



Bebauungsplan Ro 18

2. Änderung

in der Ortschaft Hersel

Begründung

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Heike Sybrandi
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, 21.Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans	4
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren zur Änderung	4
2 Übergeordnete Planungen	5
2.1 Formelle Planungen	5
2.1.1 Regionalplanung	5
2.1.2 Flächennutzungsplan	6
2.1.3 Schutzgebiete	6
2.2 Informelle Planungen	6
2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept	6
2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)	7
3 Beschreibung der Planung	7
3.1 Beschreibung des Vorhabens	7
3.2 Standorteignung	7
3.3 Erschließung	7
3.3.1 Verkehr	7
3.3.2 Ver- und Entsorgung	7
3.4 Städtebaulicher Vertrag	8
4 Begründung der Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel)	8
4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens	9
4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	10
4.1.2.1 Regionalplan	10
4.1.2.2 LEPro	10
4.1.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept	12
4.1.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO	12
4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche	12
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	12
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)	13
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	13
4.5 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)	13
4.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) ...	14
4.8.1 Werbeanlagen	14
4.8.2 Einfriedungen	14
4.8.3 Hinweise	15
5 Umweltbelange	15
5.1 Einleitung	15
5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets	16
5.1.2 Beschreibung des Vorhabens	17
5.1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans	17
5.1.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	18
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes	19
5.2.1.1 Schutzgut Mensch	19

5.2.1.2	Tiere und Pflanzen	19
5.2.1.3	Schutzgut Boden	21
5.2.1.4	Schutzgut Wasser	22
5.2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	22
5.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
5.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.2.2	Erläuterung und Hinweise zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen.....	24
5.2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25
5.3	Entwicklungsprognosen.....	25
5.3.1	Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung).....	25
5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	25
5.3.3	Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	25
5.4	Zusätzliche Angaben.....	27
5.4.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	27
5.4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
5.4.3	Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen.....	28
5.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
6	Quellennachweis/ Literaturverzeichnis.....	28

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m² Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Derzeit ist die Fläche des Plangebiets im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bornheimer Stadtgebiets, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 171 tlw. und 258 tlw., Flur 18, Gemarkung Hersel der Stadt Bornheim. Der Bereich des Plangebietes der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.560 qm.

Die Topographie des Geländes ist eben.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Ro 18. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist im Bereich der Planänderung ein Bereich für Werbepylone festgesetzt, Stellplätze sind zulässig.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

1.3 Verfahren zur Änderung

Aufgrund der umfangreichen Änderungen gegenüber dem BP Ro 18 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Art der Nutzung wird für die Änderung das Regelverfahren durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplanung

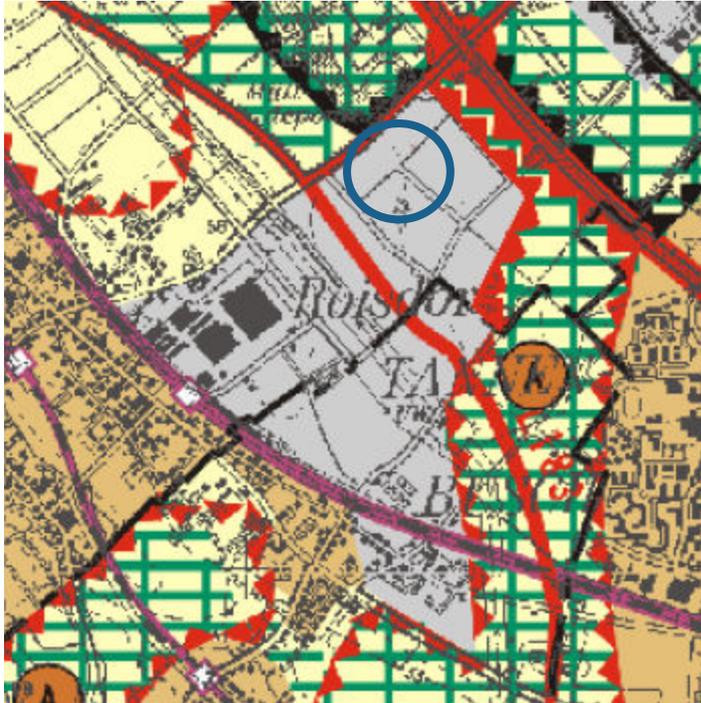


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Dennoch wurde die Darstellung eines

Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

2.1.2 Flächennutzungsplan

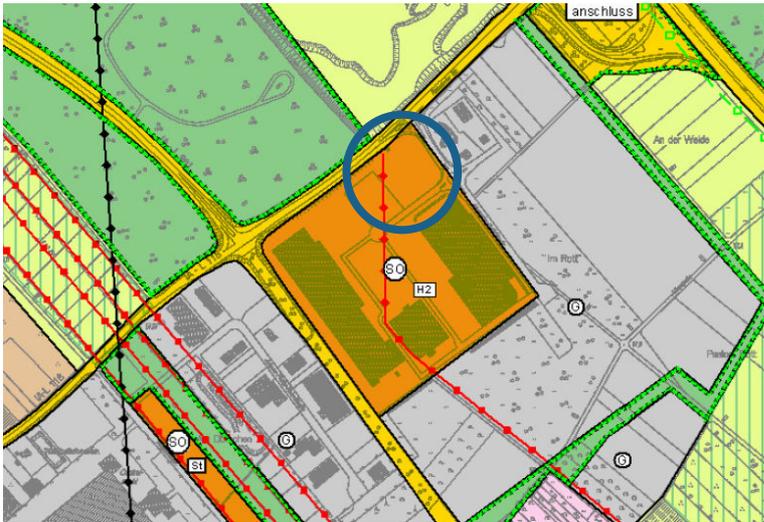


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.1.3 Schutzgebiete

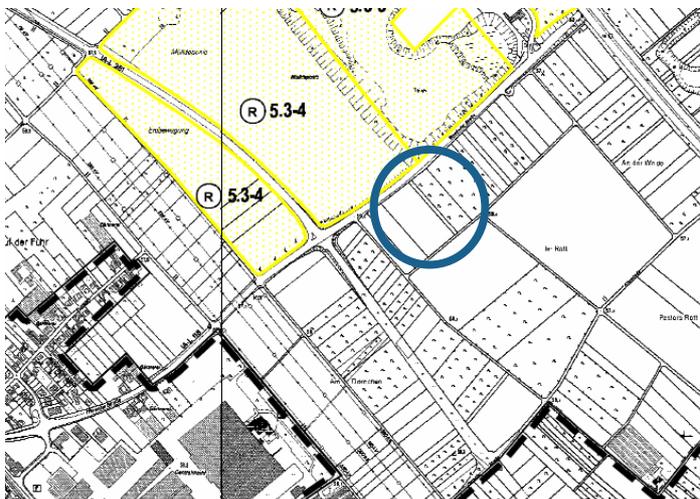


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkieranlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

3.2 Standorteignung

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, welches für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² notwendig. Zudem muss es auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Der Anschlusspunkt an den Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße im Kreuzungspunkt mit der Carl-Benz-Straße muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Nach den bisher

vorliegenden Daten ist ein Anschluss möglich. Das Schmutzwasser wird danach über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.¹

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserwerks der Stadt Bornheim soll das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ob hierdurch nur die Dachflächen und nicht befahrbaren versiegelten Flächen entwässert werden können oder auch die wenig befahrenen Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Die notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Im Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung, sind Flächen für die Versickerung festgesetzt. Ferner soll das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen (Stellplätze und Fahrbahn) in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße eingeleitet werden.

3.4 Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim werden der Ausbau eines Rad- und Gehwegestückes sowie die Übertragung dieser Flächen an die Stadt Bornheim geregelt. Der Rad- und Gehweg an der L 118 sowie von der Kreuzung L 118 bis zur Bushaltestelle an der Alexander-Bell-Straße ist inzwischen durch den Landesbetrieb Straßen NRW errichtet worden. Das verbleibende Wegestück zwischen der Bushaltestelle und der Einmündung in das Sondergebiet wird vom Investor ausgebaut werden. Danach werden die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen kostenlos der Stadt übertragen. Der städtebauliche Vertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, steht aber in inhaltlichem Zusammenhang.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig. Die Ausweisung eines Kerngebietes kommt aufgrund der Gebietscharakteristik nicht in Frage. Ein Sondergebiet auszuweisen, in welchem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zulässig sind, ist nicht erforderlich. Aufgrund der Atypik des Sortiments sind schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO nicht zu befürchten (s.u.). Um der Atypik des Sortiments und den Besonderheiten des Vorhabens gerecht zu werden, soll dennoch ein SO mit der Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

„Im Sondergebiet 4 ist ein Einzelhandelsbetrieb des Reitsporthandels zulässig. Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes wird auf 1.350 m² begrenzt.“

¹ Vgl. Stadt Bornheim, Begründung zum Bebauungsplan RO 18, Seite 9; erarbeitet durch Pässler, Sundermann & Partner Architekten Stadtplaner, Leverkusen

