

Stadt Bornheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wb 15 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortschaft Walberberg

Begründung einschl. Umweltbericht zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich und Nachbarnutzungen

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 der Stadt Bornheim umfasst die Flurstücke 104/2, 239 bis 247, 254, 255, 286 bis 290 in der Gemarkung Walberberg, Flur 14 und wird begrenzt:

- § Im Südosten durch die Frongasse und das Flurstück 105/3 (Frongasse 4)
- § Im Südwesten durch das Flurstück 586 (Frongasse 6) und den Zisterzienserweg
- § Im Nordwesten durch die Flurstücke 521 (Grundstück SB-Waschbox) und 522 (Grundstück Zisterzienserweg 30)
- § Im Osten durch die Walberberger Straße (Landstraße 183)

Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen sind:

- § Frongasse 4 (Flurstück 105/3): zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach,
- § Zisterzienserweg 30 (Flurstück 522): eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach,
- § Walberberger Straße 63 (Flurstück 521), gewerbliche Nutzung, eingeschossige Waschbox mit Flachdach.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist ein weitgehend unbebautes und ebenes Gelände.

Auf den Flurstücken 254 und 255 befindet sich noch ein leerstehendes, ehemaliges Einfamilienwohnhaus. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden derzeit als Gartenland genutzt. Erhaltenswerter Baumbewuchs ist nicht vorhanden. Entlang der Walberbergerstraße befindet sich eine durchgehende Heckenpflanzung.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Gemäß § 8 (3) BauGB erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Die entsprechende Landesplanerische Anfrage wurde am 09.10.2006 gestellt. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde die Anpassung an die Ziele der Landesplanung mit Schreiben vom 22.11.2006 bestätigt.

2.3 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich (ausschließlich Flurstück 239) durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wb 05 überlagert, der dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre unter diesen Vorgaben jedoch nicht zulässig.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wb 05 wurde vom Zisterzienserweg aus ein Mischwasserkanal (DN 400) zur Walberberger Straße (L 183) hin verlegt, der dort an einen Hauptsammler angeschlossen ist.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WB 15 erfolgt sowohl vor dem Hintergrund einer Standortverschiebung für den Einzelhandel in Walberberg als auch dem Anliegen der Stadt Bornheim hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Einzelhandelskette REWE bedient derzeit an der Hauptstraße in Walberberg einen Supermarkt als Vollversorger. Die Verkaufsfläche liegt mit 485 m² weit unterhalb des Niveaus von neuen Supermärkten. Neben der zu geringen Verkaufsfläche werden schlecht erreichbare bzw. fehlende Stellplätze bemängelt. Der vorhandene Markt kann sich am Standort nicht weiter entwickeln, da weder für größere Verkaufsflächen noch für mehr Stellplätze ausreichend Platz vorhanden ist. Der Betreiber hat die Absicht geäußert, den REWE-Markt nur noch übergangsweise zu betreiben.

Einzelhandel und Standortalternativen

Aus Sicht der Stadtentwicklung wäre ein Standort im Ortskern auf Grund der Erreichbarkeit auch für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu bevorzugen. Da in Walberberg allerdings keine für die heutigen Anforderungen an Verkaufsfläche und Stellplatzangebot geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind Standorte die möglichst nahe am Ortskern liegen die nächstbeste Wahl.

Von Seiten der Unternehmen / Projektentwickler bestand Interesse an den nachfolgenden Standorten:

§ Standort Ortseingang Walberberg

Der Standort befindet sich außerhalb der Ortslage Walberberg, am südlichen Ortseingang von Walberberg und östlich der L 183 gelegen. Auf Grund der vorhandenen Flächengröße von rd. 1,3 ha bieten sich hier größere Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. für einen Lebensmittel - Vollversorger und zusätzlich einen Lebensmittel – Discounter an.

§ Standort Frongasse

Der Standort befindet sich innerhalb der Ortslage Walberberg, nördlich der Frongasse und westlich der L 183 gelegen. Auf Grund der vorhandenen Flächengröße von rd. 0,7 ha ist er ausschließlich für einen Lebensmittel -Vollversorger geeignet.

Beide Standorte verfügen über einen unmittelbaren verkehrlichen Anschluss an die Landstraße 183 (Walberberger Straße) und sind als städtebauliche integrierte Standorte zu sehen.

Während die Vorteile beim Standort am Ortseingang in der Flächengröße und damit verbundener Entwicklungsmöglichkeiten liegen, sind die Vorteile beim Standort an der Frongasse in der geringeren Nähe zum Ortskern sowie in der fußläufigen Erreichbarkeit, ohne Querung der Landstraße, zu sehen.

Der Rat der Stadt Bornheim hat sich in seiner Sitzung am 04.04.2006 für den Standort an der Frongasse entschieden und den Beschluss gefasst, für den Standort Frongasse die Änderung des

Flächennutzungsplanes einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 aufzustellen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten zu ermöglichen.

Mit der beabsichtigten Bebauung des Plangebietes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine gezielte Nutzung innerörtlicher Flächen, im Sinne einer "Innenentwicklung", Folge geleistet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 15 in der Ortschaft Walberberg soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass an diesem Standort eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Lebensmittel-Vollsortimenter einschl. Getränkebereich und zwei integrierten Shops) realisiert werden kann, die im Wesentlichen der Nahversorgung der Ortschaft Walberberg dient.

Bei der beabsichtigten Ansiedlung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb, so dass gemäß § 11 (3) BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes – SO "Großflächiger Einzelhandel" erforderlich ist.

Da es sich hierbei, wie vor bereits beschrieben, um einen integrierten Standort handelt, bestehen von Seiten der Bezirksregierung Köln keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

Die Lage des Gebäudes ist im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen und wurde unter Beachtung der umgebenden Bebauungen/Nutzungen gewählt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und Störungen, z.B. durch Fahrverkehre und Betriebsgeräusche, auf die unmittelbaren Angrenzer von vorneherein minimiert werden.

4. Versorgungssituation /Tragfähigkeit

4.1 Versorgungssituation Walberberg

Nach den vom Investor vorgelegten Planunterlagen ist als Betreiber ein Lebensmittel-Vollsortimenter des Filialisten Edeka mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.900 qm vorgesehen.

Der Standort des Planvorhabens nimmt eine wohngebietsintegrierte Lage im Ortsteil Walberberg ein. Die kürzeste Entfernung zur historischen Ortsmitte beträgt etwa 350 Meter. Die Walberberger Wohngebiete, in denen insgesamt etwa 4.800 Einwohner leben, liegen alle innerhalb einer Luftliniendistanz von maximal 1.000 Meter und somit im fußläufigen Einzugsbereich des Planstandorts.

Innerhalb der Ortslage Walberberg finden sich 10 Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 770 qm. Mit Abstand größter Lebensmittelbetrieb ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von 460 qm der Rewe Lebensmittel-SB-Markt in der Hauptstraße. Dieser Betrieb soll jedoch nach Angaben des Betreibers Ende des Jahres 2008 geschlossen werden.

Weiterhin sind in Walberberg noch zwei Getränkemarkte, zwei Backshops, zwei Kioske, eine Metzgerei, ein kleineres Lebensmittelgeschäft sowie ein Direktvermarkter von Obst- und Gemüse ansässig.

Als potenzielle Wettbewerber des Planvorhabens in benachbarten Stadtteilen sind die Rewe-Supermärkte in den Stadtteilen Merten (VK ca. 600 qm), Sechtem (VK ca. 1.020 qm) und Waldorf (VK ca. 1.540 qm) sowie der Lidl Discountmarkt im Stadtteil Kardorf (VK ca. 800 qm) hervorzuheben.

Betrachtet man die Angebotssituation in den benachbarten Ortsteilen der Stadt Brühl, so ist festzustellen, dass in den südlichen Stadtteilen Badorf, Schwadorf und Pingsdorf keine größeren Betriebe mit Nahversorgungsrelevanz ansässig sind.

Die Ergebnisse einer telefonisch an 500 Bornheimer Haushalte gerichtete Frage nach den bevorzugten Einkaufsorten zeigen für das Sortiment Lebensmittel folgendes Bild:

Bezogen auf die Ebene der Gesamtstadt nennen 88 % der befragten Bornheimer Haushalte Angebotsstandorte im Stadtgebiet. Im Stadtteil Walberberg ist jedoch bei der Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern eine deutliche Orientierung (Nennungshäufigkeit 35 %) auf das benachbarte Mittelzentrum Brühl festzustellen. Insgesamt geben nur ca. 57 % der Befragten Walberberger an, ihren Bedarf an Lebensmitteln bei Anbietern im Bornheimer Stadtgebiet zu decken.

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation zeigt auf, dass die wohnungsnaher Versorgung im Raum Walberberg deutlich defizitär ist. Mit dem Rewe Markt in der Hauptstraße findet sich im Nahbereich nur ein Vollsortimentsbetrieb, der aufgrund seines breiteren Angebots über die reine Grundversorgung hinausgehende Versorgungsfunktionen übernehmen kann.

Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass die Wohnbevölkerung im Stadtteil Walberberg auch ihren täglichen Bedarf zu einem hohen Prozentsatz außerhalb des Wohnungsnahbereichs deckt. Dass über 40 % der befragten Haushalte dabei sogar auf Ziele außerhalb des Mittelzentrums Bornheim orientiert sind, ist mit Blick auf die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung von zusätzlicher Relevanz.

