

# Stadt Bornheim

## Textteil zum Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten

Entwurf gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"

Insgesamt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 4.000 m<sup>2</sup> begrenzt. In diesem Bereich werden Lebensmittelvollversorger ausgeschlossen.

##### 1.1.1 Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 1.100 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).

**Zulässige Kernsortimente:**

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11 / 47.2),  
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel)  
(WZ 47.75)

##### 1.1.2 Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 900 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inkl. Backshop bis maximal 100 m<sup>2</sup> VKF.

**Zulässiges Kernsortiment:**

Getränke (WZ 47.25)  
Backshop (WZ 47.24.0)

##### 1.1.3 Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt", bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

**Verkaufsfläche bis maximal 700 m<sup>2</sup>** (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).

**Zulässiges Kernsortiment:**

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

### 1.1.4 Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und zentrenrelevanten Sortimente:  
**Verkaufsflächen aller folgenden Einzelhandelsbetriebe insgesamt bis maximal 1.300 m<sup>2</sup>.**

- |                |                                    |  |
|----------------|------------------------------------|--|
| <b>1.1.4.1</b> | <b>Schuhfachmarkt</b>              | <b>Verkaufsfläche bis maximal 600 m<sup>2</sup></b>          |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment:</b>   | Schuhe (WZ 47.72.2)  |
| <b>1.1.4.2</b> | <b>Bekleidungsfachmarkt</b>        | <b>Verkaufsfläche bis maximal 420 m<sup>2</sup></b>          |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment</b>    | Bekleidung (WZ 47.71.0)                                      |
| <b>1.1.4.3</b> | <b>Schreibwarenschop</b>           | <b>Verkaufsfläche bis maximal 140 m<sup>2</sup></b>          |
|                | <b>Zulässiges Kernsortiment</b>    | Schreib- und Papierwaren, Schul und Büroartikel (WZ 47.62.2) |
| <b>1.1.4.4</b> | <b>Sonstiger Einzelhandelsshop</b> | <b>Verkaufsfläche bis maximal 140 m<sup>2</sup></b>          |

Bei den unter 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 genannten Fachmärkten wird den Anteil der Randsortimente auf jeweils 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 zugelassen.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Firsthöhe (FH max.) und maximale Traufhöhe (TH max.) festgesetzt.  
 Die maximale Firsthöhe (FH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.  
 Die maximale Traufhöhe (TH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt der Traufen des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen ausnahmsweise um max. 1,00 m überschritten werden.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Die Dächer sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (= Hauptfirstrichtung) auszurichten.

## 4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze in dieser festgesetzten Fläche wird auf 210 Stellplätze begrenzt.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche (die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser überlagernd) ist eine blühreiche Wiese mit hohem Kräuteranteil, möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biototypen unerlässlich.

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 5**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

### M 1 - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 30 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) zu verorten.

Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen.

Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

#### Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus exelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

### M 2 - Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen ist eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Str., 2xv, ohne Ballen, 100–150 cm.

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

#### Pflanzliste

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)

### M 3 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen mit Einzelbäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

#### Pflanzliste

Efeu	(Hedera helix)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffel-Rose	(Rosa rugosa)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Zwergschneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Polsterspierre	(Spiraea decumbens)

Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen 10 Einzelbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides), auch in Sorten  
 Esche (Fraxinus exelsior), auch in Sorten  
 Hainbuche (Carpinus betulus), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn (Acer campestre)  
 Zierkirsche (Prunus schmittii)

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

#### **M 4 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen**

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

#### Pflanzliste

Efeu (Hedera helix)  
 Hundsrose (Rosa canina)  
 Kartoffel-Rose (Rosa rugosa)  
 Kleines Immergrün (Vinca minor)  
 Zwergliguster (Ligustrum vulgare "Lodense")  
 Buchsbaum (Buxus sempervirens)  
 Zwergschneeball (Viburnum opulus "Compactum")  
 Polsterspiere (Spiraea decumbens)

#### **M 5 - Wandbegrünung**

Die im Sondergebiet (SO) festgesetzten Schallschutzwände sind zur Außenseite zu 100% sowie die südliche Gebäudewand in der festgesetzten SO1-Fläche zu 50% durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: 2xv, 100-125 cm.

