

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 18.1 1. Änderung in der Ortschaft Hersel

Begründung

Stand 16. September 2012

Inhaltsverzeichnis:

1	Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Bestehendes Planungsrecht	4
4	Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung	4
5	Städtebauliches Konzept.....	5
6	Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.1	Bebauung	6
6.2	Erschließung.....	6
6.3	Ver- und Entsorgung	6
7	Übergeordnete Planungen	7
7.1	Regionalplan.....	7
7.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
7.3	Landschaftsplan (LP)	7
8	Begleitende Gutachten.....	7
9	Umweltbelange	8
10	Begründung der Festsetzungen	9
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
10.2	Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Stellplatzflächen)	11
10.3	Werbeanlagen gem. § 86 (1) BauO NRW	11

1 Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bornheim innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd und grenzt an die Carl-Benz-Straße an. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der konkreten Planung. Es wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 134, Nr. 142, Nr. 306, Nr. 307 und Nr. 309 auf der Gemarkung Hersel, Flur 18, gebildet. Im Nordosten an das Plangebiet grenzen die den Gewerbepark zum Außenbereich hin gliedernden öffentlichen Grünflächen an. Im Südosten wird das Plangebiet von weiteren bisher unbebauten gewerblichen Bauflächen begrenzt. Im Nordwesten grenzen ebenfalls bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen sowie die Carl-Benz-Straße an. Die südwestliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße sowie durch angrenzende größtenteils bebaute gewerbliche Bauflächen. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,04 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Bebauungsplans vom 20.04.2012 dargestellt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Im Gewerbepark Bornheim-Süd sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs mit Zentrallager, Verwaltungsräumen und großflächigen Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen geschaffen werden. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger KÜcheneinrichtung. Die Küchen werden am Standort geplant und vormontiert, so dass die Firma grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen einzustufen ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 sind die Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt. Die geplante Ansiedlung entspricht bis auf die Erfordernis der Großflächigkeit der Verkaufsflächen grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Großflächigkeit wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen. Die zukünftige Nutzung als Gewerbebetrieb mit großflächigen Verkaufsflächen im Sinne des § 11 (3) BauNVO widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1. Um die geplante Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist dazu die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Aufgrund des hochwertigen und des sehr kundenorientierten spezialisierten Angebots ist zudem grundsätzlich von einer geringen Einkaufshäufigkeit und einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dieser Regelung zugrunde liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 9 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² wird nicht überschritten. Gemäß § 13a (3) BauGB wurde bereits im Zeitraum vom 08.03.2012 bis einschließlich 04.04.2012 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum von 28.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 für die Dauer eines Monats.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erkennen lassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter, so dass gemäß den Regelungen des § 13 BauGB auf die Erstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für die Flächen des Plangebiets besteht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 verbindliches Planungsrecht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gegliedert. Im Gewerbegebiet GE 1 sind Gebäudehöhen bis maximal 12,00 m Höhe zulässig. Die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet GE 2 sind bis maximal 10,00 m zulässig.

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss der Flächen des Plangebiets an die Carl-Benz-Straße öffentlich-rechtlich gesichert. Entlang der Carl-Benz-Straße verläuft parallel das Pflanzgebot PG 1 in einem Korridor von 5,00 m straßenbegleitend innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Grundstückszufahrten über die Flächen des Pflanzgebotes PG 1 bis maximal 15 % anteilig an der Grundstückslänge des Plangebiets entlang der Carl-Benz-Straße zu. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen das Pflanzgebot PG 5 grenzparallel in einem Korridor von 5,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Ansiedlung aller nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben. Die nach § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist demnach nicht zulässig. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, die Grenze der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO nicht überschritten und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Verkaufsstellen bis maximal 50 m² Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