Zulässig sind als Kernsortiment nur folgende Sortimente des Reitsportbedarfs:

- *Reitbekleidung, Reitschuhe und -stiefel, Reithelme und sonstige Sicherheitsartikel für den Reiter,*
- *Sonstige Reitartikel wie Gerten, Peitschen, Sporen,*
- *Artikel für das Pferd wie Sättel, Zaumzeuge, Halfter, Zügel, Pferdedecken, Pflegemittel und sonstige vergleichbare Ausrüstungsgegenstände,*
- *Futtermittel,*
- *Stallbedarf, darunter Boxen- & Paddockausstattung, Tränken und Futtertröge,*
- *Weidezubehör, darunter Pfähle, Bänder/ Seile/ Litzen, Weidezaungeräte und -zubehör,*
- *Pferdeanhänger.*

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 50 m² begrenzt.“

Die Festsetzung der Sortimente dient der Sicherung der Atypik des Vorhabens. Es sind dabei ausdrücklich keine Warengruppen, etwa nach Wirtschaftszweigen geordnet, angegeben. Vielmehr sind die zulässigen Sortimente ausdrücklich und abschließend benannt.

„Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorfühflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorfühflächen unzulässig.“

Das Vorhaben soll auch einen Bereich umfassen, in welchem z.B. Sättel direkt am Tier getestet werden können. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Verkaufsfläche, da das Ausstellen und Anbieten von Waren ausdrücklich unzulässig ist.

4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben stellt im Hinblick auf die Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dar, da es betriebliche Besonderheiten aufweist. Das Angebotsspektrum beschränkt sich auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment² ganz überwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Juli 2011 in Bezug auf die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim und in den Nachbarkommunen bestätigt.

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich zudem dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m² VK) können ohne PKW transportiert werden. Die übrigen Prüfkriterien werden von Reitsportartikeln nicht erfüllt.

² Vgl. BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

Auch die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“, welche grundsätzlich zentrenrelevant sein könnten, sind den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gleichzusetzen. Von diesen Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilssegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden. Bei den als Randsortimente zulässigen Sortimenten kann es sich um zentrenrelevante Sortimente handeln. Da die Verkaufsfläche für diese Artikel auf 50 m² begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

4.1.2.1 Regionalplan

Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplans nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, weist für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus und definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschießen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Der hier geplante Einzelhandelsbetrieb fällt jedoch nicht unter den § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich zunächst um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da über 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind aber nur solche, die „sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.“ Diese Auswirkungen werden bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel angenommen. Das im Plangebiet zulässige Vorhaben überschreitet zwar diesen Wert. Die Regelvermutung kann jedoch aufgrund der Atypik des Sortiments im Tragfähigkeitsgutachten der BBE widerlegt werden. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.1.2.2 LEPro

Der § 24a LEPro definierte bis zum 31.12.2011 die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hatte die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwä-

gung berücksichtigt werden müssten. In den Planungsstadien bis zur Offenlage wurden daher diese Ziele der Raumordnung, wenn auch nicht mehr aktuell, berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass künftig aufgestellte Ziele einen ähnlichen Regelungsinhalt aufweisen würden.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €. Demgegenüber steht ein erwarteter Umsatz von 2,5 Mio. € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.³

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn), der Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m² seiner Verkaufsfläche führt, steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.⁴

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

Seit dem 17. April 2012 existiert nun der Entwurf für den „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“. In diesem werden künftig die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezüglich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Landesebene geregelt. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Somit erfolgt an dieser Stelle auch eine Wertung bezüglich der Aussagen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des LEPs.

Gemäß dem Ziel 1 dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Der geplante Standort befindet sich zwar im GIB, es ist jedoch bereits ein Sondergebiet im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Ziele 2 und 3 beziehen sich auf Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Es wurde jedoch bereits dargelegt, dass es sich um ein Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt. Demnach greifen die Regelungen 5-7.

Der Grundsatz 4 besagt, dass bei Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen der zu erwartende Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppe nicht überschreiten soll. Auf das sehr spezielle Angebotssegment ist für die Gesamtbevölkerung mit einem Pro-Kopf-Ausgabebetrag von 5 bis 6 EUR pro Jahr⁵ zu rechnen. Bezogen auf Bornheim liegt ein Nachfragepotential von maximal 292.000 € im Jahr vor. Der erwartete Umsatz liegt bei 2,5 Mio. € im Jahr. Hierbei handelt es

³ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

⁴ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

⁵ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 29

sich jedoch um einen landesplanerischen Grundsatz, der in der Abwägung überwunden werden kann. Ziel ist, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Andere Standorte, die entsprechende Sortimente anbieten, sollen geschützt werden. Zwar zieht das sehr spezielle Segment auch Kunden aus größerer Entfernung an, die Verträglichkeit des Vorhabens wurde aber in einem Gutachten nachgewiesen. Somit kann der Grundsatz 4 in der Abwägung überwunden werden.