In Walberberg ergibt sich bei einem prognostizierten Umsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 3,4 Mio. EUR und einem entsprechenden Nachfragevolumen von 9,8 Mio. EUR per Saldo ein Kaufkraftabfluss von 6,4 Mio. EUR. Bei relativer Betrachtung ergibt sich somit eine Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von nur 35 %.

Vor diesem Hintergrund leitet sich aus Sicht des Gutachters die Erfordernis ab, die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote im nordwestlichen Bornheimer Stadtgebiet zu schaffen. Denn spätestens nach Aufgabe des Rewe Marktes an der Hauptstraße in Walberberg Ende 2008 wird es großen Teilen der Wohnbevölkerung nicht mehr möglich sein, sich fußläufig mit Waren des täglichen Bedarfs angemessen zu versorgen.

4.2 Tragfähigkeit des Planvorhabens

Um die Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich beurteilen zu können, wird zunächst eine Umsatzprognose erforderlich.

Nach aktuellen Veröffentlichungen des EHI Retail Institute, Köln, erreichen große Supermärkte mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche eine durchschnittliche Flächenleistung von 3.942 EUR je qm Verkaufsfläche¹.

Unter der Annahme, dass das Planvorhaben nach vollständig vollzogenem Markteintritt die betriebsformentypische Flächenleistung erreichen wird, errechnet sich somit eine Jahresumsatzleistung von insgesamt 6,9 Mio. EUR. Davon würden nach Erfahrungswerten des Gutachters etwa 6,5 Mio. EUR mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert, maximal 0,4 Mio. EUR. dürften auf Rand- und Nebensortimente entfallen.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 24a NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).

Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 6,5 Mio. EUR der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Walberberg von 9,8 Mio. EUR gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 67% der relevanten Kaufkraft ausmacht.

¹ Quelle: EHI Retail Institute, Köln: Handel aktuell 2006/2007, Seite 288)

Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit von der Planung eingehalten.

Aufgrund seiner wohngebietsintegrierten Lage und der fußläufigen Anbindung an die historische Ortsmitte Walberberg, empfiehlt der Gutachter der Stadt Bornheim mit dem in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelszentren- und Standortkonzept, den Planstandort funktional als Ergänzungsstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums Walberberg zu bestimmen.

Mit dieser räumlichen und funktionalen Festlegung wird das Planareal für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geöffnet. Um diese Funktionszuweisung planungsrechtlich abzusichern, wird der Stadt Bornheim die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ zur Ergänzung des Nahversorgungszentrums empfohlen. Dies eröffnet die Möglichkeit, die projektierte Verkaufsfläche ebenso im Bebauungsplan festzuschreiben wie die angestrebten Sortimentsschwerpunkte bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese sollten bindend auf mindestens 90%, sonstige Sortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche fixiert werden.

Werden diese planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, erwartet der Gutachter im Realisierungsfall keine städtebaulichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und zukünftige Entwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Bornheim oder den Nachbarkommunen.

Existenzgefährdende Umsatzverluste wären im Realisierungsfall allenfalls für den in der Hauptstraße von Walberberg ansässigen Rewe Markt zu befürchten. Da die Aufgabe dieses Betriebs jedoch für Ende 2008 vorgesehen ist und eine Vitalisierung des Standorts aufgrund ungünstiger Erreichbarkeitsbedingungen und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen erscheint, ist dieser Aspekt im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu vernachlässigen.

Umsatzverluste hätten ferner Betriebe zu befürchten, die aufgrund ihrer Marktpositionierung als Lebensmittel-Vollsortimenter in direkten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben stehen würden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Detailinformationen zu den Nahversorgungsstrukturen der Städte Bornheim und Brühl vertritt der Gutachter jedoch die Auffassung, dass das Planvorhaben keine für die wohnungsnahe Versorgung wichtigen Angebotstandorte gefährden würde.

Ebenso wird gutachterlicherseits davon ausgegangen, dass Planungen der Nachbarstadt Brühl, an einem städtebaulich geeigneten Standort im südlichen Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Nahversorgungsstandorts zu schaffen, durch das Planvorhaben nicht behindert würden.

4.3 Nahversorgungszentrum

Auf Grundlage der Stellungnahme des Gutachters zur Versorgungssituation und zur Tragfähigkeit im Einzelhandel wird der Bereich des Bebauungsplans Wb 15 als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die angebotenen Waren sind im Wesentlichen nahversorgungsrelevant und stehen damit in Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEPro).

Das Sondergebiet stellt somit entsprechend § 24 a LEPro einen Ergänzungsstandort innerhalb des Nahversorgungszentrums für die Ortschaft Walberberg dar.

5. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Insgesamt sind ca. 2.620 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) und maximal 1.900 m² Verkaufsfläche (Vkf) geplant, davon maximal 1.750 m² VkF für den Edeka-Lebensmittel-Vollsortimenter einschl. Getränkebereich, maximal 85 m² VkF für einen Backshop und maximal 65 m² VkF für einen Lotto/Toto/Zeitschriften - Shop.

Die von Edeka für den Standort in Walberberg vorgesehenen Sortimente bestimmen die gewählte Größe des Verbrauchermarktes mit max. 1.750 m² Verkaufsfläche, wobei das Unternehmen diese Größenordnung für Walberberg als ausreichend und zukunftsfähig betrachtet.

Die Größenordnung ist an diesem Standort und für die Umgebung aus städtebaulicher und gutachterlicher Sicht verträglich und entspricht zudem den Zielsetzungen der Stadt Bornheim für die Versorgungssicherung der Ortschaft Walberberg.

Die beabsichtigte Größenordnung des Verbrauchermarktes erfordert gem. § 11 BauNVO eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO), mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" als Nahversorgungszentrum.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Baukörper ist durch Baugrenzen, die zugehörige Stellplatzanlage durch eine entsprechende Signatur (Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten) bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Sondergebiet (SO – Großflächiger Einzelhandel):

1. Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 1.750 m² V_{KF}, davon maximal 10 % dieser Fläche für Non-Food-Artikel.
2. Backshop mit maximal 85 m² V_{KF}
3. Lotto / Toto / Zeitschriften mit maximal 65 m² V_{KF}
4. Flächen für 105 Stellplätze und ihre Zufahrten
5. Schallschutzeinrichtungen
6. Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen soll sicherstellen, dass keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu befürchten sind. Um den Standort als verbrauchernahen Versorgungsstandort für die Bevölkerung zu sichern, wurde zudem das Randsortiment (Non-Food-Artikel) auf maximal 10 % beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Der Grad der maximalen Überbauung des Grundstücks (Baukörper und notwendigen Stellplatzflächen) orientiert sich mit 80 % der Gesamtgrundstücksfläche am Höchstwert des § 17 (1) der Baunutzungsvorordnung (BauNVO) für sonstige Sondergebiete.

Hierdurch wird sichergestellt, dass ein entsprechender Teil des Grundstücks unbebaut bleibt und für Begrünungsmaßnahmen, die im Zuge des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft erforderlich werden, genutzt werden können. Zudem dient diese Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 der verträglichen Einbindung des Vorhabens in diesen Ortsbereich.

Bei der Planung des Baukörpers wurde bezüglich der Höhenentwicklung auf die im Umfeld bereits vorhandenen Einfamilienwohnhäuser am Zisterzienserweg Rücksicht genommen. Im dort rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wb 05 der Stadt Bornheim ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Firsthöhen zwischen mind. 7,00 m und max. 9,00 m über OK Straße festgesetzt. Die geplanten Baukörperhöhen des Verbrauchermarktes liegen bezogen auf das derzeit vorhandene Gelände beim Verkaufsraum bei rd. 5,80 m und beim Eingang bei rd. 8,00 m. Auch hier sind, im Sinne einer Verträglichkeit zur Umgebung, die verschiedenen Gebäudeteile durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen begrenzt.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sollen an diesem Standort - in Anlehnung an ähnliche Werbeanlagen entlang der Walberberger Straße - jedoch die Gebäudehöhe nicht überragen. Insofern wurden entsprechende Höhenbegrenzungen festgesetzt. Für eine von der Edeka geplante, freistehende Werbetafel wurde zudem ein Standort im Zufahrtsbereich zum Verbrauchermarkt festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung

Landstraße und Anbindung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an zwei vorhandene Straßen (Frongasse und Walberberger Straße) an. Damit ist der Standort als ausreichend erschlossen anzusehen.

Auf Grund der beabsichtigten Nutzung – Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" – und des damit zusammenhängenden Ziel- und Quellverkehrs wird eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der Frongasse, auf Grund der schmalen Grundstücksfront (rd. 30 m) und der unmittelbaren Nähe zur Kreuzung Frongasse/Walberberger Straße, nicht angestrebt.

Die Fahrerschließung (Pkw-Kundenparkplätze und Lkw-Anlieferung) des Verbrauchermarktes wird somit ausschließlich von der Walberberger Straße (L 183) aus vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW entscheidet als Straßenbaulastträger über die Anbindung des geplanten Standortes an die Landstraße 183. Im Vorfeld wurde daher mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW über mögliche Anbindungen des Plangebietes an die Landstraße 183 gesprochen. Dabei forderte der Landesbetrieb eine Verkehrslösung, die nicht zu Störungen des dortigen Verkehrsflusses führt.