4 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung

Auf den Flächen des Plangebiets soll die ausnahmsweise Ansiedlung eines Gewerbebetriebs mit großflächigen Verkaufsflächen mit dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Küchen ermöglicht werden. Zudem sind als Randsortiment Verkaufsflächen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren und Haustextilien geplant. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Großflächige Verkaufsflächen sind jedoch nach den Zielsetzungen des Regionalplans nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu planen und werden somit zunächst in GIB- Flächen ausgeschlossen. Aufgrund der betrieblichen Konzeption kann die geplante Ansiedlung jedoch als Gewerbebetrieb mit untergeordneten Verkaufsflächen angesehen werden und ist somit im GIB- Bereich grundsätzlich zulässig. Die geplanten Verkaufsflächen sind jedoch im Sinne des § 11(3) BauNVO als großflächig einzustufen. Die Großflächigkeit der Verkaufsflächen wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen. Großflächige Verkaufsflächen innerhalb von GIB- Flächen bzw. GE- Flächen können jedoch nach dem Einzelhandelserlass NRW dann zugelassen werden, wenn bei der geplanten Ansiedlung von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen werden

kann, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt wird. Vor diesem Hintergrund ist der Nachweis zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit innerhalb von Gewerbegebieten zu führen. Dazu ist nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst werden und die atypische Fallgestaltung des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW i.V.m. der Baunutzungsverordnung vorliegt.

Im Vorfeld der Planung wurde die planungsrechtliche Thematik in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 von der Stadt Bornheim mit der zuständigen Bezirksregierung Köln erörtert. Die Bezirksregierung Köln signalisierte dabei ihre Zustimmung zur inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der ausnahmsweisen Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen innerhalb eines GIB- Bereichs unter Voraussetzung des Vorliegens einer Atypik von geplanten Ansiedlungen.

5 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit ausnahmsweise zulässigen großflächigen Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher geschaffen werden. Die bestehende Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO wird aufrechterhalten, da der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets fortgeführt und die Verkaufsflächen sich auf die überbaute Grundstücksfläche bezogen, gegenüber gewerblichen Nutzungen deutlich unterordnen müssen. Für die geplante Ansiedlung ist demnach eine teilweise Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die Flächen des Plangebiets werden daher als Gewerbegebiete GE 6, GE 7 und GE 8 festgesetzt.

Auf den Flächen soll der Neubau eines Gewerbebetriebs mit Verwaltungsräumen, Nebenräumen und Erschließungsflächen auf insgesamt ca. 900 m² realisiert werden. Zudem ist ein Zentrallager mit Neben- und Technikräumen auf einer Fläche von ca. 6.000 m² geplant. Die geplanten Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung mit integriertem sogenannten Kitchenstore (als Verkaufsstelle mit 50 m²) zum Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren / Haushaltstextilien betragen insgesamt ca. 4.450 m². Die verschiedenen Nutzungen sind als ein Gesamtbaukörper geplant, der sich im Nordosten und Südwesten um die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße anordnet.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 geringfügig geändert werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen, ohne dass dadurch der geplante Charakter des Gesamtgebiets beeinträchtigt wird. Zudem sollen die Festsetzungen der jeweils zulässigen Größenverhältnisse von Werbeanlagen an Gebäudeseiten in Hinblick auf die Definition der Hauptseite von Gebäuden näher festgesetzt werden.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung enthaltenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen mit Bezug auf die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sollen inhaltlich aufrecht erhalten werden. In den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird dies entsprechend berücksichtigt. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 werden unverändert erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

6 Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Bebauung

Im Bebauungsplan Ro 18.1 ist innerhalb des Plangebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO zur maximalen anteiligen Überbaubarkeit in Gewerbegebieten. Um die maximale Nutzbarkeit der Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auch weiterhin zu ermöglichen, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundflächenzahl von 0,8 fortführend festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 teilweise um 0,50 m erhöht werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 von Südwesten über die Carl-Benz-Straße mit Anschluss an die Alexander-Bell-Straße im Nordwesten. Der verkehrliche Ausbau der Carl-Benz-Straße erfolgt derzeit. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist damit planungsrechtlich gesichert.

