondergebietes vorgesehen:

- Rewe-Lebensmittelmart mit max. 1.800 m² VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente
- Getränkemarkt mit max. 800 m² VKF.

² Projektvorprüfung zur Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand März 2014

In einer ersten Bearbeitungsstufe wurde durch eine Projektvorprüfung ermittelt, ob das beabsichtigte Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Projektprüfung kann beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Bornheim eingesehen werden.

Umsatz-Kaufkraft-Relation im Verflechtungsraum

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89%.

Der Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf, der eine gute Zuordnung zum Untersuchungsstandort aufweist, verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76%.

Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Der Untersuchungsstandort ist ein eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein Erhalt und Stärkung empfohlen wird, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist. Das Standortumfeld (blumen- und Dahlienstraße) weist ergänzende Versorgungseinrichtungen auf.

Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:

- zu Ziel 1: Der Standort liegt gemäß Regionalplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs.
- zu Ziel 2: Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Insoweit ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmittelhandel anzuwenden ist:
Die geplante Erweiterung ist als eine Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten. Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche (Merten und Bornheim-Roisdorf) befinden sich in 2–3 km Entfernung, so dass diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung. Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotential im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten.
- zu Ziel 3: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierten vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse bewertet.
- zu Ziel 7: Es ist eine Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen der noch zu erstellenden Wirkungsanalyse detailliert untersucht.
- zu Ziel 8: Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes würde keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

Fazit der Projektvorprüfung:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/Kardorf/Hemmerich/Dersdorf versorgt.

- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnaher Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/Dahlienstraße bestehen eingeführte Wegebeziehungen und Verbundeffekte mit anderen Nutzungen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiment- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnaher Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotentials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ca. 16,8 Mio. € nahversorgungsrelevanten Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Bei einem zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 6,5 Mio. € kann der Markt ca. 35% der Kaufkraft im Verflechtungsbereich binden.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen bleibt einer ergänzenden Wirkungsanalyse vorbehalten.

In einer nachfolgenden Wirkungsanalyse wird insbesondere geprüft, ob bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens (Bestand und Planung), mit maximal 2.600 m² VKF, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Wd 54 ist dem beigefügten Gestaltungsplan (siehe Anlage) des Architekturbüro Velde, Euskirchen zu entnehmen.

6.1 Erschließung

Straßen

Der Standort ist von der Blumenstraße (L 183) aus über den Donnerbachweg erreichbar. Die Ein- und Ausfahrtssituation zum Plangebiet bleibt identisch mit der heutigen Straßenbreite der öffentlichen Stichstraße.

Fußwege

Entlang von Blumenstraße und Donnerbachweg befinden sich beiderseitig Gehwege in ausreichenden Breiten.

ÖPNV

Der nächste Haltepunkt des ÖPNV (Linie 818 der RVK) befindet sich in 150 m Entfernung, im Bereich der Dahlienstraße 2. Zudem besteht eine direkte fußläufige Verbindung zum Stadtbahn-Haltepunkt Waldorf in rd. 400 m Entfernung, am Ende der Dahlienstraße.

6.2 Bebauung

Die Bebauung ist als geschlossener Baukörper entlang der südwestlichen bzw. der südöstlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Der heute vorhandene Getränkemarkt bleibt in seiner Lage und seinem Volumen unverändert bestehen, während der vorhandene Rewe-Markt abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt und insgesamt an die Blumenstraße herangerückt wird.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet liegt rd. 3 m unterhalb des Niveaus der Blumenstraße. Der neue Rewe-Markt ist als Gebäude mit Flachdach und mit einer Höhe von rd. 6,5 m geplant. Im westlichen Bereich sind in geringem Umfang Gebäudeteile bis zu einer Höhe von 10 m vorgesehen.

Somit überragt das Einzelhandelsgebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze die dortige Blumenstraße um rd. 3,5 m, was einem normalen eingeschossigen Gebäude mit Flachdach entspricht.

Der Getränkemarkt behält unverändert seine derzeitige Höhe von rd. 5,3 m

Die geplante Lage der Einzelhandelsgebäude zu der vorhandenen, angrenzenden Bebauung wird als nicht beeinträchtigend für diese gesehen. Durch die gewählte L-förmige Gebäudeanordnung, die in geschlossener Bauweise vorgesehen ist, werden die von der Stellplatzanlage ausgehenden Verkehrsgeräusche bereits – auch gegenüber dem heutigen Zustand - minimiert.

Die Anlieferung für den Rewe-Markt befindet sich am westlichen Gebäudeende im Bereich der Einmündung des Donnerbachwegs auf die Blumenstraße.

Die Anlieferung für den Getränkemarkt erfolgt wie bisher über den nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Feldchenweg.

6.3 Grün- und Freiflächen

Die Planung sieht eine Versiegelung des Grundstücks von max. 90 % vor, was in etwa den heutigen Verhältnissen am Standort entspricht (rd. 88 % Versiegelung).

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf eine Eingrünung von Flächen an den umgebenden Grundstücksgrenzen. Zudem sind innerhalb der geplanten Stellplatzanlage und entlang des Donnerbachwegs Baumpflanzungen mit Gliederungs- und Ausgleichsfunktion vorgesehen.

Um den Versiegelungsgrad auf 80% zu reduzieren, wird im weiteren Verfahren eine partielle Begrünung des Flachdaches des Rewe-Marktes vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt vom Donnerbachweg aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.

Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiets erfolgt durch Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird ebenfalls – wie bisher – in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Donnerbachweg eingeleitet. Die dortige Mischwasserkanalisation kann ohne hydraulische Gefährdung das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen, das sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch das beabsichtigte Vorhaben nur unwesentlich verändert.

Eine Versickerung im Plangebiet ist insofern nicht vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung dieses vorhandenen Nahversorgungsstandortes in Waldorf und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelbereich sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Waldorf bzw. im Waldorfer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungen im angrenzenden- und näheren Umfeld sind mit dem beabsichtigten Vorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung erhält der Nahversorgungsstandort eine notwendige Anpassung an aktuelle handelsübliche Marktgrößen im Einzelhandel.

Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Waldorf und den angrenzenden Ortschaften wohnenden Menschen.

7.2 Umweltauswirkungen

Die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden vom Büro RMP Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten, Bonn ermittelt, beschrieben und bewertet.

Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (Natur- und Landschaftsschutzgebiet). Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopverbundflächen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste schutzwürdige Biotope.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Beurteilung der Schutzgüter

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist keine natürlichen oder naturnahen Lebensräume auf. Das Gelände ist durch den bestehenden Vollversorger und Getränkemarkt mit entsprechendem Parkplatzangebot weitgehend versiegelt. Die Böschung an der Blumenstraße sowie Rabatten vor dem REWE-Markt sind mit Ziersträuchern und Bäumen bewachsen. Die Straßenbäume weisen ein geringes bis mittleres Baumalter auf.

Innerhalb des Plangebietes ist von einem geringen Brutvorkommen siedlungstypischer, weit verbreiteter Vogelarten auszugehen. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen wird ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens von geeigneten Lebensräumen werden Vorkommen wertgebender Tierarten ausgeschlossen. Die Gebäude sind als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Quartiere oder andere Versteckmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien wird ebenfalls durch das Fehlen typischer Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es zu einem Verlust naturferner Biotoptypen. Wertvolle Biotope und Tierlebensräume sowie Schutzgebiete oder wesentliche Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Boden

Natürlich gewachsenen Böden sind aufgrund der fast vollständigen Bebauung nicht vorhanden. Natürlicherweise würden nach der Bodenkarte von NRW typische, tiefgründige Lehmböden aus Löß anstehen. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht.

Angaben zu Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades, sowie des Fehlens natürlich geschichteter Böden, sind in Folge der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Planung nicht wesentlich verändern.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Der mittlere Flurabstand zum Grundwasser beträgt über 20 m. Der Grundwasserleiter wird durch gut durchlässige Kiessande der Niederterrasse gebildet. Der anstehende schwach durchlässige Boden aus Löß neigt nach starken Niederschlägen zu saisonal bedingtem Schichtwasser- und Staunässebildung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen sind nicht zu erwarten. Es sind weder Veränderungen oder Einleitungen in Oberflächengewässer vorgesehen, noch ist von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich. Auf dem Gelände liegen keine klimawirksamen oder lufthygienisch bedeutsamen Funktionen vor. Der klimawirksame Kaltluftabfluss von der Villehochfläche in Richtung Rheintal ist bereits durch die Bebauung von Waldorf unterbrochen. Durch die Lage an der stark befahrenen L 183 und der weitgehenden Versiegelung ergeben sich für das Plangebiet im Sommer örtliche Wärmebelastungen.

In Folge der Neubebauung sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Wohnbebauung von Waldorf. Das Plangebiet liegt inmitten einer gewerblichen Bebauung zwischen der L 183 und der Vorgebirgsbahn. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Einzelhandel ergeben voraussichtlich sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Menschen, einschließlich Gesundheit

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnbebauung werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine Regelung erforderlicher Immissionsschutzvorkehrungen wird basierend auf den Untersuchungsergebnissen für den Bebauungsplan formuliert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise oder Erkenntnisse auf Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen liegen nicht vor.

Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten. Tagesverstecke oder Quartiere von Fledermäusen in den Gebäuden bzw. im Baumbestand werden nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Geeignete Lebensräume von Amphibien- und Reptilienarten liegen ebenfalls nicht vor. Nach fachlicher Einschätzung brüten auf dem Gelände ausschließlich weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten des Siedlungsraumes.

Zusammenfassung

Insgesamt betrachtet kommt es nach Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Wd 54 voraussichtlich zu geringen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt die ökologische Bewertung nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen" dem vereinfachten Verfahren. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

8. Realisierung

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Plangebiet ist erforderlich, da die bisherige öffentliche Stichstraße in die private Grundstücksfläche des dortigen Eigentümers einbezogen wird.

8.2 Erschließungsmaßnahmen

Eine Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da dieses "private Grundstück" über einen unmittelbaren Anschluss an den Donnerbachweg verfügt und damit die Erschließung gesichert ist.

9. Kosten

Die durch das geplante Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. werden durch den Investor getragen.

Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim.

Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

10. Flächenbilanz

Plangebiet - Sondergebiet (SO) "Großflächiger - Einzelhandel"	8.640 m²	100 %
1. Überbaute Grundstücksfläche - Gebäude	3.800 m ²	44,0 %
2. Überbaute Grundstücksfläche - Stellplatzflächen mit Zufahrten	3.990 m ²	46,2 %
3. Grünflächen	850 m ²	9,8 %

12. Gestaltungsplan

Als Anlage zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wurde ein Gestaltungsplan (Büro Velde, Euskirchen vom 07. März 2014) erstellt. Dieser enthält u.a. Darstellungen hinsichtlich der Bepflanzung der Stellplatzanlage.