

[Anlage 24](#)

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. DA 15 „SO LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER“**



**STADT WERMELSKIRCHEN – STADTTEIL DABRINGHAUSEN**

**ÄNDERUNGEN ZUM SATZUNGSBESCHLUSS WURDEN IN **GRÜN** MARKIERT**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung .....	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	2
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	3
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	LEP NRW .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bestehendes Planungsrecht .....	7
3.5	Landschaftsplan .....	7
3.6	Natura 2000/ FFH-Gebiete .....	8
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) .....	10
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO) .....	10
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO) ..	10
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) .....	10
4.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO) .....	11
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO) .....	11
4.6	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO) .....	11
4.7	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	11
4.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	12
4.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	12
4.9.1	M 1: Artenschutzrechtliche Bepflanzung .....	12
4.9.2	M 2: Anlage einer Schnitthecke .....	12
4.9.3	M 3: Anlage einer freiwachsenden Hecke .....	12
4.9.4	M 4: Anlage einer Gehölzfläche .....	13
4.9.5	M 5: Dachflächenbegrünung .....	13
4.9.6	M 6: Stellplatzbegrünung .....	13
4.10	Pflanzlisten .....	13
<b>5</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>13</b>
5.1	Artenschutz (M 1: Baufeldfreimachung) .....	13
5.2	Betriebszeiten .....	14
5.3	Ökologischer Ausgleich .....	14
5.4	Bodendenkmalschutz .....	14
5.5	Bodenschutz / Altlasten .....	15
5.6	Kampfmittel .....	15
<b>6</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Erschließung .....	15
6.2	Entwässerung .....	16
6.3	Freiraumkonzept .....	16
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>17</b>

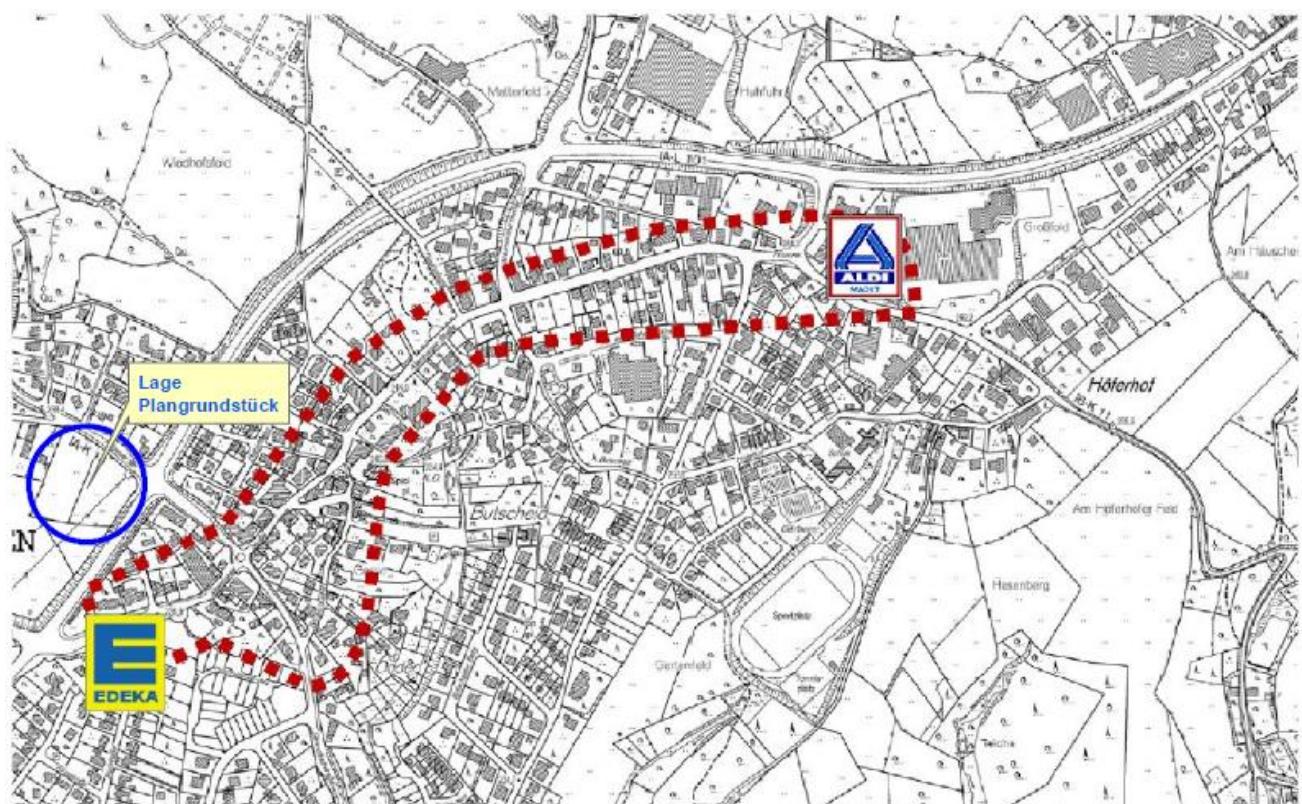
7.1	Umweltauswirkungen .....	17
7.1.1	Schall .....	17
7.1.2	Artenschutz .....	17
7.2	Ausgleich.....	18
<b>8</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 1.1 Anlass der Planung

