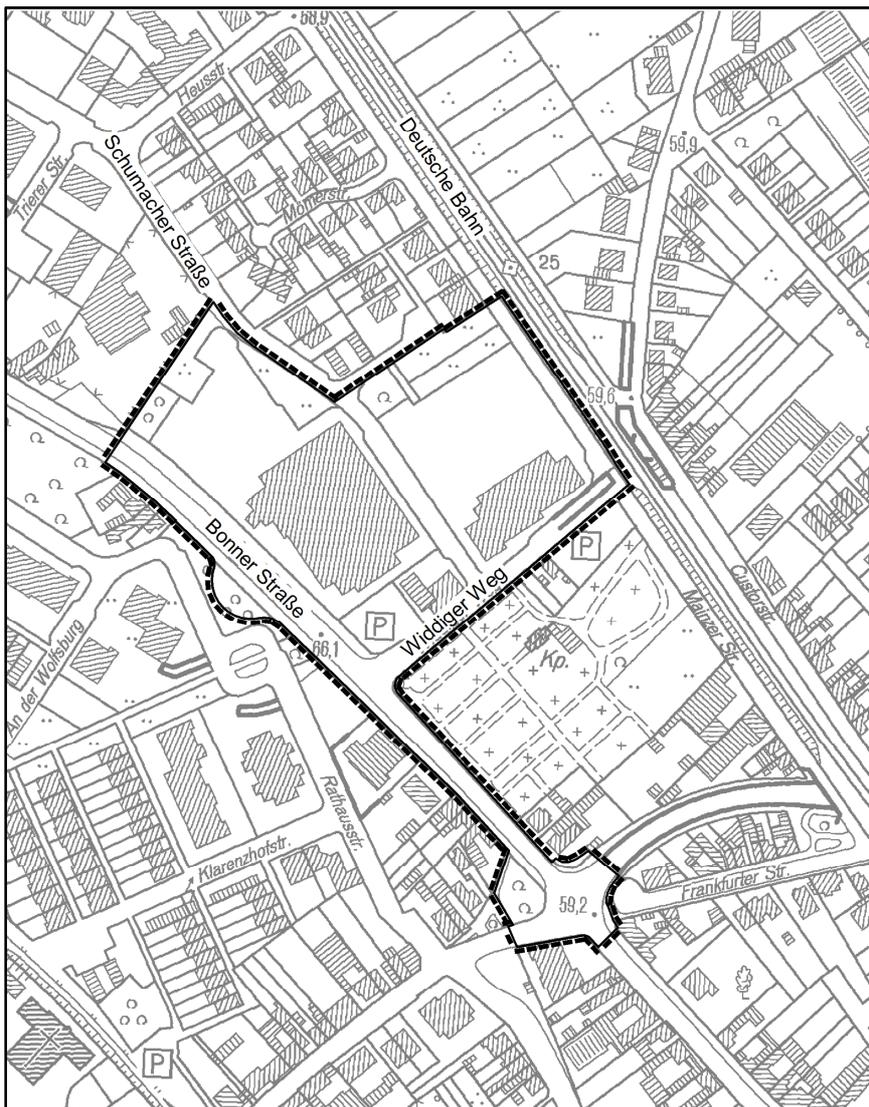


Neuaufstellung Bebauungsplan Ro 17

in der Ortschaft Roisdorf

Entwurf 02.11.2017

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Roisdorf in zentraler innerstädtischer Lage zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahntrasse der Deutschen Bahn und Siegburger Str. / Schumacherstraße. Des Weiteren bezieht es die Bonner Straße einschließlich der Kreuzung Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,8 ha.

2 Anlass der Planung

Für das Plangebiet wurde in den Jahren 2010 bis 2014 ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Ro 17) durchgeführt. Inhalt des Bebauungsplans war die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Für das Einkaufszentrum wurden zulässige Kernsortimente festgesetzt und jeweils bis zu maximalen Verkaufsflächen zugelassen. Der Bebauungsplan wurde am 27.03.2014 durch den Rat der Stadt Bornheim beschlossen und am 25.06.2014 bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan wurde eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster geführt. Das OVG entschied am 04.04.2017, dass der Bebauungsplan unwirksam ist.