Bei der Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 pro begonnener 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Die Festsetzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und ist somit weiterhin rechtsverbindlich. Der Nachweis zur bebauungsplankonformen Anlage von Stellplatzflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und -entsorgung, technische und energetische Versorgung

Die Planung zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, technischen und energetischen Versorgung erfolgte bereits im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Ro 18.1 für das Gesamtgebiet. Der Ausbau der Carl-Benz-Straße erfolgt derzeit. Im Zuge des Ausbaus werden die erforderlichen Leitungen zur Wasserversorgung, zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers, des anfallenden überschüssigen Niederschlagswasser sowie zur technischen und energetischen Versorgung des Plangebiets in den Straßenraum verlegt. Die geplante Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. Sie richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 und ist somit für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs steht dafür ein Volumen von 192 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ro 18.1 verbindlich festgesetzt. Demnach ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Installation der privaten Regenrückhaltung auf Kosten des Grundstückseigentümers sowie deren dauerhafter Betrieb ist durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen, wenn das Grundstück bzw. die wirtschaftliche Einheit einen abflusswirksamen Befestigungsgrad von über 40 % aufweist und die Entwässerung in die öffentliche Kanalisation erfolgt, da an den Kanal der Carl-Benz-Straße maximal 3 ha versiegelte abflusswirksame Fläche angeschlossen werden können. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. Sie richtet sich nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans Ro 18.1 und ist somit für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Regionalplan

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die geplante gewerbliche Nutzung entspricht damit den Zielen des Regionalplans. Die in diesem Zusammenhang geplante Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen steht den Zielen des Regionalplans entgegen. Großflächige Verkaufsflächen sind demnach grundsätzlich nur in innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) möglich. Die Zulässigkeit von großflächigen Verkaufsflächen innerhalb von GIB- Flächen sind jedoch im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW dann möglich, wenn es sich bei der geplanten Ansiedlung um eine atypische Fallgestaltung handelt, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt werden kann. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde dazu eine Auswirkungsanalyse beauftragt und durch die Firma BBE Handelsberatung GmbH im Januar 2011 erstellt. Sofern mit dem geplanten Vorhaben von einer atypischen Fallgestaltung auszugehen ist, ist die geplante Nutzung als zulässig einzustufen.

7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 18.1, 1. Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

7.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises, Bornheim, Stand 2. Änderung, November 2005, enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

8 Begleitende Gutachten

In Bezug auf die Herleitung der atypischen Fallgestaltung kommt die Auswirkungsanalyse der Fa. BBE Handelsberatung GmbH zu folgendem Ergebnis:

atypische Fallgestaltung

Die atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass mit dem Vorhaben eine betriebliche oder städtebauliche Besonderheit vorliegt, die nicht unter die Vermutungsregel fällt und durch die keine Beeinträchtigungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Die Auswirkungsanalyse sowie die zusätzlich im Vorfeld der Planaufstellung erstellte juristische Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen vom 15.11.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Ansiedlung aufgrund der betrieblichen Besonderheit von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

In der Auswirkungsanalyse wurden neben der Atypik des Vorhabens auch mögliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen mit folgendem Ergebnis untersucht:

Beeinträchtigung auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen

Eine mögliche Beeinträchtigung auf die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen liegt vor, sofern sich durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen Umsatzverteilungseffekte von über 10% innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergeben. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass sich innerhalb der untersuchten relevanten zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bornheim und Bonn Umsatzverteilungseffekte in den zentrenrelevanten Sortimenten Haushaltswaren und Haushaltstextilien von 6 % ergeben. Aufgrund der räumlichen Nähe sind für den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf diese Umverteilungseffekte dabei vordringlich für den Toom-Verbrauchermarkt zu erwarten. Die Untersuchung zeigt zudem, dass im Kernsortiment Küchen für innerstädtische Küchenstudios der Stadt Bonn aufgrund von Überschneidungen der Zielgruppen Umsatzverteilungen von 8 - 10% zu erwarten sind. Die übrigen Küchenstudios in Bonn liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Für die sonstigen Anbieter im Einzugsgebiet werden durch deren spezielle Zielgruppen Umsatzverteilungsquoten von max. 10% an zentralen Standorten erwartet. Mit der geplanten Ansiedlung ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und der Nachbarkommunen im Einzugsbereich auszugehen.

In der Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Ansiedlung im Kernsortiment Küchen auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim, in benachbarten Kommunen sowie im regionalen Umfeld untersucht. Diese Umsatzverteilungseffekte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können bei der Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens jedoch unberücksichtigt bleiben.