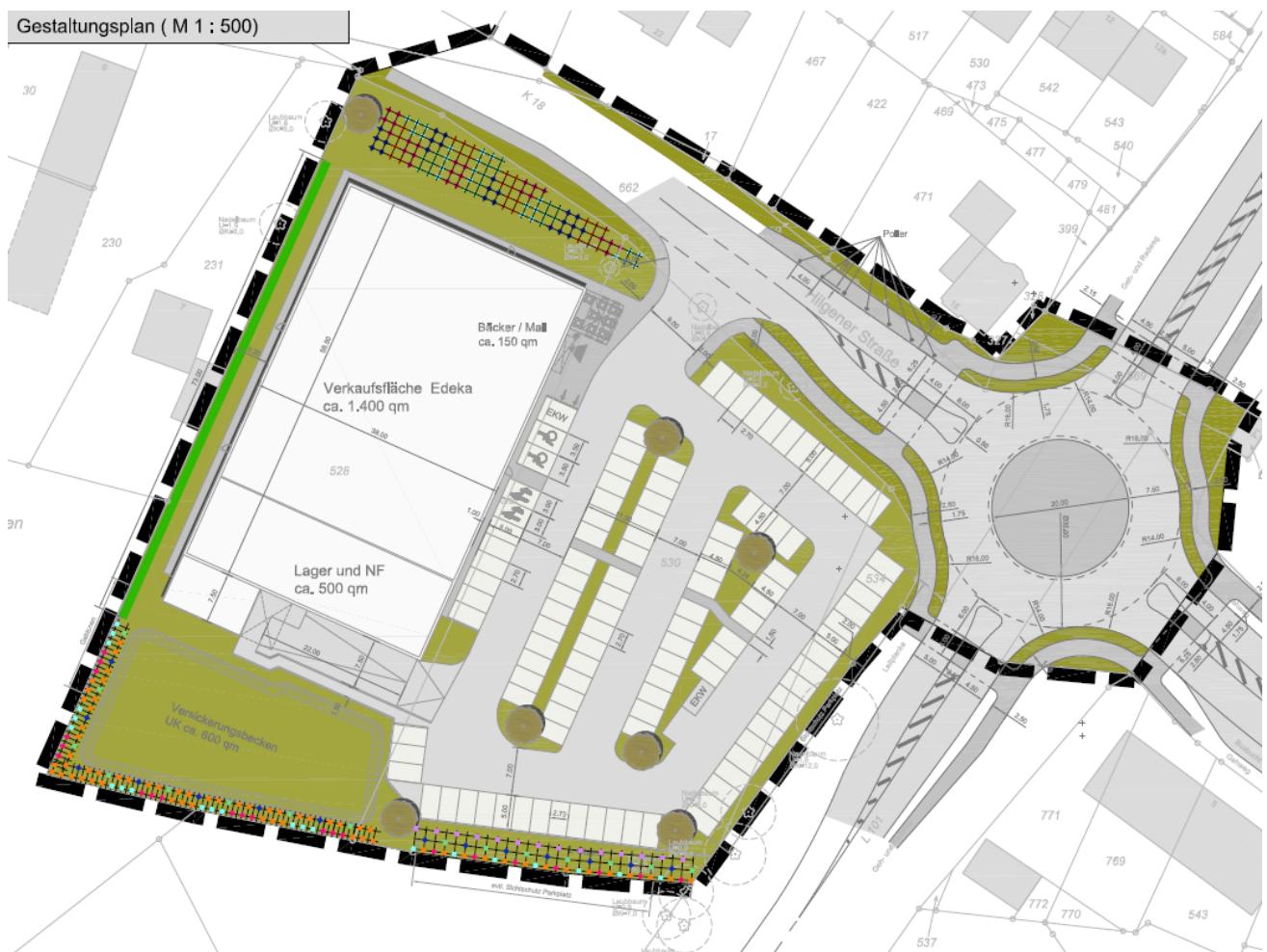
Die Lebensmittelversorgung in Dabringhausen wird zurzeit neben Bäckereien und Metzgereien vor allem durch einen Discounter in Höferhof (Aldi) sowie einem Edeka-Markt in der Südstraße gedeckt. Letzterer weist mit 450 qm eine im Vergleich zu heutigen Neubauten stark unterdurchschnittliche Verkaufsfläche sowie einen nicht mehr adäquaten Marktauftritt auf.

