

## Stadt Bornheim

# Bebauungsplan Ro 18

in der Ortschaft Hersel

## 3. Änderung

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

#### 1 Anlass der Planung

Die Firma Bauhaus ist bereits innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd mit dem Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes und einer im Gebäude integrierten befahrbaren und überdachten Verkaufsfläche, dem so genannten Drive-In-Bereich, ansässig. Innerhalb des vom übrigen Bau- und Gartenfachmarkt separierten Drive-In-Bereichs werden auf einer Fläche von derzeit ca. 2.520 m<sup>2</sup> ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten. Diese weisen eine eher geringe Überschneidung mit den weiteren baumarkttypischen Sortimenten des Bau- und Gartenfachmarktes auf. Die Firma plant die Auslagerung und Erweiterung dieses Drive-In-Bereichs. Daher ist eine Verlagerung dieses Bereichs auf die südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gewerbeparks vorgesehen. Im Zuge dieser Verlagerung sollen die Verkaufsflächen gegenüber dem vorhergehenden Drive-In-Bereich um eine Fläche von 2.940 m<sup>2</sup> auf zukünftig 5.460 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Auf den frei werdenden Flächen sollen im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 nach Angaben des Betreibers baumarkttypische Sortimente wie Fliesen, Natursteinfensterbänke und Fliesenkleber angeordnet werden. Zudem sind Lagerflächen geplant.

Die Flächen des Gewerbeparks Bornheim-Süd südlich der Herseler Straße (L 118) sowie westlich der Alexander-Bell-Straße werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 gefasst. Die Flächen des Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Baustoffhandels sind als Sondergebiet (SO 3) festgesetzt. Die im Süden daran angrenzenden Flächen des Plangebiets (Erweiterungsgelände) sind derzeit als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem Einzelhandel, bis auf den unter bestimmten Voraussetzungen zulässigen Annexhandel, ausgeschlossen ist.

Die geplante Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18. Um die betriebliche Verlagerung und Erweiterung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst das geplante Erweiterungsgelände innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE 2 sowie zusätzlich die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Alexander-Bell-Straße und dem Erweiterungsgelände. Die öffentliche Grünfläche wird in das Plangebiet einbezogen, da sich diese Fläche im Eigentum des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes befindet, der hier im nördlichen Bereich der Grünfläche bereits eine Versickerungsanlage für das anfallende Dachflächenwasser des Fachmarktgebäudes betreibt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Hersel, Flur 18, Flurstücke Nr. 187 Nr. 377, Nr. 185 (teilweise) und Nr. 205 (teilweise) nördlich der Robert-Bosch-Straße und westlich der Alexander-Bell-Straße. Im Norden an das Plangebiet grenzt das Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt (SO 3) mit den Flächen der Fa. Bauhaus an. Im Osten wird das Plangebiet von der Alexander-Bell-Straße begrenzt. Die südliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch den Verlauf der Robert-Bosch-Straße. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch die nutzungsbedingte Grundstücksaufteilung innerhalb der bestehenden GE 2 - Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,56 ha.

## **3 Bestandsnutzung**

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut. In der mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze anteilig die zentrale Versickerungsanlage des benachbarten Bau- und Gartenfachmarktes.

## **4 Planungsrecht**

### **4.1 Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen als gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **4.2 Bebauungsplan Ro 18**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 vorrangig als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt. Die Flächen im Nordosten im Bereich der Einmündung der Robert-Bosch-Straße in die Alexander-Bell-Straße sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Grundstücksgrenzen des GE-Gebietes im Norden, Osten und Süden die Pflanzgebote PG 1 und PG 2 fest. Zudem ist der Anteil der überbaubaren Flächen an den Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 12,00 m festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Ansiedlung aller nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist demnach nicht zulässig. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet sind, Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden

können und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Anpflanzungen von Bäumen in Form von Einzelpflanzgeboten festgesetzt.

## **5 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung**

Auf den Flächen des Plangebiets soll die Ansiedlung des Segments Baustoffhandel in Form großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden. Die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Bezirksregierung Köln sprach sich im Vorfeld für eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung aus, sofern die in diesem Zusammenhang genannten Voraussetzungen (Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente und Einhaltung der Verkaufsobergrenzen für den Bau- und Gartenfachmarkt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfüllt werden. Für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsfläche (GE) ist unabhängig davon insgesamt nachzuweisen, dass:

1. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen.

Mögliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind in Abhängigkeit der jeweiligen konkreten städtebaulichen Situation zu ermitteln. Dabei sind neben den zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere die Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren spezifische Funktion innerhalb des umgebenden zentralen Versorgungsbereichs sowie die Stabilität der betroffenen städtebaulichen Lage zu bewerten. Zudem ist die Bedeutung der jeweiligen Branche im entsprechenden zentralen Versorgungsbereich mit zu berücksichtigen (Leitbranche des zentralen Versorgungsbereichs oder ein den zentralen Versorgungsbereich ergänzendes Sortiment).

Die städtebaulichen und marktwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Verlagerung wurden durch die Fa. GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH gutachterlich ermittelt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass in Bezug auf den Untersuchungsrahmen bei der Ermittlung möglicher städtebaulicher Auswirkungen zwei Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Bornheim / Roisdorf (Hauptversorgungszentrum) der Stadt Bornheim zu berücksichtigen sind. Für diese Anbieter sind Umsatzumverteilungswirkungen von bis zu 17 % möglich. Damit können die betroffenen Anbieter betriebswirtschaftlich spürbar tangiert werden. Bei der Gesamtbewertung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der untersuchten Sortimentsstruktur, bestehend aus nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten, nicht um ortstypische Leitsortimente bzw. nicht um eine Leitbranche im Hauptversorgungszentrum Bornheim / Roisdorf handelt. Es sind somit geringe Synergieeffekte mit den weiteren Sortimenten im Hauptversorgungszentrum vorhanden. Die betroffenen Anbieter können zudem aufgrund ihrer Betriebsgrößen nicht als Frequenzbringer oder Leitbetriebe angesehen werden. In Folge der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkung ist daher nicht von der Entstehung negativer städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen, bezogen sowohl auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim / Roisdorf als auch auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim, auszugehen. In den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sind ebenfalls keine Umsatzverteilungseffekte zu erwarten. Mit der geplanten Verlagerung ist daher insgesamt nicht von negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim sowie in den Nachbarkommunen auszugehen.

Die Umsatzumverteilungseffekte auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des definierten Einzugsbereichs wurden ebenfalls

untersucht. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass für diese ansässigen Anbieter im Stadtgebiet Bornheim Umsatzumverteilungen von ca. 18 % - 19 % zu erwarten sind. Dies kann für die betroffenen Anbieter betriebswirtschaftlich deutlich spürbar sein.

Für die weiteren Wettbewerber im Einzugsbereich außerhalb des Bornheimer Stadtgebietes (Wesseling, Brühl, Alfter und nordwestliches Bonner Stadtgebiet) werden Umsatzverteilungswirkungen in Höhe von je ca. 8 - 9 % gegenüber den relevanten Wettbewerbern in Alfter (bzw. ca. 0,5 Mio. Euro), Bonn (bzw. rd. 0,9 Mio. Euro) und Wesseling (bzw. rd. 0,4 Mio. Euro) sowie ca. 6 - 7 % gegenüber bestehenden Wettbewerbern in Brühl (bzw. rd. 0,2 Mio. Euro) erwartet. Einzelbetriebliche Beeinträchtigungen sind aus der Höhe der Umverteilungswirkungen dabei nicht abzuleiten. Außerhalb des Einzugsgebiets werden Umsatzumverteilungen, absolut betrachtet, mit einer Höhe von 1,8 Mio. € prognostiziert. Die vorgenannten umsatzbedingten Auswirkungen für alle Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können aufgrund Ihrer Lage in nicht schützenswerten städtebaulichen Bereichen dabei als Auswirkung des zusätzlichen Wettbewerbs angesehen werden.

Der Ermittlung der vorgenannten umsatzbedingten Auswirkungen liegt eine worst-case-Betrachtung zugrunde. Dabei ist bei einem erwarteten Umsatz von 5,1 - 5,2 Mio € für den neu entstehenden Drive-In-Bereich von einer Flächenproduktivität von rd. 940 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen. Diese Raumleistung liegt dabei unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität im Baumarktbereich von rd. 1.500 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist gemäß Gutachten auf den spezifischen Betriebstyp „Drive-In“ in Verbindung mit dem erhöhten Flächenbedarf für Zufahrts- und Lademöglichkeiten zurückzuführen. Die angesetzte Raumleistung liegt jedoch deutlich über der Flächenproduktivität bestehender Drive-In-Arenen des Anbieters Bauhaus mit einer Raumleistung von 600 - 700 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Durchschnitt.