Die aktuell ermittelte Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt der Landstraße 183 liegt bei rd. 14.600 Kfz/24h (Stand Juli 2006).

Im Zuge der darauf folgenden Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie wurden vom Büro IGEP Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler zwei alternative Anbindungslösungen

- a) unsignalisierte Standardgeometrie, mit gesonderter Linksabbiegespur,
- b) Kreisverkehrsgeometrie

hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht, mit dem Ergebnis, dass sich bei keiner der beiden Anbindungsgeometrien leistungstechnische Probleme ergaben.

Die Anbindungslösung Kreisverkehrsgeometrie führt auf Grund des notwendigen Kreisdurchmessers von rd. 30 m zu nicht unerheblichen Eingriff sowohl in die Flächen des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in die Flächen östlich der Walberberger Straße.

Auf Grund der Ergebnisse der vg. Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie wurde mit allen Beteiligten (Landesbetrieb, Stadt Bornheim, Vorhabenträger) festgelegt, den Einzelhandelsstandort über eine unsignalisierte Standardknotengeometrie mit gesonderter Linksabbiegespur anzubinden.

Während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB im März 2007 hat der Landesbetrieb gegen die im Plan dargestellte Lösung (unsignalisierte Standardknotengeometrie mit gesonderter Linksabbiegespur, - siehe hierzu auch in der Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie) keine Bedenken geäußert, so dass hierzu ein straßenbautechnischer Entwurf des Ing.-Büros Zwettler, Bonn erarbeitet und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Ville-Eifel, Euskirchen abgestimmt wurde. Dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die nachfolgende Ausführungsplanung zum Umbau dieses Straßenabschnittes der L 183 (Linksabbieger einschl. Verschiebung von Radweg und Grünfläche) erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Ville-Eifel, Euskirchen.

Die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Bereich der Walberberger Straße ein entsprechender Einfahrtsbereich - in Übereinstimmung mit der vg. Planung - festgesetzt.

Sichtfelder

Im Zuge der Erarbeitung des straßenbautechnischen Entwurfes zur Umplanung eines Teilabschnittes der Landstraße wurden sowohl für die Verkehrsverhältnisse auf der Landstraße als auch die Verkehrsverhältnisse auf dem Radweg die erforderlichen Sichtfelder ermittelt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diese Sichtfelder nachrichtlich dargestellt. Auf Grund dieser Ermittlung sind die dort vorgesehenen Baumstandorte als auch der vorgesehene Standort

einer Werbeanlage (Werbepylon) unkritisch, d.h. sie schränken die erforderlichen Sichtfelder für Autofahrer und Radfahrer nicht ein.

Um die verkehrlichen Belange der aus- und einfahrenden Pkw's und der Radwegebenutzern zu optimieren, sind in der weiteren Ausführungsplanung zur Umplanung eines Teilabschnittes der L 183 Hinweise und Markierungen sowohl im Bereich der Grundstücksausfahrt als auch im Bereich des Radweges vorgesehen. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Anlieferung

Der Anlieferbereich des Verbrauchermarktes ist an der Ostseite des Baukörpers - zur Walberberger Straße hin gelegen - vorgesehen. Dies berücksichtigt eine möglichst kurze und störungsfreie Anfahrt auf dem Grundstück und ordnet diesem Bereich der lärmvorbelasteten Ostseite des Grundstücks zu.

Stellplätze

Ergänzend zum Verbrauchermarkt ist auch eine zugeordnete Stellplatzanlage mit insgesamt 105 Stellplätzen vorgesehen.

Von den 105 Stellplätzen sind 2 Stellplätze als Behindertenstellplätze beim Eingangsbereich des Marktes sowie 9 Stellplätze für Mitarbeiter im Bereich östlich des Grundstücks Frongasse 4 vorgesehen. Die Anordnung dieser Mitarbeiterstellplätze erfolgte unter Berücksichtigung der hier unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung (Frongasse 4 und Anbau).

Gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW "Richtzahlen zum Stellplatzbedarf" ist bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche je 10-30 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz vorzusehen.

Bei 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche (Mittelwert bei vergleichbaren Einzelhandelsprojekten) und maximal 1.900 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 95 Stellplätzen.

Fußweg

Zwischen Frongasse und der Stellplatzanlage ist eine Fußwegeverbindung geplant, um hierdurch eine kurze, fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes - aus der Walberberger Ortslage kommend – zu gewährleisten

Von einem damit in erheblichem Umfang verbundenen Pkw-Parksuchverkehr in der Frongasse – wie dies in den Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurde – wird nicht ausgegangen.

Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie ²

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie (Stand: 8. Juni 2007) wurden vom Ingenieurbüro IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Niederzier die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens für die Anbindung des Geländes an die Landstraße 183 (Walberberger Straße) sowie für den benachbarten, unsignalisierten Knoten L183 / Frongasse aufgezeigt und bewertet.

Es wurde die derzeit vorgesehene Anbindungsvariante (unsignalisierte Standardknotengeometrie) sowohl für die Verkehrsspitzenstunden der L183 als auch für die Einkaufsspitzenstunden des neuen Einkaufsmarktes leistungstechnisch untersucht.

Die jeweilige Verkehrsspitzenstunde wurde aus den durchgeführten Knotenstromzählungen ermittelt. Die Einkaufsspitzenstunden für derartige großflächige Einzelhandelsnutzungen liegen gemäß einschlägiger Fachliteratur zwischen 17:00 und 19:00 Uhr. Hier wurde deshalb die Stunde 17:30 – 18:30 Uhr als maßgebende Einkaufsspitzenstunde angesetzt und untersucht. Für das Morgenintervall wurde hier 8:00 – 9:00 Uhr angesetzt.

Um die Untersuchungsergebnisse auf aktuelle Analysebelastungen stützen zu können, wurden am Dienstag, den 23.05.06 sowie am Do., 09.11.06 in der Zeit von 6:00 – 9:00 Uhr und von 15:00 – 19:00 Uhr, für die L183 im Bereich der vorgesehenen Anbindung sowie für die Zu-/ und Ausfahrt

² IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler: Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Vollversorgers, Stand Juni 2007

des Getränkemarktes / Waschbox sowie am Knoten Frongasse Knotenstromzählungen durchgeführt.

Verkehrserzeugung

Der Verbrauchermarkt ist mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 m² und die beiden Shops (Bäckerei und Lotto/Toto/Zeitungen), mit zusammen max. 150 m² vorgesehen.

Da für diese integrierten Shops davon auszugehen ist, dass der weitaus größte Anteil dieser Kunden so genannte "Kopplungsgeschäfte" erledigt, werden diese Shops dahingehend berücksichtigt, dass 10% der Shop-Verkaufsfläche (= 15 m²) auf die vg. Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes aufgeschlagen werden.

Somit beträgt die bei der Verkehrserzeugung zu berücksichtigende Verkaufsfläche = 1.765 m².

Im Rahmen der Berechnung ergibt sich eine Verkehrserzeugung von 971 Pkw-E/d, woraus sich für die Einkaufsspitzenstunde Nachmittag (17:30-18:30 Uhr) ein Wert von 122 Pkw-E/h ergibt.

Für die Prognosebelastungen wurden leistungstechnische Berechnungen durchgeführt, mit folgendem Resümee und Handlungsvorschlägen:

- § Die Anbindung des neuen Vollversorgermarktes an die L183 stellt aufgrund der Berechnungsergebnisse in der vg. Anbindungsgeometrie (unsignalisierte Standardknotengeometrie) keine leistungstechnischen Probleme dar.
- § Ein Ausfahren aus dem Gelände des neuen Vollversorgers ist leistungstechnisch in alle Richtungen möglich.
- § Um Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Zuge der L183 auszuschließen, ist eine Linksabbiegespur für die Verkehre L183 Gelände Vollversorger, mit einer Länge von ca. 20m vorzusehen.
Laut der leistungstechnischen Berechnungen wäre lediglich eine Spurlänge von ca. 6 m erforderlich, so dass in der hier vorgeschlagenen Spurlänge von ca. 20m schon eine erhebliche Sicherheitsreserve enthalten ist. Außerdem ist so gewährleistet, dass eine solche Linksabbiegespur auch die Andienungsverkehre des Marktes aufnehmen kann.
- § Für die Ausfahrt aus dem Gelände des Vollversorgers ist je eine separate Fahrspur für die Links- und Rechtseinbieger in die L183 mit einer Länge von ca. 18m vorzusehen.
- § Der Knoten L183 / Frongasse kann die Zusatzverkehre aus dem neuen Vollversorgermarkt problemlos bewältigen. Es sind hierdurch keinerlei leistungstechnische Probleme zu befürchten.

7. Immissionsschutz

Bezogen auf die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden die mit dem zukünftigen Verbrauchermarkt zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche durch das Büro KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin ermittelt und beurteilt.³

Die nächstgelegenen bestehenden, schutzbedürftigen Nutzungen sind die westlich und nordwestlich des Plangebietes liegenden Wohngebäude am Zisterzienserweg. Diese liegen innerhalb des Bebauungsplanes Wb 05 der Stadt Bornheim, der dort Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Dieser Bebauungsplan setzt weitere Baugrenzen für eine bis zu 2-geschossige Wohnbebauung direkt westlich des Geländes fest.

Südwestlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt die bestehende Randbebauung der Frongasse, die vom Schutzanspruch her ebenfalls wie ein WA-Gebiet einzustufen ist.

³ KRAMER Schalltechnik GmbH, St. Augustin: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 "Verbrauchermarkt Walberberg" der Stadt Bornheim, Stand 8. Juni 2007

Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Sie beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Im Bereich des Zisterzienserweges 30 ist am Tage eine relevante Vorbelastung durch eine vorhandene SB-Waschanlage mit Staubsaugerplätzen und Mattenklopfern gegeben.

Zusammenfassend betrachtet kommt der Gutachter in seiner schalltechnischen Untersuchung zum Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die bestehende SB-Waschanlage, die sich direkt nördlich des Plangebietes befindet, die Immissionsrichtwerte tags von 55 dB(A) an den verschiedenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Zur Nachtzeit wird die Einhaltung des dann geltenden Immissionswertes durch eine entsprechende Auslegung im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.

Folgende Punkte sollten lt. Gutachten besonders beachtet werden:

- Die Fahrgassen des Pkw-Parkplatzes und der Zufahrt werden mit glatten Asphaltoberflächen ausgeführt (kein Verbundpflaster)
- 9 Pkw-Stellplätze direkt im Nahbereich Frongasse 4 (Anbau) werden für die Mitarbeiter reserviert
- Auf der kompletten Südwest- und Westgrenze der 3,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückten Pkw-Stellplätze wird eine 2,0 m bzw. 2,2 m (im Bereich des Grundstücks Frongasse 4 und Anbau) hohe Lärmschutzwand errichtet.
- Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine strikte schalltechnische Auslegung der erforderlichen Lüftungs- und Kälteanlagen.
- Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Immissionsschutz-Gutachtens nachzuweisen und von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

Die Lärmschutzwand ist als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Kosten für die Lärmschutzeinrichtungen sind vom Investor zu tragen. Zur Absicherung der vg. Punkte werden diese in die vertraglichen Regelungen (Durchführungsvertrag) mit der Stadt Bornheim aufgenommen.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgerinnen/Bürgern Bedenken bezüglich eines unzureichenden Schallschutzes im Bereich der Verladerampe vorgebracht. Diese Bedenken werden jedoch nicht geteilt, da die Verladerampe an der Ostseite des Gebäudes angeordnet wurde. Dies gewährleistet eine bestmögliche Abschirmung in Bezug auf die westlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen. Auch die Lkw-Fahrwege und Rangierbereiche liegen damit ausreichend weit von den Wohngebäuden entfernt. Eine schalltechnische Umbauung der Verladerampe würde keinen relevanten Einfluss auf die Betriebsgeräuschemissionen des Verbrauchermarktes haben.

8. Ver- und Entsorgung

Die leitungs- und kanalmäßige Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an bestehende Anlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßen bzw. durch ergänzend zu bauende Anlagen.

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch vorhandenes Leitungsnetz gesichert.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"). Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt im Trennsystem.

1. Schmutzwasser:

Zwischen dem Zisterzienserweg und der Walberberger Straße ist ein Mischwasserkanal DN 400 vorhanden. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet unmittelbar eingeleitet werden.

Geplant ist, den vorhandenen Mischwasserkanal, wie durch die Regionalgas Euskirchen gewünscht, in die Zufahrt zum Supermarkt zu verlegen und mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 3,0 m zu versehen.

Planung und Ausführungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Regionalgas Euskirchen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim eingetragen.

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser insgesamt auf dem Grundstück zu versickern.

Auf Grund von hydrogeologische Untersuchungen im nördliche gelegenen Bebauungsplangebiet Wb 03/05 sind die dortigen Böden bis zur damaligen Bohrtiefe von 10 m generell nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, so dass eine Tiefenversickerung angestrebt wird.

Die Vorplanung zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde am 18.04.2007 der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises) in drei Varianten vorgestellt.

Variante 1

Einleitung des gesamten Niederschlagswasser der befestigten Flächen in eine Mulde bzw. Becken. Beckentiefe rd. 3 m.

Variante 2

Das gesamte Niederschlagswasser der Dachflächen wird zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung in eine Rigole eingeleitet. Vor der Einleitung des Dachwassers in die Rigole ist eine Vorbehandlung über Absetzbecken erforderlich. Reduzierung der Beckentiefe auf 2,50 m. Eine Einleitung des Parkplatzwassers in die Rigole ist unzulässig

Variante 3

Das Niederschlagswasser der Dach- und Parkplatzflächen wird über belebte Bodenzonen geführt und getrennt über zwei Sickerschächte versickert

Gemäß Entscheidung von Vorhabenträger und Betreiber soll die Entwässerung des Niederschlagswassers nunmehr aus einer Kombination aus der Variante 2 und 3 erfolgen, d.h. das Versickerungskonzept ist wie folgt vorgesehen:

a) Dach:

Das gering verunreinigte Dachflächenwasser wird über Zwischenschaltung von Absetzschächten, die zur Reinigung des Regenabflusses dienen, in eine Rigole eingeleitet und dort zwischengespeichert. Die Entleerung der Rigole erfolgt gedrosselt, wobei der Abfluss über ein handelsübliches Drosselement gesteuert wird. Der Drosselabfluss wird anschließend dem Sickerschacht zugeführt

b) Parkplatz:

Der als verunreinigt anzusehende Oberflächenabfluss des Parkplatzes wird in seitlich der befestigten Flächen liegenden Grünflächen abgeführt, die als Versickerungsmulden ausgebildet

werden. Die Ableitung in die verschiedenen Mulden erfolgt dabei unmittelbar oberflächlich oder mittels flacher Rinnen bzw. konstruktiver Erfordernis über Grundleitungen. Das nicht vor Ort versickernde Sickerwasser aus den Mulden wird in Dränschichten gesammelt und dem Sickerschacht zugeführt.

Auf Grund der geologischen Verhältnisse mit tief liegendem Auftreten ausreichend durchlässiger Bodenschichten (Kiessande) muss der Drosselabfluss der Rigole und das Sickerwasser der Mulden in einen Sickerschacht eingeleitet werden, der bis in die Kiessande hineinreicht.

Die Detailplanung und Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgt im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren noch anschließenden tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung (gem. § 58 Landeswassergesetz).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entsprechende Flächen für Versickerungsmulden festgesetzt.

Eine ausreichende Beleuchtung der Stellplatzflächen während der Nachtstunden ist aus Sicherheitsgründen erforderlich. Die Kosten für die Aufstellung und Unterhaltung der Lampen sind vom Investor zu tragen. Zur Absicherung wird die Beleuchtung in die vertraglichen Regelungen (Durchführungsvertrag) mit der Stadt Bornheim aufgenommen.

9. Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: Umweltbericht** dargestellt.

10. Bodenordnung, Kosten

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da der Investor über alle benötigten Grundstücksflächen im Plangebiet verfügt.

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten / Baulasten, Aufteilung von Verkaufs- und Geschoßflächen, u.a. werden zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger in einem Vertrag geregelt.

TEIL B: UMWELTBERICHT ⁴

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem in Kraft treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau⁵ (EAG Bau) unterliegt die Aufstellung von Bauleitplänen, mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne, einer Umweltprüfung. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

⁴ Verfasser: Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn

⁵ Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien – Europaanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004, verkündet in BGBl I 2004 Nr. 31 vom 30.06.2004

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen und bei der Vorhabensgenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch⁶ (BauGB) und § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁷ (UVPG) die Umweltprüfung, wenn sie bereits auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

Die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes WB15 durchgeführt.

Der vorliegende Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entspricht dem Planungsstand des Bebauungsplanes vom April 2007.

1.2 Inhalte und Ziele der Planung

Geplant ist die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes mit ca. 1.750 m² eigener Verkaufsfläche und ca. 150 m² Verkaufsfläche für Shops. Innerhalb der vorgesehenen Parkflächen werden 105 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Eine Anbindung an das Verkehrsnetz wird über die L 183 / Walberberger Straße erfolgen. Zusätzlich wird eine fußläufige Erschließung ausgehend von der Frongasse möglich sein. Der Markt enthält Verkaufs- und Lagerflächen sowie eine Anlieferungszone parallel zur L 183 angeordnet.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Kreuzungsbereich L 183 / Walberberger Straße und Frongasse im Stadtgebiet Bornheim, Ortsteil Walberberg. Mit einer Gesamtfläche von ca. 7.085 m² umfasst es auf der Gemarkung Walberberg die Flur 14 mit den Flurstücken Nummer 104/2 (teilw.), 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 253 (teilw.), 254, 255, 286, 287, 288, 289, 290 und 291 (teilw.).

In östlicher und südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Walberberger Straße und die Frongasse begrenzt. Im Westen schließen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WB5 OT Walberberg sowie ein kleines Teilstück des Zisterzienser Weges unmittelbar an das Plangebiet. Weiterführend grenzen in Richtung Norden, Süden und Westen Wohngebiete an. Nördlich des Plangebietes besteht darüber hinaus eine Auto-SB-Waschanlage und ein Getränkemarkt in einem ehemaligen Tankstellengebäude. Östlich des Plangebietes - zwischen der L 183 und der parallel verlaufenden Bahnlinie – befindet sich eine Baumschule / Staudengärtnerei und im Weiteren schließt die freie Feldflur an.