Um die Nahversorgung im Stadtteil Dabringhausen zu stärken, wurde innerhalb des gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen ausgewiesenen „Einzelhandelsentwicklungsbereiches Dabringhausen“ nach Flächen zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters gesucht.



**Abbildung 1:** Abgrenzung des Einzelhandelsentwicklungsbereiches im Ortsteil Dabringhausen (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen)

Im Rahmen dieser Standortanalyse konnten keine geeigneten Flächen ermittelt werden, da die verfügbaren Flächen keine ausreichende Dimensionierung aufwiesen. Daher wurde als geeigneter Standort der nahegelegene Kreuzungsbereich der Landstraße L 101, der Altenberger Straße und der Hilgener Straße (K 18) ermittelt. Östlich angrenzend an die Bebauung des Asterwegs befindet sich eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte, aber aus städtebaulicher Sicht gesehen grundsätzlich Entwicklungsfähige, Freifläche von ca. 9.000 qm. Auf dieser Fläche möchte die Stadt Wermelskirchen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters **nebst Bäckerei mit ca. 1.550 qm Gesamtverkaufsfläche schaffen (Abbildung 2).**



**Abbildung 2:** Gestaltungsplan (Quelle: VDH Projektmanagement GmbH)

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung der Dabringhauser Bevölkerung. Da die Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittel Märkte nicht sichergestellt werden kann, soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes **nebst Bäckerei mit ca. 1.550 qm Gesamtverkaufsfläche** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ermöglicht werden. Zur Schaffung des entsprechenden Planrechts sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem geplanten Projekt um einen großflächigen Markt (> 800 qm Verkaufsfläche) handelt, ist die Darstellung / Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig.

Im Bebauungsplan können detaillierte Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebung sichergestellt. So werden hierin z.B. die Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, des ökologischen Ausgleichs sowie des Verkehrs abgearbeitet.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Dabringhausen der Stadt Wermelskirchen. Dabringhausen bildet mit ca. 6.350 Einwohner/inne/n den zweitgrößten Ortsteil Wermelskirchens. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 528, 530 und 534 der Flur 6, Gemarkung Dabringhausen sowie angrenzende Straßenflächen und hat ohne diese eine Größe von **9.025 qm**.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hilgener Straße und im Osten durch die Altenberger Straße begrenzt und stellt sich derzeit als Freifläche dar. Es ist mit Wiese bewachsen und wird, zumindest zeitweise, für Veranstaltungen wie die Kirmes genutzt. Im Norden und im Westen schließen Wohnbauflächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Hauptortslage von Dabringhausen.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes; Quelle: (eigene Darstellung nach Land NRW (2018) „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>))

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan befand sich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung hatte die Stadt Wermelskirchen bereits angeregt, die überwiegend bebauten Bereiche westlich der L 101 (Asterweg etc.) sowie Arnhäuschen als ASB darzustellen. Außerdem wurden Änderungsvorschläge zur äußeren Abgrenzung des ASB Dabringhausen unterbreitet.

Der Allgemeine Siedlungsbereich sollte im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert werden, hierbei wurde auch die für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche in den ASB einbezogen werden. Es werden zwei Erweiterungsbereiche „Asterweg“ und „Arnhäuschen“ mit einer Größe von insgesamt 32 ha ausgewiesen. Daneben werden kleinere Flächen im Süden und Osten des ASB von insgesamt 14 ha Größe zurückgenommen, die z.B. aufgrund der Topografie oder Ausweisung für den Naturschutz nicht für eine Bebauung geeignet sind. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 29.01.2018 beauftragt, bei der

Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Änderung des Regionalplans im Bereich Dabringhausen zu stellen. Über die Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens entscheidet der Regionalrat. Die Änderung des Regionalplans wurde in der 19. Sitzung am 14.12.2018 durch den Regionalrat des Regierungsbezirks Köln eingeleitet. Nach der Beteiligung wurde in der 25. Sitzung des Regionalrates am 15.05.2020 die 31. Änderung des Regionalplans beschlossen (Abbildung 4). Mit Bekanntmachung vom 22.09.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW hat die 31. Änderung des Regionalplans schließlich Rechtskraft erlangt.

