

Stadt Bornheim
Textliche Festsetzungen zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Ortschaft Walberberg

Entwurf
gemäß § 9 BauGB

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit folgenden maximalen Verkaufsflächen (VkF) zulässig:

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1750 m² VkF, davon maximal 10% der Fläche für Non-Food-Artikel,
- Backshop mit max. 85 m² VkF,
- Lotto / Toto / Zeitschriften mit max. 65 m² VkF.

Insgesamt sind maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zulässig, hiervon wenigstens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen sind die Emissionen aus dem Plangebiet so weit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen angrenzenden Bereichen (allgemeines Wohngebiet) vermieden werden.

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

Um die angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen ist in einem Abstand von 3,0 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze eine 2,00 bzw. 2,20 m hohe Schallschutzmauer geplant, die lückenlos an den Verbrauchermarkt anschließt.

Zudem werden (im Rahmen des Durchführungsvertrages) im Bereich des Wohnhauses Frongasse 4 und Anbau ausschließlich Stellplätze für Mitarbeiter festgesetzt.

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

5. Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 festgesetzten Standorten sind die nachfolgenden Bäume zu pflanzen:

CbF = Säulenhainbuche (*Carpinus betulus Fastigiata*)

Ap = Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Tc = Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Pflanzenqualität: Hochstamm, StU 20-25 cm, min. 3xv. mit Ballen

Die Standorte können im Zuge der weiteren Ausführungsplanung noch verschoben werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

6. Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke

Auf der im Sondergebiet festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchhecken ist eine ca. 3,0 m breite Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m anzulegen. Pflanzung der Gehölze in Gruppen je 3-5 Pflanzen einer Art. Es sind die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

Pflanzenliste:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Comus snaguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Linguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sauerdom	<i>Berberis vulgaris</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150 cm

7. Pflanzung von Bodendeckern und niedrigen Sträuchern

Im Bereich der Stellplatzfläche, der Versickerungsmulden sowie der verbleibenden unbebauten Freiflächen sind Bodendecker und niedrige Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen (siehe hierzu Karte 2 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Pflanzenliste:

Zwerg-Hartriegel	<i>Comus stolonifera "Kelsey"</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Zwerg-Linguster	<i>Ligustrum vulagre "Lodense"</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicer nitida</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum "Schmidt"</i>
Kriechweide	<i>Salix repens ssp. Argentea</i>
Bodendeckende Rosen in Sorten	

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

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).

9. Werbeanlagen

Auf dem im Sondergebiet mit "W" bezeichneten Standort ist die Errichtung einer Anlage für Außenwerbung, mit Darstellungen des im Sondergebiet angesiedelten Verbrauchermarktes, zulässig. Die Höhe dieser Anlage darf 77,75 m über NN (maximale Gebäudehöhe, 8,00 m) nicht überschreiten. Darüber hinaus sind weitere Werbeanlagen nur unmittelbar am Gebäude zulässig und dürfen die dort jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

10. Dächer

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

B. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

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

3. Sonstiges

3.1 Bebauungsplan Wb 05 (Zisterzienserweg)

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 15 treten Teile des Bebauungsplanes Wb 05 (hier ausschließlich das Flurstück 239) außer Kraft.

3.2 Anlagen

Zum diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 gehören:

- a) ein Textteil
- b) eine Begründung einschließlich Umweltbericht
- c) ein Vorhaben- und Erschließungsplan
- d) ein Durchführungsvertrag

3.3 Untersuchungen

- a) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 dargestellte Planung für den Umbau der Walberberger Straße (L 183) im Bereich entlang des Plangebietes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet und ist eine mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Vile-Eifel angestimmte Lösung.
- b) Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 liegt eine Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie des Büros IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 52249 Eschweiler zu Grunde.
- c) Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin zu Grunde.
- d) Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 15 liegt ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Kühn Geoconsulting GmbH, 53127 Bonn zu Grunde.