

STADT BORNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN B0 33 und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortschaft Bornheim

Verfahren zur rückwirkenden Inkraftsetzung gemäß § 214 (4) BauGB

Textliche Festsetzungen

3. Entwurf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994.

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

1.1.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

1.1.1.1 VEP Teilgebiet 1 (VEP TG1), Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

(= entsprechend gekennzeichnete Teilfläche des B-Plan-Gebietes)

Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von max. 700 m² als Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes einschließlich der untergeordneten Nutzung eines Cafés mit max. 5 % der zulässigen Verkaufsfläche.

1.1.1.2 VEP Teilgebiet 2 (VEP TG2)

Zulässig sind:

- Fachmarkt für Textilien, Drogerie- und Sportartikel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 450 qm
- sowie Büro- und Wohnnutzungen, ausschließlich im Bereich mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise, im Obergeschoss.

1.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des VEP

1.1.2.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

(= entsprechend gekennzeichnete Teilfläche des B-Plan-Gebietes, außerhalb des VEP)
Im Mischgebiet werden die an sich zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Tiefbauunternehmen und Bauhöfe
sowie
- die gem. § 6, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

1.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (3) BauGB)

Im Sondergebiet (VEP TG1) wird gemäß § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. BauO NW für die zu errichtenden baulichen Anlagen die Höhenlage (= Geländehöhe) in m ü. NN festgesetzt. Die künftigen Geländehöhen für den Getränkemarkt (Eingangshöhe = 59,26 m ü. NN) und die Außenanlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

In den unter Ziffern 1.1.1.2 (VEP TG2) und 1.1.2.1 (Mischgebiet) genannten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden = OK FFB EG) der Gebäude max. 0,50 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude liegen.

Die max. Trauf- und Firshöhen sind in Meter über Roh- Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/ Außenseite Dachhaut. Als Firshöhe gilt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.1.4 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb des Mischgebietes und nur in Verbindung mit den Hauptbaukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Baugrundstücke zulässig.

Im Sondergebiet (VEP TG1) sind Stellplätze nur auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ("St") gemäß der Eintragung in der Planzeichnung zulässig. Die entstehenden Kosten (einschließlich der Beleuchtung) sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen. Zur Gewährleistung der tatsächlichen späteren Realisierung der Stellplätze sind vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Bornheim und den Vorhabenträgern zu treffen.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen untergeordnete Nebenanlagen jedoch nur bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

Im Sondergebiet (VEP TG1) sind im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze nur Nebenanlagen in Form von Einrichtungen für Abfallbehälter zulässig.

1.1.6 Grundstücksausnutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die maximale Grundstücksversiegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Durch technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen sind die Emissionen aus dem Baugebiet so weit zu begrenzen, dass schädliche Umwelt-einwirkungen in den schutzbedürftigen Nachbargebieten, auch dem nordöstlich angrenzenden Bereich (allgemeines Wohngebiet) vermieden werden.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Immissionsschutz-Gutachtens nachzuweisen und von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

2.2 Die im Immissionsschutz-Gutachten für erforderlich befundenen Maßnahmen sind von den Vorhabenträgern im Plangebiet umzusetzen.

Hierbei ist insbesondere der in der Planzeichnung eingetragene Bereich für besondere „Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zur Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand, unmittelbar anschließend an die östliche Gebäudewand des geplanten Getränkemarktes und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit den Parametern aus dem Gutachten, zu nutzen.

Bei Bedarf sind weitere Schallschutzmaßnahmen auch auf allen in der Planzeichnung eingetragenen überbaubaren Grundstücks- sowie Stellplatzflächen des Sondergebietes (VEP TG1) zulässig. Die entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen. Zur Gewährleistung der tatsächlichen späteren Realisierung der Immissionsschutz-Maßnahmen sind vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Bornheim und den Vorhabenträgern zu treffen.