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Wb 15 setzt ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Als maximal mögliche Gesamthöhe werden für einzelne Gebäudeteile des Lebensmittelmarktes 71,0 m, 73,75 m, 75,50 m und 77,75 m festgesetzt. Zu der angrenzenden Wohnbebauung ergibt sich damit eine Höhe von maximal 5,75 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), zum Parkplatz hin eine maximale Höhe von 8,0 m über EFH. Das Bauwerk ist mit einem Flachdach zu errichten.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sondergebiet.

Tabelle 1: Flächenbilanz

• Planfestsetzung	• Flächen (m ²)*	• Anteil in %
Sondergebiet, GRZ 0,8 davon		
überbaubare / versiegelbare Fläche	5.670 m ²	80 %
Grünflächen	1.415 m ²	20 %
Gesamtfläche	7.085 m²	100 %

* Werte z.T. gerundet

⁶ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

2 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

2.1 Übergeordnete Pläne

Der Flächennutzungsplan⁸ (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. In einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll der FNP so geändert werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan WB 15 aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Ca. 570 m² des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes WB5 OT Walberberg. Er setzt die Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten fest. Die verbleibenden 6.515 m² des Plangebietes liegen im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bornheim nach § 34 des Baugesetzbuches.

2.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW. Es befinden sich weder nach §62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster der LÖBF⁹ erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Außerhalb des Plangebietes

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine durch das Land Nordrhein-Westfalen gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Artenschutz

Es liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse die Gartenflächen mit ihrem Baumbestand als Teillebensräume (Jagdrevier) nutzen. Ein Verlust dieser möglichen Teillebensräume wird jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes führen, da im Umfeld des Plangebietes weitere strukturierte Gehölzbestände vorhanden sind. Ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften der FFH-Richtlinie ist deshalb nicht erforderlich.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um typische siedlungsfolgende Arten. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste ist nicht bekannt.

Baumschutzsatzung

Die Stadt Bornheim verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

⁸ Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 12.02.1991 einschließlich aller Änderungen bis einschließlich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 40

⁹ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen 1984, 1985

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der ökologischen Gegebenheiten erfolgt in der Systematik nach §1 (6) Nr. 7 BauGB und §1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Schutzgüter. In der Bestandsaufnahme werden die Schutzgüter gemäß § 2 UVPG beschrieben und hinsichtlich ihrer Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung bewertet. Dabei bleibt die Betrachtung auf den tatsächlichen Einwirkungsbereich des Vorhabens beschränkt. Betrachtet wird nur, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Innerhalb des Plangebietes ist zwischen zwei planungsrechtlichen Situationen zu unterscheiden. Ca. 570 m² des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes WB5 OT Walberberg und unterliegen seinen Festsetzungen. Die verbleibende Fläche zählt zum unbeplanten Innenbereich der Stadt Bornheim und ist nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen.

Grundlage der Bewertung sind fachplanerische Vorgaben und Bestandsaufnahmen der Schutzgüter.

3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die flächendeckende Biotop- und Vegetationskartierung des Plangebietes erfolgte im Juni 2006, eine Nachkartierung im April 2007.

Fauna

In den strukturreichen Gartenbereichen mit freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen und Solitärgehölzen finden sich die typischen Arten intensiv genutzter Hausgärten im Siedlungsbereich.

Bei den Kartierterminen wurde neben der Erfassung der Biotoptypen auch nach Nist- und Einschupfmöglichkeiten gesucht. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Gartenflächen mit ihrem Baumbestand als Teillebensräume (Jagdrevier) genutzt werden. Ein Verlust dieser möglichen Teillebensräume wird jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes führen, da im Umfeld des Plangebietes weitere strukturierte Gehölzbestände vorhanden sind.

Bei den im Plangebiet gesichteten Vogelarten handelt es sich um typische siedlungsfolgende Arten (Meisen, Amsel, Tauben). Für diese landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste ist nicht bekannt.

Bedingt durch die stark befahrene Walberberger Straße werden mögliche Wanderbewegungen von nicht flugfähigen Arten in östliche Richtung unterdrückt.

Vegetation und Biotope

Auf der Grundlage des Biotopwertverfahrens der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen“¹⁰ (vereinfachtes Verfahren zur Biotopkartierung), ließen sich folgende Biotoptypen im Bestand nachweisen:

Versiegelte Fläche (1.1)

Das Plangebiet ist durch einen geringen Anteil an überbauter und versiegelter Fläche gekennzeichnet.

Das zweigeschossige Wohngebäude entspricht in Proportion und Bauart der umliegenden Wohnbebauung. Nach Süden sind eine Terrasse sowie ein Balkon ausgerichtet. Befestigt sind weiterhin eine Hoffläche und ein Gartenweg.

Zier- und Nutzgärten, strukturarm (4.1) und strukturreich (4.2)

Das Plangebiet ist durch einen sehr hohen Anteil an unversiegelter und nicht überbauter Fläche gekennzeichnet. Ca. 90 % der Fläche sind als Grünfläche unterschiedlicher Strukturvielfalt ausgebildet.

Von insgesamt ca. 4.855 m² Grünfläche sind ca. 3.405 m² als strukturarmer Zier- und Nutzgarten einzustufen und somit dem Biotoptyp 4.1 zuzuordnen. Es handelt sich dabei um eine großflächige,

¹⁰ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.): „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren), Stand Mai 2001

zusammenhängende Wiese / Rasenfläche, die in ihrem Erscheinungsbild durch eine regelmäßige Mahd gekennzeichnet ist. Die verbleibenden 1.450 m² präsentieren sich aufgrund der vorhandenen Vegetation als vergleichsweise strukturreich und zählen somit zum Biototyp 4.2. Die Wiesenflächen werden durch grenzbegleitende Heckenpflanzungen, Gehölzgruppen, ausladende Solitärgehölze und hausnahe Zierpflanzungen strukturiert. Prägend ist dabei ein hoher Anteil an Zier- und Nadelgehölzen. Als dominierende Arten sind zu nennen: Gartenjasmin, Kirschlorbeer, Magnolie, Wacholder, Lebensbaum, Ilex, Mahonie, Kiefer, Fichte, Tanne und Eibe sowie Schwarzer Holunder, Gemeiner Liguster, Gewöhnliche Haselnuss, Spitz-Ahorn, Hundsrose, Gemeiner Efeu und Flieder. Als markante ausladende Solitärgehölze sind Spitz-Ahorn, Buche und Zeder zu nennen. Nördlich der Gebäude kommen vereinzelt auch Obstgehölze dazu.

Hecken (8.1)

Entlang der östlichen Gebietsgrenze, parallel zur L 183 / Walberberger Straße verläuft eine ca. 6 m hohe Thujenreihe. Bedingt durch ihren engen Stand bilden die Gehölze eine dichte Hecke. Ein regelmäßiger Rückschnitt erfolgt straßenseitig (Lichttraumprofil). Auf der dem Grundstück zugewandten Seite ist die Hecke durch eine freie Wuchsform gekennzeichnet. Aufgrund des fehlenden Anteils an Laubgehölzen wurde der Biotopwert innerhalb der Bestanderfassung minimiert.

Grünflächen der Baumschulen/des Erwerbsgartenbaus (4.8)

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf Flurstück Nr. 283 besteht auf ca. 495 m² eine flächendeckende, 5-reihige Zedernpflanzung. Aufgrund des dichten Standes zeichnen sich die Gehölze durch einen schmalen Habitus aus, die Kronen sind ineinander gewachsen. Die Anpflanzung scheint ursprünglich vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung zur Gewinnung von Schmuckreisig erfolgt zu sein.

Die Inwertsetzung der Biotope ergibt einen Bestandswert von 15.595 ökologischen Wertpunkten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt oder Biodiversität ist die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft [...]“. ¹¹ Dies umfasst die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt beinhaltet somit alles, was zur Vielfalt der belebten Natur beiträgt. Repräsentanten der lokalen und regionalen Biodiversität eines bestimmten Raumes sind die dort ansässigen Pflanzen und Tiere. ¹²

Im Plangebiet kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biototypen vor, wobei vorrangig strukturärmere Gartenflächen die Biotopgestalt dominieren.

3.2 Schutzgut Boden

Morphologie, Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt mit durchschnittlich ca. 70,0 m ü NN nahezu eben im Gelände.

Bis zu einer Tiefe von ca. 10 m unter Gelände befinden sich Kiessande mit geringen Schluffanteilen. Überdeckt werden die Sande durch mächtige Löss- und Lösslehmlagerungen bis etwa 2 m unter Gelände. Der Lösslehm verfügt über einen gewissen Tonanteil, wodurch die Durchlässigkeit der Schicht stark vermindert wird. ¹³

Die Bodenkarte ¹⁴ weist für das Plangebiet den Bodentyp der Parabraunerde (L33) aus. Auf Grund seiner hohen Ertragsfähigkeit, guter Sorptionsfähigkeit, einer hohen nutzbaren Wasserkapazität und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit sowie einem ausgeglichenen Luft- und Wasserhaushalt eignet sich dieser Boden außerhalb von Siedlungsgebieten vor allem für die landwirtschaftliche Nutzung. Bestätigt wird dies durch Bodenzahlen zwischen 70 und 90.