#### Pflanzliste

Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)  
 Immergrüne Geißschlinge (Lonicera henryi, Lonicera periclymenum)  
 Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii", Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii")  
 Efeu (Hedera helix)  
 Waldrebe (z.B. Clematis montana, Clematis vitalba)

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

#### **Lärmschutzwände**

Um die Wohnnutzungen in den zukünftig angrenzenden Wohngebieten vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind entlang der nördlichen und südlichen Seite der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) Lärmschutzwände in einer Höhe (H) von 2,0 m bzw. 3,0 m zu errichten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (H) der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höhenniveau der jeweils angrenzenden Stellplatzfläche.

Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen bündig an die jeweiligen Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen sowie an den Boden anschließen.

## **8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 (1a) i.V. mit § 1a (3) BauGB)**

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet sind hinsichtlich des bestehenden Defizits von 24.402 Biotopwertpunkten folgende Maßnahmen durchzuführen:

### **8.1 Feldgehölz**

Auf einer Fläche von 2.990 m<sup>2</sup> (Gemarkung Merten, Flur 16, Parzelle 314) ist ein Feldgehölz (Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100%, geringes bis mittleres Baumholz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche hat einen Biotopwert von zwei Biotopwertpunkten pro m<sup>2</sup> und damit einen Flächenwert von 5.980 Biotopwertpunkten. Nach Durchführung der geplanten Maßnahme steigt der Biotopwert der Fläche auf sechs Biotopwertpunkte pro m<sup>2</sup> an und liegt damit bei 17.940 Biotopwertpunkten. Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung von 11.960 Biotopwertpunkten.

### **8.2 Kompensationsgeld**

Für das verbleibende Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten (entspricht einer Fläche von 3.110 m<sup>2</sup>) ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 40.430,- € (13,-€/m<sup>2</sup>) an die Stadt Bornheim zu zahlen.

Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 3.110 m<sup>2</sup> des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

## **9. Flächen zur Sicherung eines Geh- und Leitungsrechtes (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Zur Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der Ortslage Merten und dem Nahversorgungsstandort (SO-Gebiet) ist - im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan Me 15.3 (Allgemeines Wohngebiet – WA) und überlagernd – auf privaten Grundstücksflächen zwischen der Beethovenstraße und dem Sondergebiet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

## **10. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)**

Gemäß § 9 (2) BauGB können die Stellplätze - innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze - erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände (siehe hierzu unter Pkt. A. 7.) lückenlos hergestellt sind.

## **B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

### **1. Dachform und -neigung**

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

### **2. Dachmaterial und -farbe**

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung.

### 3. Grundstückseinfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den sonstigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

### 4. Werbeanlagen (Außenwerbung)

#### 4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der ausgeübten Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind nicht zulässig. Oberhalb der Firstlinie der Gebäude sowie auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

Im SO 1 - und SO 2 - Bereich sind je Einzelhandelsbetrieb maximal zwei Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 4 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO 3 – und SO 4 – Bereich ist je Einzelhandelsbetrieb maximal eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 4.2 Freistehende Werbeanlagen

In der festgesetzten privaten Grünfläche ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im SO 1 bis SO 4 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Die Werbetafel darf die Höhe von 90,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbetafel von rd. 8,0 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).

Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,0 m beschränkt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. 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.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, 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.

### 2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

### 3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich 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.

### 4. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Ladenöffnungszeit:** Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7:00 und maximal 20:00 Uhr.
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Fahrgassen der Stellplatzanlage:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen.
- **Technische Anlagen:** Technische Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gemäß Tabelle 6.1 des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Me 15.2 eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 5. Löschwasserversorgung

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.

### 6. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem Aussagen hinsichtlich der Verpflichtung des Investors zur Übereignung von Flächen an die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zum Zwecke der rückwärtigen Erschließung ihrer Parzellen.

### 7. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Consult, Alfter, Stand 8. Juni 2011
- Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, St. Augustin, Stand 4. Juni 2011
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, IVV Aachen, Stand 24. Mai 2011
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, Stand 12. April 2011
- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung, Stand März 2011