Der vorher eingereichte Bauantrag für den Neubau und die Erweiterung des Einkaufszentrums wurde auf der Grundlage des zu der Zeit noch geltenden Bebauungsplanes Ro 17 am 15.03.2016 positiv beschieden; diese Baugenehmigung hat weiter Bestand und ist bereits weitgehend umgesetzt.

Zusammenfassung des Urteils im Normenkontrollverfahren:

Am 04.04.2017 wurde der Bebauungsplan Ro 17 vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt. Tragender Grund der Entscheidung ist, dass zu Unrecht das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde, obwohl die Voraussetzungen für seine Anwendung nicht vorlagen. Die Stadt habe zwar - wie erforderlich - eine Vorprüfung durchgeführt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Das Ergebnis der Vorprüfung, dass dies nicht der Fall sei, sei jedoch nicht nachvollziehbar. Bei Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 13.500 m² und den damit typischerweise verbundenen Kunden- und Anlieferverkehren müsse unterstellt werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten seien, die nur über einen Angebotsbebauungsplan mit Abwägung und Umweltbericht ausreichend abgewogen werden könnten. Dies betreffe insbesondere die Veränderung des Verkehrslärms auf den Haupteinzelhandelsstraßen, aber auch den Gewerbelärm für die Nachbarschaft. Schon die vorgenommenen gutachterlichen Untersuchungen indizierten in der Regel die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung. Erhebliche Umweltauswirkungen lägen nicht nur dann vor, wenn sie zu einer Versagung der Zulassung führen können, sondern es genüge bereits, dass sie abwägungsrelevant seien. So sei hier die weitgehende Ausschöpfung der Richtwerte der TA Lärm gegenüber der Wohnnachbarschaft abwägungsrelevant. Der prognostizierte Verkehrslärm an der Bonner Straße liege nur deshalb unterhalb der kritischen Werte von 70/60 dBA, weil die Lichtzeichenanlage Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße durch einen Kreisverkehr ersetzt werden solle, der Bau dieses Kreisverkehr sei jedoch nicht gesichert. Aus Sicht des OVG ist es dabei unerheblich, ob schon auf Grundlage des früheren Bebauungsplans eine ähnliche Verkaufsfläche hätte realisiert werden können.

Des Weiteren hält das OVG die im Bebauungsplan vorgenommene Verkaufsflächenbegrenzung für unwirksam. Eine - wie hier - baugebietsbezogene Begrenzung sei nur zulässig, wenn in dem Gebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig sei. Ein Einkaufszentrum könne zwar ein einzelner Handelsbetrieb in diesem Sinne sein, es könne aber auch aus mehreren selbstständigen Betrieben bestehen. Der Bebauungsplan stelle nicht ausreichend sicher, dass nur ein einziger Handelsbetrieb entstehe.

Ebenso hält das OVG die textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dienstleistungsunternehmen, sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben, Büroflächen, Räumen für freie Berufe und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke für nicht hinreichend bestimmt.

Auch bestünden Bedenken, weil der Rat im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von Umständen ausgegangen sei, deren Eintritt nicht hinreichend sichergestellt sei (Anlieferungsverkehr über die Schumacherstraße, Bau des Kreisverkehrs Bonner Straße/Herseler Straße).

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ro 17 sollen diese Mängel beseitigt werden und Planrecht für das Einkaufszentrum geschaffen werden.