Ziel 5 schreibt vor, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche betragen darf. Im Grundsatz 6 heißt es, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zusätzlich 2.500 m² nicht übersteigen soll. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimenten wird im Bebauungsplan auf 50 m² begrenzt. Dies entspricht weniger als 4 % der Gesamtverkaufsfläche.

Die übrigen Regelungen 7 bis 9 sind nicht relevant.

4.1.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler⁶. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m² was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.⁷ Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgebracht.

4.1.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der Atypik wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erbracht.⁸

Dem Einzelhandelskonzept zufolge sind Sortimente als nicht zentrenrelevant einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche

Die Grundflächenzahl wird analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan im SO 4 auf 0,8 festgesetzt. Somit wird sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöhen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

„Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.“

⁶ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

⁷ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

⁸ BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn eine andere Anordnung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, technisch notwendige Höhe zu beschränken.“

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im SO 4 auf 12 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der zulässigen Höhe der umliegenden Bebauung orientiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, die angrenzenden Fachmärkte haben zulässige Höhen von 13-18 m.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

„Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.“

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise fügt sich die neue Bebauung bestmöglich in den Bestand ein.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

„Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche.

In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Sie umfasst Teile des Bereiches, der im BP Ro 18 als Fläche für Werbepylone, also andere bauliche Anlagen, festgesetzt war. Die Fläche fügt sich städtebaulich in die Baufelder der umliegenden Bebauung ein.

4.5 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

„Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

4.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet dürfen auf einer Länge von 40 m - gemessen ab der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrs - keine Parkplätze angeordnet werden.“

Entlang der Zufahrt zum SO-Gebiet von dem Kreisverkehrsplatz aus dürfen auf einer Länge von 40 m keine Parkplätze angeordnet werden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Entlang der Herseler Straße (L 118) und der Alexander-Bell-Straße werden weitere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden für den geplanten Ausbau der Radwege benötigt.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung des BP Ro 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt, mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden.

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden.

Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und der Erreichung eines harmonischen Straßenraumes zusätzlich gesichert. Im Einzelnen sind u.a. Festsetzungen zur Untergliederung von langgestreckten Straßenfassaden, Begrenzungen der Werbeflächen und Begrünungen von fensterlosen Fassaden getroffen.

4.8.1 Werbeanlagen

„Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.“

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Über dem Eingangsbereich des Betriebes ist ein Werbeschild mit den Maßen 4 m mal 1 m auch oberhalb der Traufe zulässig, wenn die Oberkante des Schildes unter der Firsthöhe liegt.

Im SO-Gebiet ist ein Anbringen von Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße (L 118, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der äußersten Fahrspur, unzulässig.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 11 auf 11 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.“

Die Begrenzung von Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L 118) sicherstellen.

4.8.2 Einfriedungen

„Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche ist zulässig, sie darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.“

Durch die Beschränkung der Einfriedungen soll ein einheitliches Bild mit den anderen, bereits

ansässigen Betrieben sichergestellt werden.

4.8.3 Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by
2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.
3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.
5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.
6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Einleitung

Die planbedingten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune legt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den § 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der Größe des Plangebietes bzw. des Vorhabens orientieren.

Eine Vorprüfung im Einzelfall ist gefordert, wenn gemäß ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben bzw. die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG unterliegt der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, mit einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt 1200 qm bis weniger als 5000 qm einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c Satz 2 UVPG. Das Vorhaben erreicht den Prüfwert (hier die Größe des Reitsporthandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 qm) und ist entsprechend einer Vorprüfung im Einzelfall zu unterziehen. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung und aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien (Standort, Schutzgüter, Nutzungs- und Qualitätskriterien) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat, ist im nächsten Schritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Einschätzung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen erfolgt gemäß § 3c Abs. 1 UVPG. Die abschließende Gesamteinschätzung gemäß § 11 UVPG führt die Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie der Maßnahmen zusammen legt dar, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden einschließlich der Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen in Natur- und Landschaft. Die zusammenfassende Darstellung sowie die Anwendung der Inhalte aus § 6 Abs. 3 und 4 UVPG auch im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge im Sinne des §§ 1,2 Abs. 1 Satz 2 und 4 UVPG gibt zusätzlich Aufschluss zur Entscheidung, ob eine UVP erforderlich ist oder nicht. Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Die Fläche ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet und weist keine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auf. Die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs sowie der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wird hier abgehandelt. Da das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt, ist hier eine UVP bzw. eine Vorprüfung nicht erforderlich. Dies ist darin begründet, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der hier geändert werden soll. Es wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 alle Planungsrelevanten Belange und somit auch die Umweltbelange abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche mit der (GRZ von 0,8) mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben. Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgte in dem dazu erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan. Die Änderung des Bebauungsplans hat zum Inhalt, die zulässige Zweckbestimmung zusätzlich um „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² zu ergänzen. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind auch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan Ro 18 ist weiterhin auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden. Derzeit ist die Fläche des Plangebietes im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