Für die Ermittlung der umsatzbedingten Auswirkungen der frei werdenden Verkaufsflächen innerhalb des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes wurde ebenfalls eine worst-case-Betrachtung vorgenommen. Dies ist erforderlich, da auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans keine Sortimentsbeschränkungen vorgesehen sind. Demnach wird für die zukünftigen Verkaufsflächen die bereits o.g. durchschnittliche und somit sortimentsunabhängige Flächenproduktivität für Bau- und Heimwerkermärkte von rd. 1.500 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Danach ergibt sich für die nachgenutzten Verkaufsflächen eine Umsatzleistung von 2,5 - 2,6 Mio. €. Nach Angaben des Betreibers sollen jedoch auf diesen Flächen die Sortimente Fliesen, Fliesenkleber und Natursteinfensterbänke angeboten werden. In der Handelswissenschaft wird für das Sortiment Fliesen (inkl. Zubehör) eine Flächenproduktivität von rd. 700 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Dies ist gem. Gutachten auf den erhöhten Bedarf an Ausstellungsflächen in Relation zu den reinen SB-Flächen innerhalb eines Bau- und Heimwerkermarktes zurückzuführen. Demnach ist bei Realisierung dieser Sortimente ein deutlich geringerer Umsatz im Vergleich zur getroffenen Prognose zu erwarten.

2. Zudem muss die Atypik des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW nachgewiesen werden.

In der Auswirkungsanalyse wurde weiterhin eine Untersuchung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb einer Gewerbegebietsfläche im Sinne einer atypischen Fallgestaltung geführt. Die atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass mit dem Vorhaben eine betriebliche und städtebauliche Besonderheit vorliegt, die nicht unter die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO fällt und durch die keine Beeinträchtigungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Verlagerung von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wird durch die räumliche Verlagerung der Verkaufsflächen voraussichtlich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen den Flächen des Sondergebiets (SO 3) und den gewerblich nutzbaren Flächen des Plangebiets bewirkt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Gewerbepark Bornheim-Süd sind ausreichend dimensioniert, so dass auch unter Berücksichtigung des möglichen planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine Beeinträchtigungen der vorhandenen gesamtverkehrlichen Situation innerhalb des Gewerbeparks sowie der verkehrlichen Anbindung des Gewerbeparks an die Landesstraße L 118 zu erwarten sind. Der Verkehrsanschluss an die Landesstraße L 118 ist mittels einer Lichtsignalanlage leistungsfähig ausgestattet. Die Landesstraße ist ausreichend dimensioniert und fungiert als Zubringer zur nahegelegenen Bundesautobahn BAB 555 sowie als leistungsfähige Ortseinfahrt der Ortschaften Bornheim-Roisdorf und Bornheim-Hersel als nächstgelegene Bornheimer Ortschaften. Somit ist ein örtlich verträglicher Zu- und Abfluss möglicher planbedingter Zusatzverkehre zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Bornheim infolge der zusätzlichen Verkehrsentstehung des Vorhabens ist vor diesem Hintergrund somit nicht zu erwarten. Weiterhin steht in Kürze die Eröffnung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbeparks Bornheim-Süd an den Neubau der Landesstraße L 183n im Südwesten an. Mit Hilfe dieser zusätzlichen Verkehrsanbindung ist eine weitere Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Integration des planbedingt möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Die weiteren Ausführungen, die Belange der Umwelt und des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbild betreffend, sind dem Kapitel 8 zu entnehmen.

Aufgrund der atypischen Fallgestaltung ist eine Definition und Festschreibung der geplanten Sortimente vorzunehmen.

## **6 Planverfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB erfolgen.

## **7 Planungsziele und Planungskonzeption**

### **Gewerbegebiete (GE 4 / GE 5) - Bebauungsplan Ro 18, 3. Änderung**

#### **7.1 Nutzung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Verlagerung bzw. teilweise Neuansiedlung der Sortimente Profilexpress / Metallwaren, Holz, Baustoffe, Trockenbauprodukte, Dachdeckerbedarf, Gartenbedarf sowie sonstiger Segmente (Gerüste / Anlegeleitern / Schubkarren / Betonmischern) und dem Kassenbereich geschaffen werden. Auf den Flächen soll entsprechend der geplanten Nutzung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher angesiedelt werden. Der Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Aufgrund der atypischen Fallgestaltung werden Verkaufsflächen für Randsortimente ebenfalls ausgeschlossen. Zudem soll die Zulässigkeit dieser Verkaufsflächen an den Nachweis der atypischen Fallgestaltung gebunden werden und auf das Segment Baustoffhandel beschränkt bleiben. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche für Verkaufsflächen (überdacht und nicht überdacht) soll insgesamt 5.460 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich wird eine Sortimentsdefinition in Verbindung mit jeweils sortimentsbezogenen Verkaufsflächen

vorgenommen. Das Plangebiet soll entsprechend der geänderten Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE 4) festgesetzt werden. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher sollen weiterhin unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig bleiben.