3 Bestand

3.1 Derzeitige Nutzung

Der genehmigte Neu- und Umbau des Einkaufszentrums besteht aus

- dem Bauteil A (zwischen dem Grundstück der Apotheke am Widdiger Weg, der Bonner Straße und der Schumacher Straße gelegen) mit einer Grundfläche von rd. 4.900 m² und sowohl I-geschossigen als auch II-geschossigen Teilgebäuden, Stellplätze im Untergeschoss, der bereits realisiert wurde
- dem Bauteil B (zwischen Meckenheimer Straße, Bonner Straße und Schumacher Straße gelegen) mit einer Grundfläche von rd. 4.670 m², vollständig I-geschossig, Stellplätze im Untergeschoss, der bereits realisiert wurde
- dem Bauteil C (zwischen Schumacher Straße, Siegburger Straße, Bahngelände und Widdiger Weg gelegen) mit einer Grundfläche von rd. 6.650 m², vollständig I-geschossig, Stellplätze auf dem Dach, der noch nicht vollständig realisiert wurde
- der Schumacherstraße, die teilweise als private Zufahrt genutzt wird und für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist

Im Südwesten des Plangebiets befinden sich Stellplätze, die dem Einkaufszentrum zugeordnet sind, sowie ein Ärztehaus mit Apotheke.

Die Erschließung der beiden Teile des Einkaufszentrums erfolgt ausschließlich über die Bonner Straße (Zufahrt aus dem Kreisverkehr zu den Stellplätzen in den Untergeschossen der Bauteile A und B) und dem Widdiger Weg (Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Dach des Bauteils C).

Im Plangebiet liegt die Bonner Straße mit dem bereits hergestellten Kreisverkehr zur Einfahrt auf das Grundstück des Einkaufszentrums, sowie die Schumacher Straße, die quer durch das Gebiet führt. Die Schumacher Straße wurde entwidmet und ist daher eine Privatstraße im Eigentum des Investors. Zudem liegt der Widdiger Weg teilweise im Plangebiet.

Ergänzend zum bisherigen Plangebiet des Ro 17 wird die Bonner Straße bis zum Knotenpunkt Herseler Straße in das Plangebiet einbezogen, um mit dem Planrecht auch den Ausbau des Knotens sicherzustellen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude-, Parkplatz- und Freiflächen des Standortes einschließlich der Schumacher Straße befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Ärztehaus befindet sich in fremdem Privateigentum.

4 Planungs- und Baurecht

4.1 Übergeordnete Planung

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

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des alten Bebauungsplanverfahrens Ro 17 berichtigt. Das war möglich, weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Für dieses erneute Verfahren wird davon ausgegangen, dass diese Berichtigung keinen Bestand hat, da ja gerade das Verfahren nach § 13a BauGB als fehlerhaft bewertet wurde. Deshalb wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert von gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen Einkaufszentrum.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt.

4.2 Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4, unwirksamer Ro 17

Nachdem der Bebauungsplan Ro 17 nicht mehr wirksam ist, gilt derzeit das vorherige Planrecht, also die Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4.

Im Bebauungsplan Ro 15 sind die Flächen des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gem. BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Zwischen den Baufenstern ist eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. In Mischgebieten ist der Einzelhandel allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan Ro 15.4 setzt die Flächen als Kerngebiet (MK) gem. BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 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 Kerngebiete werden vor allem geprägt durch die Handelseinrichtungen sowie durch die sonstigen allgemein zulässigen zentralen Nutzungen. Insbesondere der großflächige Einzelhandel gilt als wesentlicher Bestandteil der zentralen Nutzungen. Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 sind weitere Verkaufsflächen zulässig, insgesamt ca. 11.000 m².

Die Baugenehmigung für das im Bau befindliche Einkaufszentrum wurde auf der Grundlage des zu der Zeit noch geltenden Bebauungsplanes Ro 17 am 15.03.2016 durch das Verwaltungsgereicht Köln positiv beurteilt. Sie hat weiterhin Bestand. Gegen das Urteil liegt eine Beschwerde vor beim Oberverwaltungsgericht in Münster.

5 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Die 12. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Flächennutzungsplanänderung wird nach Abschluss des Verfahrens der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt.

6 Planungsziele und Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.1 Nutzung und bauliche Gestaltung

Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Gastronomiebetrieben sowie Büros und Arztpraxen planungsrechtlich gesichert werden. Die geplante Sortiments- und Nutzungsstruktur orientiert sich an den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt.

Die im Ro 17 festgesetzte zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² wird durch das neue Verfahren nicht vergrößert.