5.1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bornheimer Stadtgebiets, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Im Sondergebiet sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kern-

sortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

5.1.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkieranlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf zwei Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Alexander-Bell-Straße in die L 118 liegen vollständig im öffentlichen Bereich, so dass eine Freihaltung der Anfahrtsicht gewährleistet ist.

Ver- und Entsorgung

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Der Anschlusspunkt an den Schmutzwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße im Kreuzungspunkt mit der Carl-Benz-Straße muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Nach den bisher vorliegenden Daten ist ein Anschluss möglich. Sodann wird das Schmutzwasser über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Entsprechend der Stellungnahme des Abwasserwerks der Stadt Bornheim soll das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ob hierdurch nur die Dachflächen und nicht befahrbaren versiegelten Flächen entwässert werden können oder auch die wenig befahrenen Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Die notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Im Bebauungsplan Ro 18, 2. Änderung, sind Flächen für die Versickerung festgesetzt. Ferner soll das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Flächen (Stellplätze und Fahrbahn) in den Regenwasserkanal in der Alexander-Bell-Straße eingeleitet werden.

5.1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

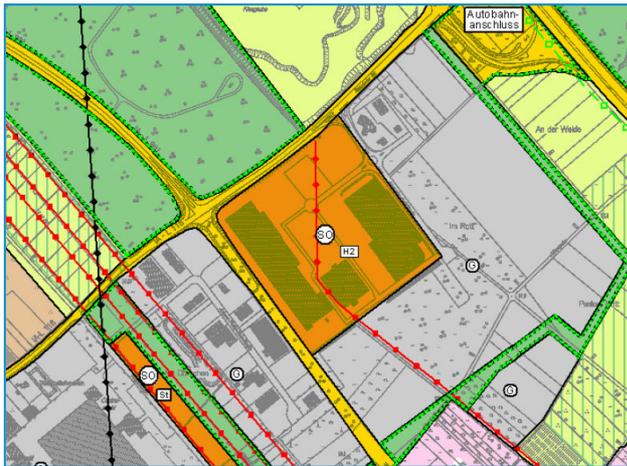


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen

müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

5.1.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Relevant im Rahmen der Bauleitplanung ist vor allem die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe sowie Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Ro 18 in den Ortschaften Roisdorf und Hersel im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag dargestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Schutzgüter findet in dem Umweltbericht und in der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, definiert als Ziel 1: „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“ Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig.

Schutzgebiete

Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung des Umweltzustandes

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Funktion

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

b) Bestandsbeschreibung

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Das weitere Umfeld ist ein Gewerbegebiet ohne unmittelbare Nähe zu Wohnbereichen. Somit sind im Sondergebiet bereits großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

c) Vorbelastung

In der Umgebung sind bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Gewerbebetriebe ansässig. Die Belastungen des Plangebietes rühren derzeit hauptsächlich von der Landstraße L118 und der Autobahn A 555 (Luftverunreinigung, Lärmbelastung) her.

d) Empfindlichkeit

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung sowie durch die Landstraße L 118 und die Autobahn A 555 vorbelastet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwartet, da das Vorhaben selbst keine Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

5.2.1.2 Tiere und Pflanzen

a) Funktion

Begründung

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

b) Bestandsbeschreibung

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die sich anhand der Gegebenheiten (Untergrund, Klima, Höhenlage, etc.) auf diesen Flächen als Dauergesellschaft einstellen würde. Hier, im Bereich der Köln-Bonner Niederterasse würden sich aufgrund seiner Lage mit dem Klima teils Buchen und teils Eichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

Flora / Bestand

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer Rasenfläche. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Auch ohne Änderung des Bebauungsplans wäre aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 eine Bebauung möglich, wodurch die vorhandene Vegetation entfallen würde.