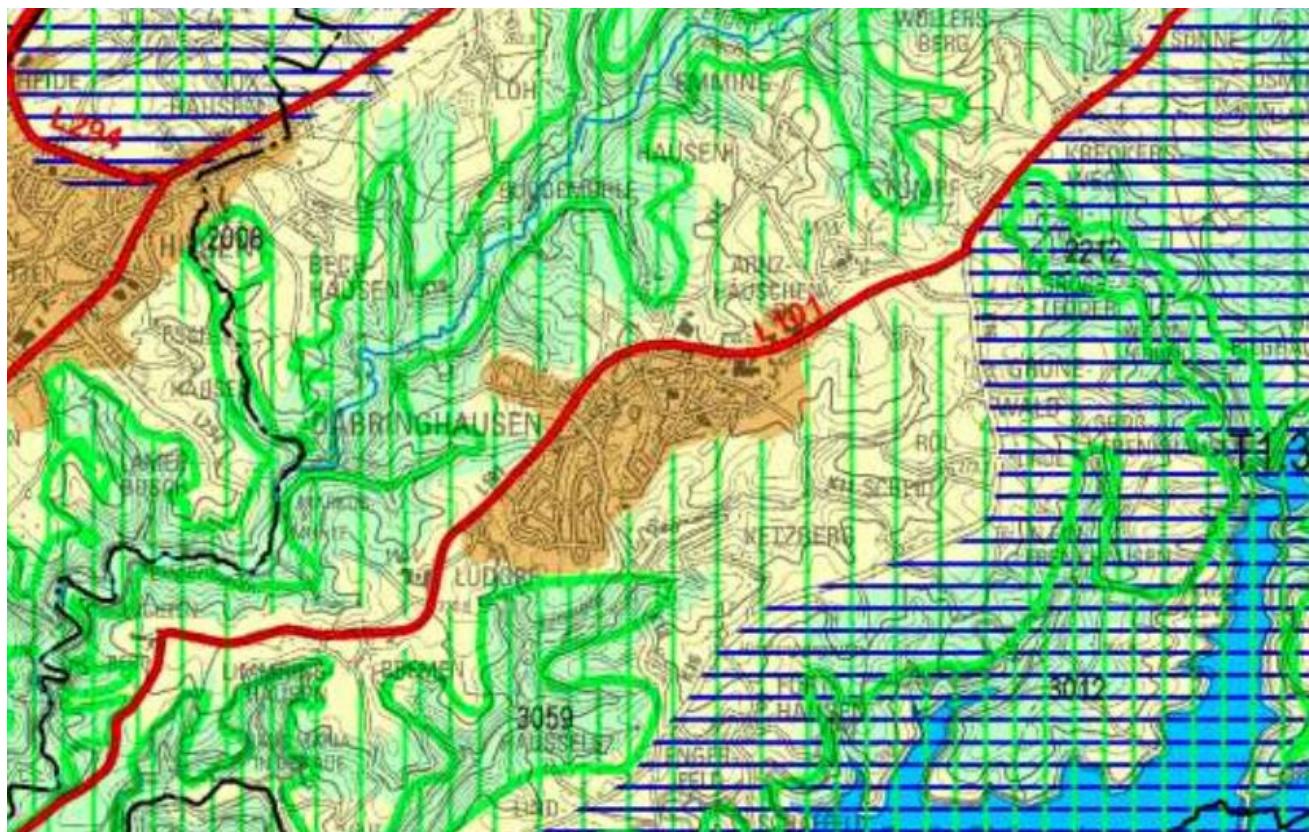


Abbildung 4: Auszug des bekannt gemachten Regionalplan Köln mit der 31. Planänderung; Quelle: Bezirksregierung Köln.

Bezüglich der geplanten Nutzung als Einzelhandelsstandort besagt Ziel 1:

„In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“

Die Planung entspricht somit dem Ziel 1 des LEP. Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Allgemeinen Siedlungsbereich liegen.

### 3.2 LEP NRW

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im LEP NRW Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Diese Ziele sind verbindliche Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die nicht der Abwägung unterliegen, sondern zu beachten sind.