¹¹ „Übereinkommen über die biologische Vielfalt“, Rio de Janeiro, 1992

¹² vgl. Entwurf „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“, Bundesamt für Naturschutz, Stand Juli 2005

¹³ KÜHN Geoconsulting GmbH: Hydrologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Stand 06.02.2007

¹⁴ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:5000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

Altlasten / Vorbelastung

Nach Angaben der katasterführenden Behörde (Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft) beim Rhein-Sieg-Kreis liegen für das Plangebiet keine Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor¹⁵.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Es kommen keine natürlichen Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend vor.

Grundwasser

Bei den Bohrungen wurden bis zu einer maximalen Bohrtiefe von 12 m unter Gelände bzw. 57,55 m ü. NN keine wasserführenden Schichten angetroffen. Die Grundwassergleichenkarte von NRW gibt für das Plangebiet Grundwasserstände von ca. 49 m bis 47 m ü NN an. Als Flurabstand können zwischen ca. 20,5 und 22,5 m angenommen werden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch geplante Nutzungen ist nicht zu erwarten. Der Lösslehm verfügt über einen gewissen Tonanteil, wodurch die Durchlässigkeit der Schicht stark vermindert wird.

3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanisch geprägten, gemäßigten Klimabereich und dem niederschlagsreichen Mittelgebirgsklima. Folgende großräumige Klimadaten gibt der Deutsche Planungsatlas für den Untersuchungsraum:

Mittlere Lufttemperatur im Januar: 1,5°C

Mittlere Lufttemperatur im Juli: 18°C

Mittlere Jahresniederschlagshöhen: 650 mm

Aus klimatologischer Sicht ist das Plangebiet, aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als nicht relevant einzustufen. Lufthygienischen Belastungen resultieren aus dem örtlichen Verkehrsaufkommen und aus Hausbrand. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine stark emittierenden Betriebe.

3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Wohnsiedlung mit überwiegend Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, eingebettet in strukturarme und -reiche Gärten. An zwei Seiten wird das Plangebiet durch Verkehrsflächen eingegrenzt. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze grünen das Wohngebiet dabei gegenüber der Walberberger Straße ein. Nördlich und östlich des Plangebietes liegen gewerblich genutzte Flächen.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird von einem Kanal durchquert. Der Kanal verläuft von südwestlicher in nordöstlicher Richtung auf den Flurstücken Nr. 288, 242, 104/2, 243, 245 sowie 286. Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

¹⁵ Auskunft von Fr. B. Glosch am 14.06.2006 erhalten

3.7 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Erholungs- und Freiraumfunktion

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke, die einer privaten Nutzung unterliegen und durch bauliche und vegetative Elemente voneinander und vom Umfeld abgegrenzt sind. Eine mögliche Erholungsnutzung beschränkt sich somit auf eine private Nutzung der Freiflächen durch die Eigentümer.

Für die westlich angrenzende Wohnbebauung haben die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen eine verbessernde Wirkung auf die bestehende Wohnqualität. Die Hecke entlang der L 183, das flächig mit Zedern bestandene Flurstück Nr. 286 sowie die strukturreichen Gartenbereiche grünen das Wohngebiet ein und bieten einen Sichtschutz gegenüber der stark befahrenen L 183 – Walberberger Straße sowie der parallel dazu verlaufenden Bahnstrecke.

Lärmbelastung

Maßgebend für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße L 183 Walberberger Straße. Als potenzielle Lärmquellen gelten darüber hinaus die parallel zur L 183 verlaufende Bahnlinie sowie die unmittelbar nördlich des Plangebietes bestehende Auto-SB-Waschanlage und der Getränkemarkt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

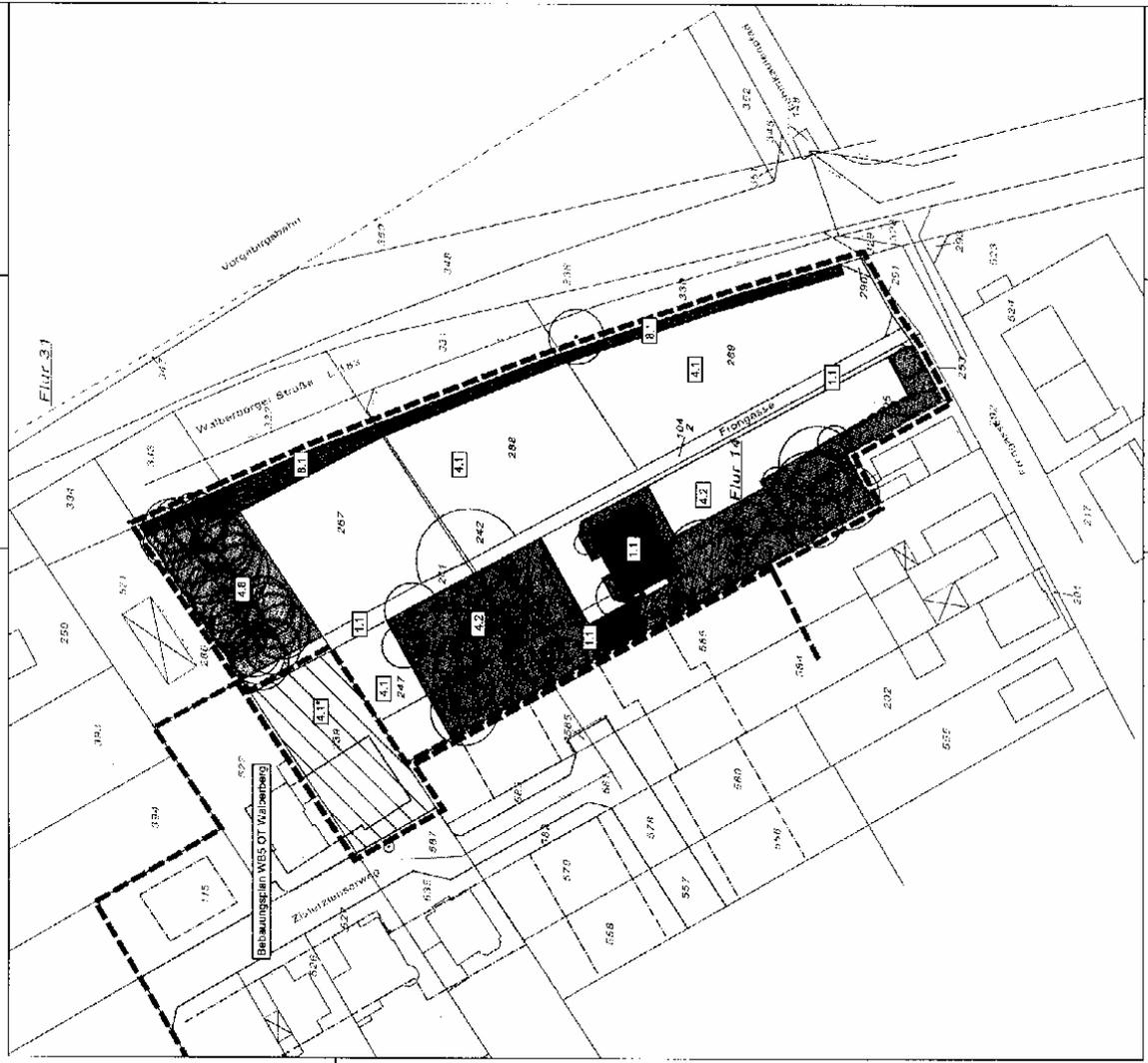
Um auch die komplexen Funktionsbeziehungen zu erfassen, dürfen die Schutzgüter nicht isoliert betrachtet werden. Die Wechselwirkungen ergeben sich aus dem Zusammenspiel der biotischen und abiotischen Faktoren und subsumieren sich unter dem Begriff Naturhaushalt.

Die wichtigsten Wechselwirkungen im Plangebiet bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser bzw. Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild. Die wasserundurchlässige Ausprägung des Grundgesteins und damit der Bodentypen beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Der geringe Anteil an versiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes wirkt sich positiv auf die Lebens- und Nahrungshabitate der Tiere sowie den Standraum der Pflanzen aus. Die biologische Vielfalt wird durch das eingeschränkte Biotopspektrum infolge der großflächigen strukturarmen Gartenbereiche und der isolierten Lage aufgrund der L 183 gemindert. Vorhandene strukturreiche Grünstrukturen mit markanten Gehölzgruppen wirken sich positiv auf das Landschafts- bzw. Siedlungsbild sowie die Erholungsfunktion im Wohnumfeld aus.

Karte 1: Bestand

- Unbesiedelter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch**
 (Bebauungsrichtlinien sind nicht anzuwenden)
- Hirschenplänzelung, standortfremd
 - Ziel- und Nutzgärten, strukturiert
 - Ziel- und Nutzgärten, unstrukturiert
 - markante Einzelgebäude und Gebäudegruppen innerhalb der strukturierten Gartenflächen
 - Baumreife / Erwartungsartenbau -> Nachb. Vegetationsplanung für Sommerreife
 - überbaute Fläche
 - versiegelte Fläche

- Bebauungsplan WB5 OT Walberberg**
 Geltungsbereich: Bebauungsplan WB5 OT Walberberg
- Baugärten
 - Ziel- und Nutzgärten, strukturiert gemäß Planrecht
 - sonstige Darstellungen
 - Geltungsbereichs Plangebiet
 - Kaseler



4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus der Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen. Zu erwarten sind die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgut Boden

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine maximale Versiegelung von 80 % im Plangebiet möglich. Das Ausmaß an dauerhaft versiegelter bzw. überbauter Fläche steigt damit um ca. 65 %. Der Verlust an offener belebter Bodenschicht reduziert den Lebens- und Standortraum von Flora und Fauna.