Der größte Anteil der neu entstehenden Verkaufsflächen soll auf die Ansiedlung großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entfallen. Lediglich ein geringer Anteil der Verkaufsflächen soll auf kleinere Geschäftseinheiten mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie auf Dienstleistungseinrichtungen entfallen, um eine Konkurrenzsituation zur Einzelhandelsstruktur der Königstraße zu vermeiden.

Die Art der Nutzung wird durch die Festsetzung von vier Sondergebieten geregelt: SO 1 und SO 2 für die beiden Teilflächen nördlich und südlich der Schumacherstraße, SO 3 für die Schumacherstraße selbst, die künftig als Mall überbaut werden kann und SO 4 für die Fläche Ecke Widdiger Weg / Schumacherstraße, auf der heute das Apothekengebäude steht. Für diese Fläche wurde noch kein Bauantrag gestellt.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich am genehmigten Neu- und Umbau des Einkaufszentrums orientieren. Die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Anordnung von Werbeanlagen werden wie bisher durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

6.2 Sortimentsfestsetzungen

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente von 13.500 m² soll erhalten bleiben, den Anforderungen des OVG entsprechend aber neu formuliert werden. Für einzelne Sortimente werden die zulässigen Verkaufsflächen deutlich reduziert, insbesondere für das Bekleidungs Sortiment und für die Sortimente des Elektronikfachmarktes.

Für die einzelnen Sortimente sollen jeweils maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden. Diese orientieren sich an den Darstellungen des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

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 Rewe-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 Lebensmitteldis-

counters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es wurde eine Auswirkungsanalyse für den alten Bebauungsplan Ro 17 erstellt, welche nachwies, dass mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen die sortimentsbezogene Kaufkraft der Stadt Bornheim nicht überschritten wird (BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2012). Diese wurde 2013 fortgeschrieben (BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2013). Das Einzugsgebiets wurde kleinräumiger zonierte, es wurden redaktionelle Ergänzungen zu den Auswirkungen des Vorhaben auf einzelne Standortlagen (u. a. in der Nachbargemeinde Alfter) und eine Neuberechnung der Auswirkungen im Bereich Drogeriewaren nach Aufgabe der Schlecker-Märkte in Bornheim und den Nachbarkommunen gemacht mit dem Ergebnis, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und den Nachbarkommunen nicht durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.

Da nun mehr als 4 Jahre vergangen sind in denen sich die Ausgangssituation weiter verändert hat, wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Ro 17 bis zur Offenlage der Planung eine erneute Auswirkungsanalyse erstellt.

Nach derzeitiger Planungskonzeption sind folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen.

Art der Kernsortimente	Verkaufsflächen nach B-Plan Ro 17 alt	Verkaufsflächen nach B-Plan Ro 17 neu
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren“ (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2) ein Supermarkt (Vollsortimenter) ein Discounter	3.700 m ² 1.000 m ²	3.700 m ² 1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Drogerieartikel“ (WZ 47.75)	900 m ²	900 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Bekleidung“ (WZ. 47.71)	3.400 m ²	2.600 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Schuhe/ Lederwaren“ (WZ 47.72)	1.000 m ²	1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Sport- und Campingartikel (WZ 47.64.2)	1.000 m ²	600 m ²
Elektrofachmarkt mit folgenden Kernsortimenten: „Unterhaltungselektronik“ (WZ. 47.43), „Telekommunikationsgeräte“ (WZ 47.42), „Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software“ (WZ 47.41), „elektrische Haushaltsgeräte“ (WZ 47.54), „bespielte Ton- und Bildträger“ (WZ 47.63), „Foto und optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)	3.200 m ²	2.700 m ²