Ziel 1 des LEP NRW bezüglich des Einzelhandels lautet:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Die Planung entspricht nach der Wirksamkeit der 31. Änderung des Regionalplans dem Ziel 1 des LEP.

Ziel 2 des LEP NRW ist ebenfalls für die vorliegende Planung von Bedeutung. Ziel 2 formuliert:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahmen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen ausgewiesenen „Einzelhandelsentwicklungsbereiches Dabringhausen“. Bei dem Plangebiet handelt es sich auch nicht um einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich. Somit muss für die Planung der Ausnahmetatbestand geprüft werden.

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (vgl. Anlage 1 zum Nr. 6.5 des LEP NRW bzw. Wermelskirchener Liste<sup>1</sup>).

Im Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen (vgl. Abb. 1) sind keine ausreichend großen Freiflächen zur Realisierung eines modernen Vollsortimenters verfügbar. Als bestmögliche Alternative wurden die Flächen des Plangebietes ausgewählt. Diese ragen bis unmittelbar an den Einzelhandelsentwicklungsbereich heran.

Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahmen Versorgung. Im Stadtteil sind neben einem Discounter außer Bäckereien und Metzgereien keine Lebensmittelhändler vorhanden. Derzeit besteht noch ein kleiner Vollsortimenter mit 450 qm Verkaufsfläche, der jedoch nicht mehr lange marktfähig ist. Danach müssten die Bewohner andere Stadtteile zur Deckung ihrer Versorgung aufsuchen.

Durch die Darstellung des Sondergebietes werden zentraler Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung ist gemäß des LEP NRW anzunehmen, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und gestört wird. Eine entsprechende Beeinträchtigung und Störung liegt gemäß des LEP NRW vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder bezüglich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.

<sup>1</sup> CIMA 2014: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung

Die Prüfung, ob zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist über ein Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Rahmen des Verfahrens erstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben zu keinen abwägungsrelevanten Umsatzverlagerungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im erwarteten Einzugsgebiet führen wird<sup>2</sup>. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird befindet sich das Plangebiet im perspektivischen Nahversorgungszentrum Dabringhausen. Dazu heißt es, dass infolge der Realisierung des Lebensmittelvollsormenters der Standortbereich eine stärkere Versorgungsbedeutung im Stadtbezirk Dabringhausen erfahren und eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entfalten wird. Die funktionalen und städtebaulichen Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich (auch im Sinne der Rechtsprechung) wären damit infolge der Realisierung des Planvorhabens gegeben.<sup>3</sup>

Die übrigen Ziele des LEP NRW betreffen die Planung nicht.

---

<sup>2</sup> CIMA 2018: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsormenters in Dabringhausen (Stadt Wermelskirchen)

<sup>3</sup> CIMA 2019: Einzelhandelskonzept Stadt Wermelskirchen, Fortschreibung 2018/2019

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit Verfügung vom 30.09.2020 hat die Bezirksregierung Köln die 48. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Durch amtliche Bekanntmachung vom 07.10.2020 wurde die FNP-Änderung wirksam. Demnach wird das Plangebiet als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt.



Abbildung 7: Auszug der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für die Fläche bisher nicht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet daher als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