- 2.3** Für die im Plangebiet zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Geräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenpegel von $L_m = 35 \text{ dB (A)}$ (von 22.00 bis 06.00 Uhr) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) überschreiten. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Fachbereich vorzulegen.
- 2.4** Um Konflikten der Einzelhandelsnutzung mit der benachbarten Wohnbebauung vorzubeugen, wird in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen eine Verbotszone für die Be- und Entladung des betrieblichen Anlieferverkehrs festgesetzt.
- 2.5** Ferner ist in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Bereich mit Verbot des Anlieferverkehrs festgesetzt. Diese Fläche darf zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen von anliefernden Fahrzeugen nicht befahren werden.

3 PRIVATE ERSCHLIESSUNGSTRASSE

Die Hauptzufahrt zum Fachmarkt und zum Getränkemarkt hat über die vorhandene Zufahrt von der Königstraße zu erfolgen. Vom Apostelpfad her dürfen die Einzelhandelsbetriebe in Einbahnrichtung ausschließlich während der Geschäftszeiten mit dem PKW über eine private Erschließungsstraße PKW angefahren werden. Eine Benutzung der Privatstrasse durch Lastkraftwagen ist unzulässig.

Nach Ladenschluss ist die Zufahrt vom Apostelpfad mittels eines abschließbaren Tores oder einer Schranke abzusperren. Auch für Radfahrer und Fußgänger bleibt der Durchgang außerhalb der Geschäftszeiten gesperrt. Dadurch sollen nächtliche Belästigungen für die Bewohner, wie z.B. durch knatternde Mopeds oder lautstarke Besucher, unterbunden werden.

Die Festsetzung von Geh- oder Fahrrechten ist nicht erforderlich, da die ungehinderte Zugangsmöglichkeit während der Geschäftszeiten im Interesse der Eigentümer liegt und somit gewährleistet ist.

Zugunsten der Versorgungsträger wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Zur Gewährleistung der tatsächlichen späteren Umsetzung u.a. dieses Leitungsrechtes werden im Durchführungsvertrag Regelungen zwischen der Stadt Bornheim und den Investoren sowie zum anderen auch unter den Vorhabenträgern (per Grunddienstbarkeit oder Baulast) getroffen.

Analog gilt dies für die gemeinsam zu nutzende Zufahrt von der Königstraße und die anschließende Haupt-Fahrgasse im Stellplatzbereich. Auch hier sind die Rechte und Pflichten beider Investoren per Dienstbarkeit zu regeln.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMAßNAHMEN

4.1 Oberboden

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremd-stoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4.2 Erhaltung von Gehölzstrukturen

Die im benachbarten Bereich des Untersuchungsgebietes vorhandenen Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

4.3 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. BauGB Nr. 25 BauGB)

Gebäudezugänge sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Einfriedungen sind nur als standortgerechte einheimische Hecken, evtl. in Verbindung mit einem Drahtzaun, zulässig. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen einzugrünen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

5. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

5.1 MASSNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

5.1.1 Randliche Hecke (Neupflanzung)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes ist mit Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen, der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

5.1.2 Anwuchspflege

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Berechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt außerhalb des Bebauungsplangebietes einen Kompensationsbedarf von ca. 6.700 Punkten. Dies entspricht einer Fläche von 1.675 m².

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Auf einer vorhandenen Ackerfläche (Flurstück 237, Flur 25, Gemarkung Roisdorf, Stadt Bornheim) mit dem Biotopwert 2 soll eine Anpflanzung von Feldgehölzen (Biotopwert 6) erfolgen. Dies ergibt eine Biotopwertsteigerung um 4 Biotopwertpunkte pro m².

Die Durchführung erfolgt durch die Stadt Bornheim anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger (§ 135a BauGB). Die Maßnahme ist den Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet (§ 9, Abs. 1a BauGB). Die Durchführung hat innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen. Die Maßnahmenfläche ist auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

6. SONSTIGE SCHUTZMASSNAHMEN UND AUFLAGEN

Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Die Verwendung von Dachwasser, das mit Wohngebietsqualität vergleichbar ist, ist für Eigenbedarfszwecke auf den Baugrundstücken zulässig.

Hinweise:

Altlasten

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an den im Altlastenkataster verzeichneten Standort 5207/1008 (stillgelegtes Betriebsgrundstück der Fa. Hausmann). Im Rahmen der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden B-Planes BO 31 wurden hier bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.