Art der Kernsortimente	Verkaufs- flächen nach B-Plan Ro 17 alt	Verkaufs- flächen nach B-Plan Ro 17 neu
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment: „Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel“ Wohnmöbel (WZ 47.59.1), „Haushaltstextilien“ (WZ 47.51.0), „Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche“ (WZ 47.53.0), „keramische Erzeugnisse und Glaswaren“ (WZ 47.59.2), „Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel“ (WZ 47.78.3)	1.000 m ²	1.000 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“ (WZ 47.78.2)	100 m ²	100 m ²
Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.61.0; WZ 47.62.1)	200 m ²	200 m ²
Apotheke (WZ 47.73.0)	150 m ²	150 m ²

6.3 Verkehrliche Erschließung / Anlieferung / Stellplätze / Verkehrslärm

6.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt durch den bereits fertiggestellten Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße und über den Widdiger Weg. Die Kundenzufahrt zu den Bauteilen A und B (SO 2) soll vollständig über diesen Kreisverkehr mit direkter Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgen, die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Dach des Gebäudes im Nordosten erfolgt über den Widdiger Weg.

Der südliche Teilbereich der Schumacher Straße wird teilweise als private Zufahrt genutzt und ist für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Der Straßenabschnitt im Plangebiet ist entwickelt und an den Träger des Vorhabens veräußert. Der Bereich soll als Sondergebiet (SO 3) festgesetzt und langfristig Bestandteil des Einkaufszentrums werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll gesichert werden, dass auch zukünftig kein Durchgangsverkehr mehr über die Schumacherstraße geführt wird. Mit der bestehenden Wendeanlage in der Siegburger Straße ist die Wendemöglichkeit für den Verkehr aus dem nun reduzierten Abschnitt der Schumacher Straße weiterhin gewährleistet.

Die Bonner Straße und die Kreuzung Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße werden in das Plangebiet aufgenommen. Damit kann ein möglicher Umbau des Verkehrsknotens zu einem Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Für den Knoten wird zur Offenlage des Planes ein neues Gutachten mit einer Prognose über die zukünftige Verkehrsbelastung erstellt. Hierzu werden neue Zählungen herangezogen. Das Gutachten soll auch eine Berechnung zur Leistungsfähigkeit enthalten.

Die fußläufige Anbindung des Einkaufszentrums erfolgt über die Gehwege entlang der Schumacher Straße, der Bonner Straße sowie der Straße Widdiger Weg mit Anbindung an die Custorstraße im Nordosten. Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums zu optimieren

wird eine weitere fußläufige Anbindung innerhalb des Plangebiets zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße vorgesehen. Zudem sind Querungshilfen für Fußgänger beidseitig des Kreisverkehrs auf der Bonner Straße eingerichtet. Die privaten Erschließungsflächen im Nordosten entlang der Bahnlinie mit Anschluss an die Siegburger Straße sollen für Fußgänger und Radfahrer freigegeben werden, um die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg weiterhin zu gewährleisten.

Um die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums mit dem ÖPNV zu verbessern, ist die Einrichtung von Bushaltestellen beidseitig der Bonner Straße in direkter Nähe des Vorhabens möglich und wird derzeit geprüft.

6.3.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmproblematik an der Bonner Straße muss gelöst werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind hier teilweise deutlich überschritten. Die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Bonner Straße / Herseler Straße kann den Lärmpegel um 1 - 3 dB reduzieren. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen z.B. an den Gebäuden oder auch eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Bonner Straße auf 30 km/h sind mögliche Maßnahmen, die im weiteren Verfahren lärmtechnisch geprüft werden.

6.3.3 Anlieferung und Stellplätze

Organisation der Anlieferung

Aufgrund der L-förmigen Beschaffenheit der Grundstücksflächen und der notwendigen zentralen Erschließung ist eine räumliche Aufteilung der Nutzungen erforderlich. Eine zentrale Anlieferungszone für alle Nutzungen ist aufgrund dieser Nutzungsorganisation nicht möglich. In Folge dessen sind vier separate Anlieferzonen vorgesehen.

Anlieferzone im Nordwesten (Schumacher Straße)

Mit der geplanten Anlieferzone im Nordwesten wird ausschließlich der Lebensmittelvollsortimenter versorgt. Die Anlieferzone ist vollständig eingehaust.