4.2 Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die Vorplanung zur Versickerung sieht vor, die anfallenden Niederschlagswässer über kombinierte Rigolen-, Mulden- und Sickerschachtsysteme vollständig vor Ort zu versickern. Die Wässer werden je nach Verunreinigungsgrad mechanisch vorgereinigt und / oder über die belebte Bodenzone gefiltert. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind demnach nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Kleinklimatische Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung des Plangebietes sind zu erwarten. Eine wesentliche Veränderung des Umgebungsklimas ist nicht zu erwarten, da auch durch Gehölz- und Baumpflanzungen und somit die Beschattung der versiegelten Flächen die negativen Auswirkungen gemindert werden.

Durch das Vorhaben werden gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Situation erwartet.

4.4 Schutzgut Landschaft

Mit der Realisierung des Bauvorhabens rückt eine Sondergebietsnutzung an die bestehende Wohnbebauung heran. Der Eingrünung des Wohngebietes und der privaten Erholung dienende Gehölzstrukturen entfallen. Begrünungsmaßnahmen als neue positiv zu bewertende Strukturen dienen der Kompensation des Eingriffs.

4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der das Plangebiet querende Kanal wird erhalten. Die Neubebauung berücksichtigt den Verlauf des Kanals, der somit nicht beeinträchtigt wird.

Aussagen zu Auswirkungen auf das Vorkommen von Bodendenkmälern sind mangels Datenbasis von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege¹⁶ nicht möglich. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

¹⁶ Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 28.03.2007

4.6 Schutzgut Mensch

Die Realisierung des Verbrauchermarktes wird zu einer Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung im Umfeld des Plangebietes führen. Als Ursachen für einen Anstieg sind der Lieferverkehr, die Pkw-Bewegungen während der Öffnungszeiten sowie die Betriebsgeräusche der Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen zu nennen. Eine schalltechnische Untersuchung¹⁷ der KRAMER Schalltechnik GmbH ergibt jedoch, dass die Lärmbelastung auch mit der prognostizierten Zusatzbelastung die geltenden Immissionsrichtwerte einhält. Einberechnet wurden hierbei die vorgesehenen Schutzmaßnahmen, wie das Abrücken der Parkplätze um 3 m von den angrenzenden Nachbargrundstücken, die Errichtung einer 2,20 m bzw. 2,0 m hohen einfachen Lärmschutzwand und die Befestigung der Fahrgassen in Asphalt anstatt mit einem lärmintensiveren Pflasterbelag. Des Weiteren sind 9 Pkw-Stellplätze an der südwestlichen Parkplatzfläche für Mitarbeiter zu reservieren, um hier den Lärm durch wechselndes Einparken zu reduzieren. Für die Betriebsgeräusche der technischen Einrichtungen (z.B. Lüftungs- und Kälteanlagen) wird eine Vorgabe vom Lärmgutachter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Hier sollen zur Minderung des Betriebslärmes möglichst lärmarme Anlagen und die Anordnung der Anlagen im östlichen Bereich des Markgebäudes / Daches bevorzugt werden. Nach Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen durch Lärm zu erwarten.

4.7 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Im vorliegenden Fall bedeutet die Nullvariante eine Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB aufgrund der Lage im Innenbereich der Stadt Bornheim. Zukünftig wäre somit neben einer Sicherung des bisherigen Bestandes auch eine weitere Bebauung ohne Bebauungsplan gemäß der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Die künftige ökologische Wertigkeit des Gebietes würde sich der umliegenden Situation innerhalb des Wohngebietes mit seinen strukturreichen und -ärmeren Gartenflächen angleichen.

5 Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung und Verringerung von Lärm

Zur Lärminderung während der Bauphase sind alle Maßnahmen durchzuführen, durch die Schallemissionen am Entstehungsort direkt reduziert werden, z. B. Einhausungen von Stromaggregaten oder Einsatz lärmgedämpfter Maschinen. Für lärmintensive Arbeiten sind die gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten.

Die im Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind umzusetzen:

- Fahrgassen des Parkplatzes in Asphaltoberfläche
- Ausweisung von Mitarbeiterstellplätzen zur angrenzenden Wohnbebauung hin
- Lärmschutzwand entlang der Südwestgrenze in 2,2 m bzw. 2,0 m Höhe
- Lärmarme Lüftungs- und Kälteanlagen

Schutz von Boden und Grundwasser

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.

Die obere Bodenschicht ist gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Mutterboden darf gemäß § 202 BauGB nicht vernichtet oder vergeudet werden.

¹⁷ KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15, „Verbrauchermarkt Walberberg“ der Stadt Bornheim, Stand 08.06.2007

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach § 51a Landeswassergesetz vorgesehen. Es wurde ein Hydrologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser und ein Konzept zur Machbarkeit erarbeitet. Demnach kann, trotz ungünstiger Untergrundverhältnisse, das gesamte anfallende Niederschlagswasser sowohl von den Dachflächen als auch von den befestigten Flächen entsprechen der fachtechnischen Vorgaben vor Ort versickert werden. Die einschlägigen Vorgaben zur Reinigung der unterschiedlich verschmutzten Wässer sind umzusetzen.

Schutz von Kultur- und Sachgütern

Sollten bei den Bauarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Stadt Bornheim oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden. Derartige Funde gilt es gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes¹⁸ in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Pflanzung von Einzelbäumen

Im Zuge der Neuanlage des Parkplatzes sollen mittel- und großkronige Bäume zur Gliederung und Beschattung der Flächen gepflanzt werden. Die Gehölze tragen dabei nicht nur als Gestaltungselemente zur Gliederung und Strukturierung des Parkplatzes bei, sondern besitzen auch einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert.

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit Einzelbäumen entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen, die Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Tierarten bieten und anderen Pflanzenarten einen Lebensraum sichern. Zum Ausgleich ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Strauchhecke anzulegen. Insbesondere im Bereich des Baukörpers sind mittelgroße Bäume zur Eingrünung zu ergänzen.

Die Neupflanzungen wirken sich positiv auf die ansässige Pflanzen- und Tierwelt aus. Darüber hinaus tragen sie zur Eingrünung des Wohngebietes bei und wirken als Pufferzone gegenüber der Gewerbefläche. Die Artenzusammensetzung soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und an ihrer Eignung als Bienenweide, Vogelnähr- und Nistgehölz orientieren. Durch Pflegemaßnahmen ist ein geschlossener Gehölzbestand zu fördern.

¹⁸ Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997

Karte 2: Maßnahmen

Freisetzungen des Bewässerungsnetzes
 Großflächiger Einzelhandel GRZ 0,8
 Baugebiet

Stellplätze und Fahrgassen

Begrünungsmaßnahmen (Zuordnung zum Biotyp)

Einzelbäume (8.2)

- CF: Carpinus betulus Fastigiate - Säulenlaubbäume
- TC: Tilia cordata - Winter-Linde
- AP: Acer platanoides - Spitzahorn

Heckenpflanzung, standortgerecht (8.1):

- Bodendecker (4.3)
- Teilflächen werden als Stiermulden angelegt
- Fassadenbegrünung (4.3)
- Rangflächen direkt an Lärmschutzwand