## **7.2 Verkehrliche Erschließung und Parkierung**

Die Erschließung des Plangebiets mit den Hauptzufahrten erfolgt im Norden von Seiten des Bau- und Gartenfachmarktes mittels Weiterführung der vorhandenen privaten Erschließung innerhalb der Sondergebietsflächen SO 3 sowie von Südwesten von Seiten der Robert-Bosch-Straße. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist durch die direkte Anbindung an die Robert-Bosch-Straße planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist vorhabenbedingt von Seiten der Robert-Bosch-Straße mittels einer weiteren Zufahrt die Andienung der Anlieferung vorgesehen. Mit dieser Zufahrt soll gleichzeitig die erforderliche Feuerwehrumfahrt gesichert werden. Aufgrund des damit in Zusammenhang stehenden erhöhten Flächenbedarfs für Grundstückerschließungen sollen die dazu getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Breite für Grundstückerschließungen entlang der Robert-Bosch-Straße von derzeit 9,00 m auf 14,00 m zzgl. notwendiger Kurvenradien geändert werden. Die geplante Zufahrt von Seiten des SO 3 mit einer Breite von 8,00 m soll ebenfalls planungsrechtlich mit berücksichtigt werden. Diese ist innerhalb der bestehenden Pflanzgebotsflächen PG 2 des Ursprungsbebauungsplanes Ro 18 bisher unzulässig. Da sich diese geplante Grundstückszufahrt jedoch im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen befindet (siehe städtebaulicher Entwurf, Festsetzung PG 5, anteilig), ist die dazu notwendige geringfügige Reduktion der zu bepflanzenden Flächen zugunsten der geplanten unmittelbar im Zusammenhang stehenden betrieblichen Nutzungen städtebaulich vertretbar.

Die Unterbringung der erforderlichen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze soll im Südwesten im Vorbereich des Gebäudes untergebracht werden. Bei der Anlage von Stellplätzen ist nach jeweils 5 Stellplätzen 1 Baum anzupflanzen.

## **7.3 Grünfläche**

Die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche entlang der Alexander-Bell-Straße soll zukünftig in die Gewerbegebietsflächen mit einbezogen und als Gewerbegebiet (GE 5) festgesetzt werden, da sich diese bereits im Eigentum des Bau- und Gartenfachmarktes befindet und teilweise für dessen Versickerungsanlage genutzt wird. Zudem sollen Pflanzbindungen für die vorhandenen Einzelbäume zugunsten des dauerhaften Erhalts dieser Baumstandorte sowie flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt werden. Mit der geplanten Festsetzung dieser flächenhaften Pflanzgebote separat für den von der vorhandenen Versickerungsanlage erfassten Bereich sowie für den verbleibenden Bereich der geplanten Fläche des GE 5 soll, in Verbindung mit der Festsetzung der Pflanzbindung für Einzelbäume, weiterhin die Herstellung einer begrünten Außenanlage entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gewährleistet werden. Um die Herstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen ökologische Qualität sowie die Aufenthaltsqualität dieser Flächen sicherzustellen, ist von Seiten des Grundstückseigentümers im Zuge des weiteren Verfahrens dazu ein Außenanlageplan mit der geplanten zusätzlichen Bepflanzung und Gestaltung dieser Flächen vorzulegen und mit der Verwaltung abzustimmen. Mit Aufnahme dieses Außenanlageplans als Anlage in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan soll die Herstellung der Art und Qualität dieser Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin ist für den Grundstücksbereich des GE 5, der nicht durch die vorhandene Versickerungsanlage erfasst wird, ein Gehrecht (GR 1) zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um die Zugänglichkeit dieser Flächen für die Öffentlichkeit in Anlehnung an die vorhergehende Planung auch künftig planungsrechtlich zu sichern. Einfriedigungen innerhalb der mit dem Gehrecht festgesetzten Flächen sollen folglich gleichzeitig ausgeschlossen werden.