Die Verträglichkeit der Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Aufgrund der Spezialisierung des Sortimentes, der geringen Einkaufshäufigkeit und des Einkaufswertes des Kernsortiments im Bereich hochwertiger Kücheneinrichtung ist von einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen. Nach Angaben des Unternehmens kann aus den Erfahrungen an anderen Standorten von einer Kundenfrequenz von ca. 25 bis 35 Besuchern / Tag ausgegangen werden. Durch das Zentrallager werden zusätzliche An- und Auslieferverkehre bewirkt. Diese sind jedoch als eher gering zu bewerten. Aufgrund der Autobahnnähe des Standortes und des damit verbundenen unmittelbaren Verkehrsanschlusses kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des überörtlichen An- und Auslieferverkehrs über diesen Anschluss abgewickelt wird. Da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch Firmen im Bereich Logistik zulässig sind, kann zudem grundsätzlich von einer Verträglichkeit des entstehenden Verkehrsaufkommens mit der gesamtverkehrlichen Situation ausgegangen werden.

Die geplante Ansiedlung entspricht grundsätzlich den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften. Die zu berücksichtigenden Aspekte des Umweltschutzes werden nachfolgend separat aufgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist somit als atypisch einzustufen.

9 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits vollständig ermittelt und im dazugehörigen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Als Ergebnis der Eingriffsbewertung wurden notwendige Ausgleichs-, Minimierungs-, und

Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Änderung zum Maß der baulichen Nutzung beruht dabei lediglich auf der geringfügigen Erhöhung der baulichen Anlagen. Es entsteht somit keine über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende zusätzliche Versiegelung des Bodens. Die geplante Art der baulichen Nutzung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bis auf die Großflächigkeit der Verkaufsflächen zulässig. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch hinsichtlich des Verkehrslärms, der Lufthygiene und der Erholung erfolgt mit der ergänzten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die kleinräumige und geringfügige Erhöhung der baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrünung der Stellplatzflächen und zur Durchgrünung des Gebiets werden im gleichem Umfang erhalten und innerhalb der neu eingeführten Gewerbegebiete fortführend festgesetzt. Da keine inhaltlichen Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen werden, sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser zu erwarten. Zudem werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine der für den ökologischen Ausgleich bereits festgesetzten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans beansprucht. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in die relevanten Schutzgüter. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich nicht demnach erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde zudem eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Bei der Ermittlung des notwendigen ökologischen Ausgleichsbedarfs wurden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die den Artenschutz betreffenden Flächen und Festsetzungen werden mit der Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Es sind demnach keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im derzeitigen Bebauungsplanverfahren erforderlich.

10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ro 18.1 sind als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die privaten Grundstücksflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden ebenfalls als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, da die Grundzüge der Planung in Hinblick auf den Nutzungscharakter als Gewerbegebiet mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht geändert werden sollen. Die geplante gewerbliche Ansiedlung entspricht grundsätzlich dieser zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Auf den Flächen des Plangebiets soll jedoch die ausnahmsweise Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen mit großflächigen Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ermöglicht werden. Dies ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Atypik des Vorhabens gem. den Vorgaben des § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird und alle weiteren Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen erfüllt werden. Mit der planungsrechtlichen Ausnahmeregelung und der zusätzlich nachzuweisenden spezifischen Betriebsform soll der Vorrang der gewerblichen Nutzung im Gewerbepark Bornheim- Süd betont werden, ohne dabei der Entwicklung spezifischer Betriebsformen entgegenzustehen.

Im Plangebiet sind vorrangig gewerbliche Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen müssen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Mit der zwingenden Zuordnung der Verkaufsflächen und deren Unterordnung gegenüber den überbauten Grundstücksflächen soll die vorrangig erkennbare gewerbliche Nutzung sichergestellt und der Ansiedlung monofunktionaler Einzelhandelsbetriebe vorgebeugt werden. Mit dem Ausschluss des Verkaufs festgesetzter zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim ausgeschlossen werden. Um negativen städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden bei an sich zulässigen Sortimenten vorzubeugen, ist der Nachweis ihrer Verträglichkeit in Verbindung mit der atypischen Fallgestaltung zu erbringen. Um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden zu vermeiden, ist der Nachweis der Verträglichkeit auch bei an sich zulässigen Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit zu erbringen.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Definition des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim bleiben gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsliste - bis auf 50 m² - ausgeschlossen. Sofern die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet und gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet ist, sind Verkaufsstellen bis 50 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung soll die funktionale Unterordnung der Verkaufsstellen gegenüber den überbauten Grundstücksflächen und den Kernsortimentsverkaufsflächen gewährleistet werden. Zudem wird damit separat errichteten und vom Kernsortiment losgelösten Verkaufsflächen entgegengewirkt.