Verseigte oder teilweise verseigte Flächen

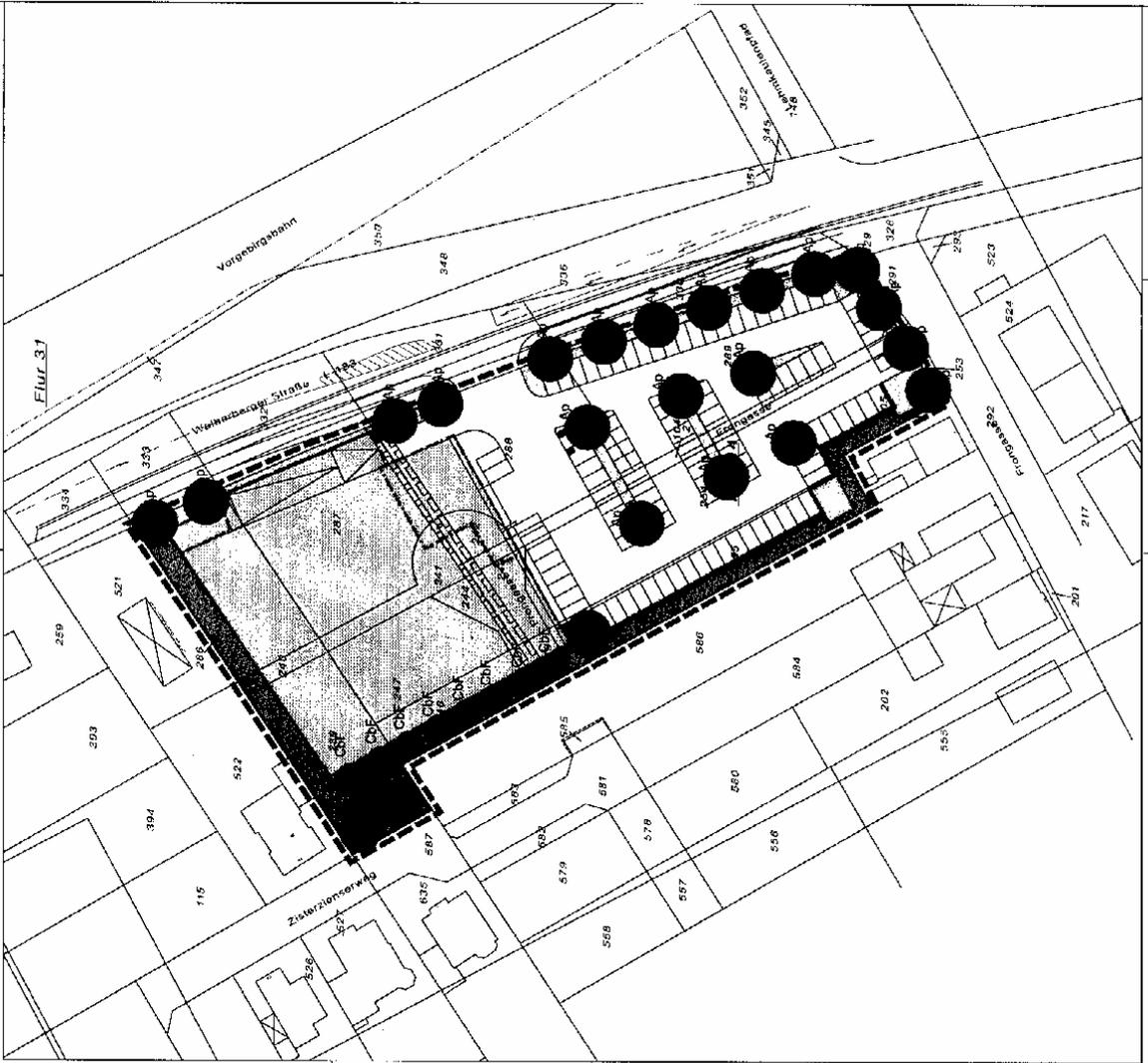
- überbauta Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)
- verseigte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)

sonstige Darstellungen

- Geländegitter nach Pfingebel
- Kassette



Bauherr	Concept 3 53332 Bornheim	
Gesamter	Darmstadt/Universität	
Projekt	Unwetterbericht mit Eingriffs-Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan WB 15 Bornheim OT Weiberberg	
Planinhalt	Maßnahmenplan	Datum: 06.06.2007 AG / CB
Planbezugszeichnung	06-260_UB_2007-05-05	Verfasser: H. Schmitt Mischbereich: H. Schmitt
Leistungsphase	Vorbereitung Planfassung	Plannummer: 2 Format: A3
<p>RMP Stephan Lorenz Landschaftsarchitekten 53177 Bonn, Reichsplatzstraße 109, Tel. 0228 200 100 info@rmp-landscaps.com www.rmp-landscaps.com</p>		



5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 1 und 1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Ermittlung des Eingriffumfanges und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Folgende methodische Vorgehensweise liegt dieser Bilanzierung zu Grunde:

1. Innerhalb des Plangebietes ist zwischen zwei planungsrechtlichen Situationen zu unterscheiden.
Eine ca. 570 m² umfassende Teilfläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wb5 OT Walberberg. Hier ist als Bestandssituation die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb5 maximal zulässige Überbauung anzunehmen. Dabei ist § 1a (3) des BauGB Grundlage für die Eingriffsbewertung. Die verbleibende Fläche von 6.515 m² zählt zum unbeplanten Innenbereich der Stadt Bornheim und ist nach § 34 des Baugesetzbuches, also der aktuellen Bestandssituation zu beurteilen.
2. Als Planungssituation wird der das gesamte Plangebiet umfassende Bebauungsplanentwurf Wb 15 mit seiner maximal zulässigen Überbauung und den sonstigen Festsetzungen überprüft und ausgewertet.
3. Die Gegenüberstellung der beiden Ausgangssituationen mit der Planung ergibt den nach BauGB zu berücksichtigenden Eingriff.

Wie in nachfolgender Tabelle aufgezeigt, wurde der Wertverlust für Natur und Landschaft durch die Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte vor und nach der Umsetzung des geplanten Vorhabens bestimmt. Danach beträgt der Biotopflächenwert des Bestandes 15.595 Biotopwertpunkte. Der Biotopflächenwert der Planung beträgt 12.718 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein Defizit von 2.878 Biotopwertpunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen oder die Zahlung eines Kompensationsgeldes auszugleichen ist.

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A: Ausgangszustand des Plangebietes						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche*	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	entsprechend Biotoptypenwertliste	(m ²)			(Sp4 x Sp5)	(Sp3 x Sp6)
	Geltungsbereich Bebauungsplan WB 05					
	Versiegelte und teilversiegelte Flächen	570				945
1.1	überbaubare Flächen (GRZ 0,3 + 50%)	255	0,0	1,0	0	0
	Grünflächen					
4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturarm	315	3,0	1,0	3	945
	Unbeplanter Innenbereich					
	Versiegelte und teilversiegelte Flächen	815				

1.1	Gebäude	210	0,0	1,0	0	0
1.1	Wege, Plätze (asphaltiert, Plattenbelag)	605	0,0	1,0	0	0
	Grünflächen	5.700				15.350
4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturarm	3.405	2,0	1,0	2	6.810
4.3	Zier- und Nutzgärten, strukturreich	1.450	4,0	1,0	4	5.800
4.8	Baumschule / Erwerbsgartenbau (hier: Nadelholzanzpflanzung für Schmuckreisig)	495	2,0	1,0	2	990
8.1	Hecke, standortfremd*	350	3,0	1	3	1.050
	Summe	7.085	Gesamtflächenwert A			15.595

B: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb 15, Stadt Bornheim / OT Walberberg

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche*	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	entsprechend Biotoptypenwertliste	(m ²)			(Sp4 x Sp5)	(Sp3 x Sp6)
	Versiegelte und teilversiegelte Flächen	5.195				2.598
1.2	Gebäude, mit nachgeschalteter Versickerung	2.410	0,5	1,0	1	1.205
1.2	Zufahrten und Stellplätze mit nachgeschalteter Versickerung (abz. Flächen Baumkronen)	*2.785	0,5	1,0	1	1.393
	Grünflächen	1.890				10.120
4.3	Grünflächen, Rasen, Bodendecker (abz. Flächen Baumkronen)	*365	2,0	1,0	2	730
8.1	Baum- und Strauchhecke mit 12 Einzelbäumen	925	6,0	1,0	6	5.550
8.2	Einzelbäume, 20 Stk. (Rechenansatz: 30 m ² je Baumkrone)	600	6,0	1,0	6	3.600
4.3	Grünflächen Fassadenbegrünung (Länge der Wand x 0,5 m)	(40)	6,0	1,0	6	240
	Summe	7.085	Gesamtflächenwert B			12.718

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) -2.878

* den Flächen wurden anteilig die Flächen der Baumkronen abgezogen

5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne der Wiederherstellung der betroffenen Biotopflächen ist an dieser Stelle nicht möglich.

In der Terminologie der Landschaftspflege müssen die geplanten Maßnahmen deshalb als Kompensationsmaßnahmen angesprochen werden.

Im Bebauungsplangebiet selbst können nur teilweise derartige Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 1a BauGB, mit den Möglichkeiten des § 9 BauGB) festgesetzt werden.

Die Berechnung nach dem Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt einen Kompensationsbedarf von 2.878 Punkten, entsprechend 720m² Ausgleichsflächen. Für die Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 13,-€/m², also 9.360,-€ zu zahlen. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 720m² des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wb15 wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Flächenneuordnung und der Erschließung für das Plangebiet geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde nunmehr eine Lösung entwickelt, die eine effektive Nutzung des Plangebietes ermöglicht und das Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Situation sinnvoll einbindet.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zum Standort sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im Juni 2006 sowie eine Nachkartierung im April 2007. Angewendet wurde das Biotopwertverfahren der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen“. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

6.2 Monitoring

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadtverwaltung erforderlich. Er erfolgt im Rahmen des regelmäßigen Austauschs von Informationen über die Entwicklung der jeweiligen Umweltmedien. Sollten unerwartete, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet ist zwischen zwei planungsrechtlichen Situationen zu unterscheiden. Eine ca. 570 m² umfassende Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wb 5 OT Walberberg und ist nach dessen Festsetzungen zu beurteilen. Die verbleibende Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bornheim und unterliegt den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Nationale oder europäische Schutzgebiete und streng geschützte Arten sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Bei der Untersuchung der Schutzgüter wurden keine besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit festgestellt. Die Auswirkungen des Vorhabens entstehen insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad im Sondergebiet.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde dem Landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen. Nach Umsetzung der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Defizit von 2.878 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. durch die Zahlung eines Kompensationsgeldes auszugleichen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und den oben beschriebenen umweltschützenden Maßnahmen sind keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.