## 7.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen privaten Entwässerungsanlage, der zusätzlich benötigten Flächen für private Zufahrten sowie der von Seiten des Plangebers vorgesehenen Änderungen zu den Bepflanzungsvorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Baumarten entlang der Robert-Bosch-Straße zugunsten der Realisierung der Vorgaben des „Grünen C“ (ausschließliche Anpflanzung der Sorten Wildapfel (*Malus Evereste*) und Säulenzitterpappel (*Populus tremula Erecta*) im Wechsel, sollen für die von den Plananpassungen betroffenen Flächen neue Festsetzungen zu den Pflanzgeboten (PG 5, PG 6, PG 7) entwickelt werden.

## 7.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der Planung sollen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen angepasst werden. So sollen Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante zukünftig ausgeschlossen werden. Zudem sollen Wechselbilder grundsätzlich ausgeschlossen sowie der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen auf den Tagzeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt werden.

Weiterhin sollen im Zuge der Planaufstellung Festsetzungen zur anteiligen Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden mittels Ausführung einer extensiven Dachbegrünung getroffen werden. Damit kann mit einem zumutbaren Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Mit dieser Festsetzung soll gleichzeitig die Realisierbarkeit der im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 vorgesehenen ökologischen Qualität des Pflanzgebots PG 2, die aufgrund der vorhandenen Versickerungsanlage im gleichen Bereich nicht mehr gleichwertig umsetzbar ist, berücksichtigt werden. Durch die Festsetzung erfolgt somit eine anteilige Verlagerung der vormals für die Herstellung der ökologischen Qualität im Rahmen des Pflanzgebotes PG 2 vorgesehenen Flächen. Der Herstellung der insgesamt für diesen Planbereich vorgesehenen ökologischen Qualität gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans wird weiterhin Rechnung getragen. Zudem tragen begrünte Dächer der Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf bei.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 werden erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

## Änderungen im Bestand

Die frei werdenden Verkaufsflächen des bestehenden Drive-In-Bereichs in einem Umfang von 2.520 m<sup>2</sup> sollen zukünftig in zusätzliche Verkaufsflächen sowie in Lagerflächen untergliedert werden. Dabei sollen auf 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente (Fliesen, Fliesenkleber, Natursteinfensterbänke) angeboten werden. Auf den verbleibenden Flächen in einem Umfang von 820 m<sup>2</sup> sollen Lagerflächen, für den Kunden nicht zugänglich, realisiert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 sind dabei weiterhin rechtsverbindlich. Demnach darf die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente von 700 m<sup>2</sup>, bezogen auf die gesamten Verkaufsflächen des Bau- und Gartenfachmarktes, nicht überschritten werden. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes von 13.000 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

## 8 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vollständig ermittelt und im dazugehörigen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Als Ergebnis der Eingriffsbewertung wurden notwendige Ausgleichs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die möglichen Auswirkungen der derzeitigen Planung auf die Belange des

Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan ermittelt, mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs fertiggestellt. Die nachfolgenden umweltbezogenen Belange dienen der allgemeinen Information.

#### Schutzgut Mensch

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar. Die möglicherweise vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrslärmstehung kann als im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Ro 18 als mit berücksichtigt angesehen werden, da sich aus den vorhandenen Festsetzungen keine Einschränkungen in Bezug auf besondere Lärmvorsorgemaßnahmen innerhalb der Gewerbegebietsflächen ergeben und das Vorhaben (Baustoffhandel) hinsichtlich seiner Verkehrsentstehung eher einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen ist.

Zudem sollen im Zuge des aktuellen Änderungserfordernisses Werbeanlagen während des Nachtzeitraums zukünftig nur in unbeleuchteter Form zugelassen werden. Dies kann als ein Beitrag zur Reduktion von Lichtimmissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch gewertet werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden die artenschutzrechtlichen Belange bereits geprüft und entsprechend grundsätzlich mit berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurden Artenschutzkonzepte im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Bornheim erarbeitet.

Die Stadt Bornheim ließ ein Maßnahmenkonzept zum Artenschutz mit Stand 2009 erarbeiten (vgl.: Cochet Consult, Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel, Stand 2009).