Fauna / Bestand

Es ist von einem begrenzten Bestand an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten in diesem Bereich auszugehen. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als geringwertig einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der starken Verkehrsbelastung des Gebietes kann es sich hierbei nur um störungsempfindliche Arten handeln. Im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Ergänzend zum Artenschutzgutachten wurde ein Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel erstellt. Die durch den Kiesabbau entstandenen Kleingewässer und die Umgebung konnten als potentielle Lebensräume u.a. für die Wechselkröte festgestellt werden. Obwohl die Fläche des Gewerbeparks Bornheim sowie die noch angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lediglich potentieller Landlebensraum für die Wechselkröte sind und in diesem Bereich keine eigenständige Population vorhanden ist, wurden im Bebauungsplan Ro 18.1 Maßnahmen für Wechselkröten festgesetzt. Im jetzigen Plangebiet konnte das Vorkommen der Wechselkröte und auch weitere planungsrelevanten Arten nicht festgestellt werden.

c) Vorbelastung

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

d) Empfindlichkeit

Das geplante Vorhaben führt zu einem weitgehenden Verlust oder zu einer Umformung der vorhandenen Vegetationsflächen, die trotz der Verarmung infolge der Nutzung als Wiesenfläche insbesondere in begrenztem Maße als Lebens- und Nahrungsraum dienen. Dadurch findet eine Verdrängung auf angrenzende Freiflächen statt, die damit die Lebensraumfunktionen des Plangebiets mit übernehmen müssen. Allerdings handelt es sich um eine bereits als Sondergebiet (mit einer GRZ von 0,8) festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“. Im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die in der ferneren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Kleingewässer die durch den Kiesabbau entstanden sind, dienen den Wechselkröten als Lebensraum. Im jetzigen Plangebiet konnte das Vorkommen der

Wechselkröte jedoch nicht festgestellt werden. Demnach sind bei dem jetzigen Planverfahren diesbezüglich keine Maßnahmen zu treffen. Da speziell in diesem Bereich auch kein wertvolles Biotop von der Überplanung und somit dem direkten Eingriff betroffen ist, ist davon auszugehen, dass keine planungsrelevanten Arten (gemäß LANUV NRW- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) direkt betroffen sind. Die bisherige artenschutzrechtliche Prüfung sowie weitere Begehungen ergaben keine Hinweise bezüglich des Vorkommens planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes.

Zur Sicherstellung einer anspruchsvollen Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sieht die Planung vor, die Fläche mit Gehölzstrukturen, Baumbepflanzungen und Grünbeeten zu versehen. Diese schaffen auch neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten und stellen eine wirksame Durchgrünung her. Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Vorgaben aus den vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksfläche in dem SO 4 Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt, mit Gehölzen analog der Pflanzliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu setzen. Pro angefangenen 5. Stellplatz ist je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mindestens 40% des späteren Kronenraumbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplätze wird im Übergangsbereich zur einheitlichen Gestaltung übernommen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

a) Funktion

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf der Köln-Bonner-Niederterasse. Die abdachende Niederterasse ist gleichmäßig von Hochflutbildungen mit durchweg lehmigen Böden zum großen Teil Braunerden mittlerer Basensättigung bedeckt. Zum Teil sind es auch leichtere Böden, d.h. anlehmige und lehmige Sande.

Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan (Gewerbepark Bornheim-Süd) festgesetzt.

c) Vorbelastung

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

d) Empfindlichkeit

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet wird mit der gleichen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan Ro 18 festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksfläche im SO 4 Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in glei-

chem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die übernommenen Pflanzfestsetzungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbepark Bornheim-Süd tragen zum Schutz des Bodens bei.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Funktion

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

b) Bestandsbeschreibung

Momentan wird das gesamte Regenwasser im Gebiet nach Reinigung durch die belebte Zone dem Untergrund zugeführt. Im Bereich der Landstraße erfolgt die Reinigung durch die Seitenbereiche der Fahrbahnen (Bankette). Aus dem Untergrund wird ein großer Teil von der Vegetation über Verdunstung wieder in die Atmosphäre eingebracht. Der verbleibende Überschuss trägt durch Versickerung zur Ergänzung des Grundwassers bei.

c) Vorbelastung

Eine Vorbelastung durch Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden.

d) Empfindlichkeit

Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 (Gewerbepark Bornheim-Süd) ist das Regenwasser über eine separate Kanalisation einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet zu zuführen, das sich südöstlich von dem Plangebiet befindet. Im jetzigen Verfahrensgebiet soll das anfallende vorbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Hierzu ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Versickerungsbecken geplant.