Der Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf 50 m² ist darüberhinaus nur zulässig, wenn mit den jeweiligen Sortimenten negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Damit soll eine vorhabenunabhängige Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Um dies sicherzustellen, ist der Nachweis der Verträglichkeit für jedes Einzelbauvorhaben separat zu erbringen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Eine Veränderung der Grundflächenzahl ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung in Bezug auf den Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden sollen. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird somit eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den Bereich des Gewerbegebiets GE 6 werden die bereits im Bebauungsplan Ro 18.1 festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12,00 m übernommen. Damit soll im Bereich der Grundstücksflächen, die der öffentlichen Erschließung zugewandt sind, der Charakter der geplanten Bebauung des umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplans städtebaulich homogen fortgeführt werden.

Im Gewerbegebiet GE 8 sind Gebäudehöhen bis maximal 12,50 m zulässig. Damit soll die geplante Form der Bebauung ermöglicht werden. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 ist vertretbar, da der städtebauliche Charakter des Gesamtgebiets innerhalb des Bebauungsplans Ro 18.1 dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Um die geplante Form der Bebauung in den von der öffentlichen Erschließung abgewandten Grundstücksflächen zu ermöglichen, sind auf den Flächen des Gewerbegebiets GE 7 Gebäudehöhen bis maximal 10,50 m zulässig. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 ist vertretbar, da der städtebaulich beabsichtigte Gebietscharakter mit einer Höhenabstaffelung der Gebäude hin zu den Gebietsrändern im Nordosten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 durch die geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhen in einem kleineren Teilbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung des Bezugspunktes wurde aus Gründen einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Um die Funktionalität der Gebäude zu gewährleisten, werden in Ausnahmefällen bei Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Dampferzeugern, Kühltürmen und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. aus immissionschutztechnischen Gründen Gebäudehöhenüberschreitungen um maximal 3 m zugelassen. Aus Gründen der einheitlichen Regelung wurde die Festsetzung entsprechend der geltenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

10.2 Nebenanlagen gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Stellplatzflächen)

Nebenanlagen und Stellplatzflächen

Die Änderungserfordernis der Planung bezieht sich vordringlich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung in Bezug auf die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans. Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans die Gewerbegebiete GE 6, GE 7 und GE 8 neu eingeführt werden und sich die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen auf die vorhandenen Gewerbegebietsbezeichnungen beziehen, werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Stellplatzflächen zugunsten einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 übernommen und sind damit für die 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls rechtsverbindlich.

10.3 Werbeanlagen gem. § 86 (1) BauO NRW

Der jeweilige prozentuale Anteil der zulässigen Werbeanlagen an Wandflächen je Gebäudeseite entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1. Dieses, auf die Anordnung und Größenordnung von Werbeanlagen bezogene städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild des Gesamtgebiets soll auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten und fortgeführt werden. Aus Gründen einer einheitlichen Regelung und in Anpassung an das bereits geltende Recht werden die Festsetzungen daher für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 übernommen. Um jedoch die geplante Größenordnung von Werbeanlagen im Zusammenhang mit der Hauptzugangsseite von Gebäuden planungsrechtlich herauszustellen, wird die Hauptseite eines Gebäudes als solche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18.1, 1. Änderung zusätzlich definiert.

Auf der Hauptseite von Gebäuden innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche zulässig. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt dabei die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes. Auf den sonstigen Wandflächen derselben Gebäude werden Werbeanlagen auf eine anteilige Größe von 10 % der jeweiligen Wandflächen beschränkt. Damit soll den jeweiligen Planern für die Gebäudeseite, in der der für den Kunden zugängliche und als solcher erkennbarer Hauptzugang des Gebäudes angeordnet ist, gestalterisch die Möglichkeit gewährt werden, dies durch einen gegenüber den sonstigen Gebäudeseiten höheren Anteil an Werbeflächen zusätzlich zu verdeutlichen.