Anlieferzone im Nordosten (Bahnnähe)

Die Anlieferzone im Nordosten ist für die Andienung des Lebensmitteldiscounters sowie für die sonstigen Nutzungen in nordöstlichen Gebäudebereich (Bauteil C) vorgesehen. Die Zufahrt für Lkw soll über die Straße Widdiger Weg erfolgen. Die Anlieferzone wird teilweise eingehaust.

Anlieferzone Widdiger Weg

Die Anlieferzone an der Straße Widdiger Weg ist ausschließlich zur Warenanlieferung des Schuhmarktes vorgesehen.

Erhalt der bestehenden Anlieferzone Schumacher Straße (von Widdiger Weg aus)

Die bestehende Anlieferung wird weiterhin genutzt und dient im Wesentlichen der Belieferung und Warenausgabe des Elektronikfachmarktes. Bei einer möglichen Erweiterung des Bauteils A kann sich diese verändern.

Nach den Ergebnissen der bislang erstellten Schallgutachten zum Ro 17 alt und den Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden im Umfeld des Einkaufszentrums nach der TA Lärm keine Richtwerte überschritten. Für das weitere Verfahren werden die Gutachten nochmals auf den aktuellen Stand hin geprüft und in die Aufstellung des Bebauungsplans mit einbezogen.

Stellplätze

Nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zum Ro 17 alt mit branchendifferenzierter Betrachtung des durchschnittlichen Parkplatzumschlages sind für das Vorhaben bei einer Verkaufsflächengröße von 13.500 m² 534 Stellplätze erforderlich. Die Unterbringung der

Stellplätze erfolgt in den Untergeschossen der Bauteile A und B sowie auf dem Dach des Bauteils C.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen soll wie bisher über die bestehenden Leitungen in der Bonner Straße, der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg erfolgen. Die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen ist derzeit aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades der Grundstücksflächen nicht vorgesehen. Der Anteil der zukünftigen Überbauung entspricht in etwa dem Anteil der bereits mit Gebäuden und Stellplätzen versiegelten Flächen des Bestandes.

7 Umsetzung der Planung

Die Kosten für die Planung und den Bau des geplanten Einkaufszentrums werden vom Vorhabenträger übernommen. Das gilt auch für den Bau des bereits hergestellten Kreisverkehrsplatzes auf der Bonnerstraße, der als Zufahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums dienen soll.“.

8 Umweltbelange - 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 langfristig vollständig. Dies führt zu einer erheblichen Lärmreduktion für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Der Anlieferverkehr auf der Schumacher Straße ist weiterhin zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung werden die vom Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen umfassend berücksichtigt.“ Aus dem Ergebnis der bisherigen Untersuchung geht hervor, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig ist. Die fachgutachterlich empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA Lärm für die benachbarten Wohn- und Mischbauflächen wird gewährleistet.

Mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Bonner Straße im Umfeld des Standortes teilweise überschritten. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen z. B. an den Gebäuden oder auch eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Bonner Straße auf 30 km/h sind mögliche Maßnahmen, die im weiteren Verfahren geprüft werden. Auch die Errichtung des Kreisverkehrs an der Bonnerstraße / Herseler Straße kann den Lärmpegel um 1 - 3 dB reduzieren.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebiets sind nahezu vollständig versiegelt. Es sind derzeit keine Vorkommen von besonders geschützten oder streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bekannt. Im Bebauungsplanverfahren wird die frühere artenschutzrechtliche Prüfung aktualisiert. Damit sollen mögliche artenschutzrelevante Arten erfasst und Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorgebeugt werden. Mögliche artenschutzrechtlich relevante Ergebnisse werden im anstehenden Be-

bauungsplan entsprechend berücksichtigt. Im ersten Planverfahren waren als artenschutzrechtliche Maßnahmen ein Eidechsenzaun und Fledermauskästen festgelegt worden. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Darüber hinaus wurde im ersten Verfahren festgelegt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen Nachtkerzen gepflanzt werden müssen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Überbauung wird zum größten Teil auf den bereits versiegelten Flächen realisiert. Eingriffe in besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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.