5.2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

a) Funktion

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

b) Bestandsbeschreibung

Makroklimatisch wirkt sich die Lage des Stadtgebietes innerhalb des atlantisch-maritim beeinflussten Klimabereiches Nordwestdeutschlands aus. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer mäßig warm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt an der Station Bonn Friesdorf 10,2 °C das langjährige Mittel des Jahresniederschlags an der Station Brühl 681 mm.

Als unbebaute Freifläche wirkt das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche zur Versorgung der angrenzenden bebauten Gebiete mit Frischluft. Die vorhandene Vegetation wirkt in gewissem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

Eine Abschätzung der Luftqualität durch das Landesumweltamt ergab für den Raum Bornheim keine Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV. Eine differenzierte Darstellung der Luftbelastung liegt nicht vor.

c) Vorbelastung

Begründung

Eine gewisse Vorbelastung des Plangebiets ist aufgrund der Abgase und Stäube durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

d) Empfindlichkeit

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Da die vorhandene Vegetation kaum verändert wird, sind keine Veränderungen der kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei der Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Im Vergleich zu der vorangegangenen Planung ist keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Sondergebietsfläche in gleichem Maße versiegelt wird. Ein Teilbereich des Plangebietes wird zudem als eine Fläche zur Versickerung festgesetzt. Somit wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die Pflanzfestsetzungen werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbepark Bornheim-Süd dem Sinn nach übernommen. Die im Rahmen der Pflanzgebote sowie auf den Maßnahmenflächen zu setzenden Gehölze bewirken durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

a) Funktion

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

b) Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und die in der Nähe vorhandene Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Die momentan vorhandene Freifläche ist einerseits von minderwertiger ökologischer Bedeutung, andererseits wirkt diese als Freifläche optisch attraktiver als eine Bebauung. Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst jedoch keine Bedeutung. In der Umgebung sind drei großflächige Einzelhandelbetriebe vorhanden und es bestehen keine Wohnbauten. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. abmildern. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser, die der Plangebietsfläche eine gewisse landschaftliche Aufwertung verleihen. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt.

c) Vorbelastung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist in gewisser Weise durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrswege belastet.

d) Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen

ten kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Die Eingrenzung durch die stark befahrene Landstraße L118 und der in der Nähe vorhandenen Bundesautobahn (nordöstlich des Plangebietes) A 555 wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus. Momentan befindet sich auf der Plangebietsfläche eine artenarmen Wiese mit vereinzelt stehenden Bäumen. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser. Der Änderungsbereich ist bereits als Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und mit einem das Plangebiet umgrenzenden Grünstreifen als Grünfläche im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan (Gewerbepark Bornheim-Süd) festgesetzt. Die Pflanzgebote werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, wodurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Funktion

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter dem Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale, als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie auch das Ortsbild. Dazu zählen räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

b) Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

c) Vorbelastung

Der Bodenaufbau ist durch die anthropogene Vornutzung bereits beeinträchtigt.

d) Empfindlichkeit

Eine Bebauung der Fläche kann zu weiteren Beeinträchtigungen der vorhandenen Bodendenkmäler führen. Zur Sicherung der Bodenfunde wird jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert und auf die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen wird.

5.2.2 Erläuterung und Hinweise zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Um eine qualitätsvolle Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße dem Sinn nach beibehalten.

Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt, mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen. Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

5.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder –abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

5.3 Entwicklungsprognosen

5.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen der Planung)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorherigen Nutzung nicht wesentlich verändern. Der geplante Grünbereich im östlichen Bereich bleibt weiterhin so bestehen. Eine höhere Versiegelung im Vergleich zum vorher festgesetzten Vorhaben (gem. Bebauungsplan Ro 18) erfolgt nicht.

5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet wie im Bebauungsplan festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ entwickeln. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die Entwicklung des Reitsporthandels würde sich auf einer anderen, u.U. weniger geeigneten Fläche ansiedeln. Der Reitsporthandel mit 1.350 m² Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Zudem ist für das Vorhaben eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² notwendig und es muss auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

5.3.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung von einer Grünfläche. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist.

Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nach Möglichkeit ganz zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu mindern und die verbleibenden Eingriffe auszugleichen.

Soweit geeignete Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotenzial, beschrieben.

Schutzgut Mensch und Erholungsfunktion

Begründung

Minderungsmaßnahmen:

- In Bezug auf die Erholungsfunktion ist das Gebiet in seiner Wertigkeit als äußerst nachrangig was die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe betrifft einzuschätzen. Die hauptsächlich nach Funktion gestaltete Bebauung kann zu einer weiteren Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden. So wird das Plangebiet mit einem Grünstreifen eingefasst, die die Stellplatzflächen von den umgebenden Nutzungen abschirmen und damit eine räumliche Zäsur schaffen. Es werden Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen, Hecken und Bäumen vorgenommen, die eine Integration der Plangebietsfläche in seine Umgebung begünstigen.