Der Rhein-Sieg-Kreis beauftragte ein weiteres Artenschutzkonzept (vgl.: Ökoplan, Artenschutzkonzept Wechselkröte und Uferschwalbe im Abgrabungsbereich von Bornheim, Stand 2010). Das durchgeführte Monitoring wurde im Jahr 2013 aktualisiert (vgl.: Ökoplan, Monitoring von Wechselkröte und Uferschwalbe im Abgrabungsbereich der Stadt Bornheim (Rhein-Niederterrassenebene), Stand 2013).

Mit den Unterlagen liegen genügend Informationen vor, um Aussagen über die planungsrelevante Art der Wechselkröte im Bereich des Vorhabens zu treffen.

Im Jahr 2009 lagen für den Quadranten Süd, in dem sich das Plangebiet befindet, Hinweise auf das Vorkommen der Wechselkröte vor. Die Nachweise beschränkten sich 2009 auf wenige adulte und subadulte Einzeltiere randlich der Gewerbeflächen. Allerdings konnten in diesem Quadranten in der Wechselkrötenkartierung keine besetzten Laichgewässer aufgezeigt werden. Die wenigen gefundenen Einzeltiere könnten einer versprengten lokalen Restpopulation angehören.

Ökoplan 2010 stellt ebenfalls fest, dass die Art in vergleichsweise geringer Stärke in der Fläche vertreten ist. Das Angebot von Reproduktionsmöglichkeiten ist stark begrenzt und auf Bewässerungsteiche beschränkt.

Aus dem aktuellen Ergebnis des Monitorings zur Wechselkröte und Uferschwalbe im Jahr 2013 geht hervor, dass im betroffenen Bereich, wie auch 2009, keine besetzten Laichgewässer registriert wurden. Der Südquadrant bleibt fundfrei. Hinweise auf eine reproduzierende Population fehlen.

Somit ist im Quadranten Süd nicht von einer vorhandenen reproduzierenden Wechselkrötenpopulation auszugehen.

Vor dem Hintergrund der oben genannten artenschutzrechtlichen Ergebnisse des Monitorings sowie der Unterbringung der geplanten Gebäudeflächen und versiegelten

Freiflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 werden demnach in Bezug auf den Artenschutz grundsätzlich keine weiteren Untersuchungen im derzeitigen Bebauungsplanverfahren als erforderlich angesehen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzflächen und der Fassaden sowie zur Durchgrünung des Gebiets werden grundsätzlich erhalten und sollen, angepasst an das aktuelle Änderungserfordernis, in entsprechender Wertigkeit fortgeführt werden. Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die planungsrechtlichen Änderungen daher nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine weiteren, über die bisherigen Festsetzungen hinausgehenden Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen könnten.

#### Schutzgut Landschaft

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante sollen zusätzlich ausgeschlossen werden. Dies kann bei Zugrundelegung einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe als ein Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes angesehen werden.

#### Schutzgut Boden

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wird keine über die bisher zulässigen Festsetzungen hinausgehende Versiegelung des Bodens durch eine weitergehende Überbaubarkeit ermöglicht. Eine durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens ist somit nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Mit Einhaltung der maximal zulässigen Überbaubarkeit der privaten Grundstücksflächen auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,8 werden keine für die Versickerung von Oberflächenwasser möglichen Flächen zusätzlich beansprucht. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur zentralen Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb privater Flächen werden auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplans eingehalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist somit nicht erkennbar. Darüber hinaus soll mit der geplanten anteiligen Dachbegrünung ein zusätzlicher Beitrag zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf geleistet werden.

#### Schutzgut Klima, Luft

Da innerhalb des Gewerbegebiets bereits angrenzende großräumliche Bebauung vorhanden ist und für den Planbereich verbindliches Planungsrecht für gewerbliche bauliche Anlagen besteht, sind aufgrund der geplanten Änderungen, die sich vordringlich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse im Gesamtgebiet zu erwarten. Die das Plangebiet kleinklimatisch begünstigende Durchgrünung mittels Baumstandorten, Grünflächen und flächenhaften Pflanzgebieten wird auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich geändert.

#### Kultur- und Sachgüter / Bodendenkmalschutz

Besondere Festsetzungen in Bezug auf vorhandene erhaltenswerte Bauten oder sonstige bodenbezogene schutzwürdige Bereiche sind im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht enthalten. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 demnach nicht zu erwarten. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) sind weiterhin einzuhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt keine der für den ökologischen Ausgleich bereits festgesetzten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans zusätzlich

beansprucht. Mögliche Eingriffe in relevante Schutzgüter werden im Umweltbericht ermittelt und im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bilanziert. Möglicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Aachen, den 20.04.2015