Schutzgut Boden**Vermeidungsmaßnahmen:**

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.

Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Schutzgut Klima**Minderungsmaßnahmen:**

- Der Bestand der vorhandenen Gehölze wird an lufthygienisch wirksamen Strukturen durch weitere Anpflanzungen gestärkt.
- Durch den geplanten Grünanteil mit Laubbäumen werden durch die Beschaffung und die Erhöhung der Verdunstungsrate nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt.
- Durch die Begrenzung von Gebäudehöhen wird eine Barrierewirkung vermieden, so dass eine Durchlüftung des Baugebietes gewährleistet ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig.

Begründung

- Durch gezielte Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes soll durch Verschattungs- und Verdunstungsfunktionen der Gehölze innerhalb des Plangebietes eine Kleinklima ausgleichende Wirkungen erzielt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgleichsmaßnahmen:

- Abwechslungsreiche Anpflanzungen und Ansaaten sollen neue Lebensräume und Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Minderungsmaßnahmen:

- Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen tragen zur Integration der Neubebauung in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Das Anpflanzen von Sträuchern und Laubbäumen fügt das Vorhaben in das Orts-/Landschaftsbild ein.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanes Ro 18) ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MWSKS - MUNLV, NRW, Mai 2001“ stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im LBP aufgeführt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch für das hier betrachtete Verfahrensgebiet geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Zur Bewertung der im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange wurde der bereits vorhandene Umweltbericht und Landschaftspflegerische Planungsbeitrags zum Bebauungsplan Ro 18 herangezogen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

5.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von dem umgebenden großflächigen Einzelhandel ausgeht und durch die ungünstigere Lage möglicher anderer Flächen in Bezug auf Erreichbarkeit bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen zum Plangebiet. Zudem handelt es sich um eine bereits als Sondergebiet (mit einer GRZ von 0,8) festgesetzte Fläche. Alle Planungsrelevanten Belange wurden bereits in den vorangegangenen Planverfahren abgeprüft und abgewogen, die das Vorhaben „Sondergebietsfläche mit der (GRZ von 0,8) mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ als zulässig bestätigt haben. Die Änderung des

Planvorhabens hat zum Inhalt, die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² zu ergänzen. Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von ca. 6.000 m² notwendig. Zudem muss die Fläche auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar. Die Fläche des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Insofern bestehen unter der Zielsetzung des Bebauungsplanes keine Planungsalternativen, die geringere Umweltauswirkungen nach sich ziehen würden.

5.4.3 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

5.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung hat zum Inhalt, die überbaubare Grundstücksfläche und die Art der Nutzung zu ändern. Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind im Änderungsbereich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Damit ist die zulässige Nutzung Sondergebiet weit eingeschränkt und wird daher um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ (mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m²) ergänzt werden. Dabei sollen maximal 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im Hinblick auf Ihre ökologische Funktion ist die bestehende Vegetation von geringerer Wertigkeit. Die Fläche besteht aus einer beweideten, artenarmen Wiese. Auf der Fläche sind vereinzelt Bäume eingepflanzt. Hierbei handelt es sich jedoch um Jungwuchs mit einem geringen Baumstammdurchmesser und damit einer geringeren ökologischen Wertigkeit. Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch gewerbliche Nutzung (großflächige Einzelhandelbetriebe) vorbelastet. Durch die zum größten Teil gewerblichen sowie zum Parken genutzten Flächen, ist die Funktion der noch vorhandenen Freiflächen als Lebens- und Nahrungsraum stark eingeschränkt. Zudem ist eine Vorbelastung des Plangebiets auch aufgrund der Abgase, Stäube und den Lärm durch den Straßenverkehr auf der Landstraße L118 und A 555 gegeben.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Für entstehende Auswirkungen sind Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie des zugehörigen Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag festgesetzt. Es ist zu beachten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht und der Ausgangszustand dementsprechend als bereits bebaute Fläche zu betrachten ist. Die Auswirkungen werden sich im Vergleich zu der vorher geplanten Nutzung nicht wesentlich verändern. Da die Änderung des Plangebietes (2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel) keine weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft nach sich zieht, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich notwendig. Die Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan Ro 18 ist auch weiterhin für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

6 QUELLENACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

STADT BORNHEIM:

- Begründung zum Bebauungsplan Ro 18

BBE HANDELSBERATUNG:

- Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011