### 3.5 Landschaftsplan

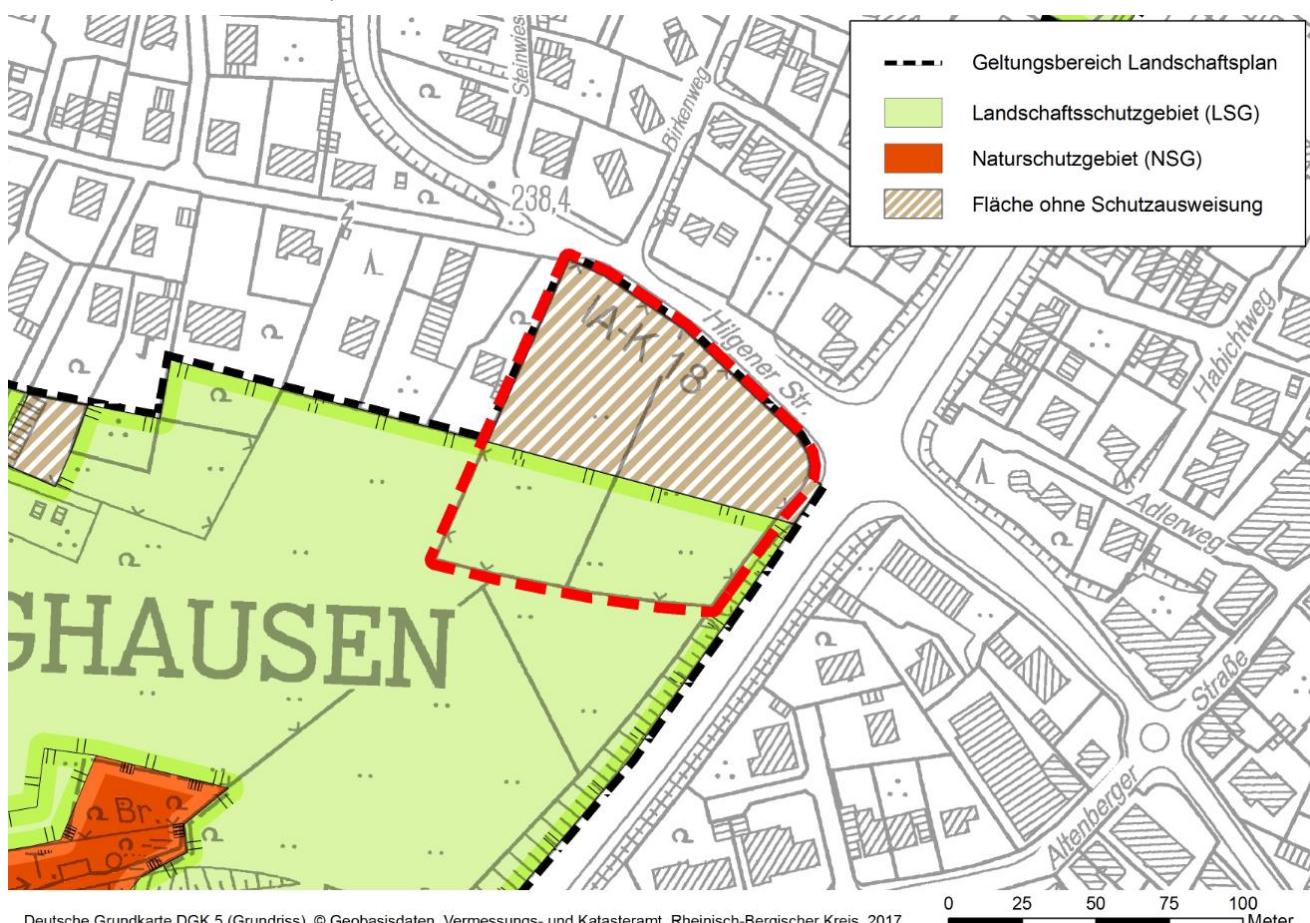
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Rheinisch-Bergischen Kreis, Landschaftsplan „Wermelskirchen“. Für den nördlichen Teil des Plangebietes trifft der Landschaftsplan keine Aussagen. Der südliche Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-04 „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“.

Das LSG 2.2-04 besteht aus insgesamt 58 Teilflächen von insgesamt 2.539,125 ha Größe. Die Schutzgebietsausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum.

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 u. 3 BNatSchG);
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG);

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nach-haltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG);
- zur Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 BNatSchG);
- zur Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt in einem durch Siedlungsräume sowie Land- und Forstwirtschaft vorgeprägten Landschaftsraum (§ 26 Abs.1, Ziff.1 u. 2 BNatSchG);
- zur Erhaltung und zum Schutz der gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 62 LG NRW geschützten Biotope: naturnahe Quellbereiche, naturnahe Fließgewässerbereiche (§ 26 Abs. 1; Ziff. 1 BNatSchG);
- Erhaltung eines landschaftskundlich und kulturhistorisch schutzwürdigen Steinbruchs bei Schöllerhof (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG).



**Abbildung 8:** Das Plangebiet überlagerndes Schutzgebiet (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten, da der betroffene Bereich einen Ausläufer desselben darstellt, der ebenfalls aufgrund der umgebenden Strukturen (Bebauung und Verkehrswege) als vorbelastet einzustufen ist.

### 3.6 Natura 2000/ FFH-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Fauna-Flora-Habitate- (FFH) oder Vogelschutzgebieten gemäß den EU-Richtlinien 92/43/Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) und 79/409/EWG vor.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das **FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhuenn und Eifgenbach“** (kreuzschraffiert dargestellt). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des 300-m-Radius um das FFH-Gebiet (orange schraffiert), in dem Auswirkungen gesondert zu untersuchen wären.

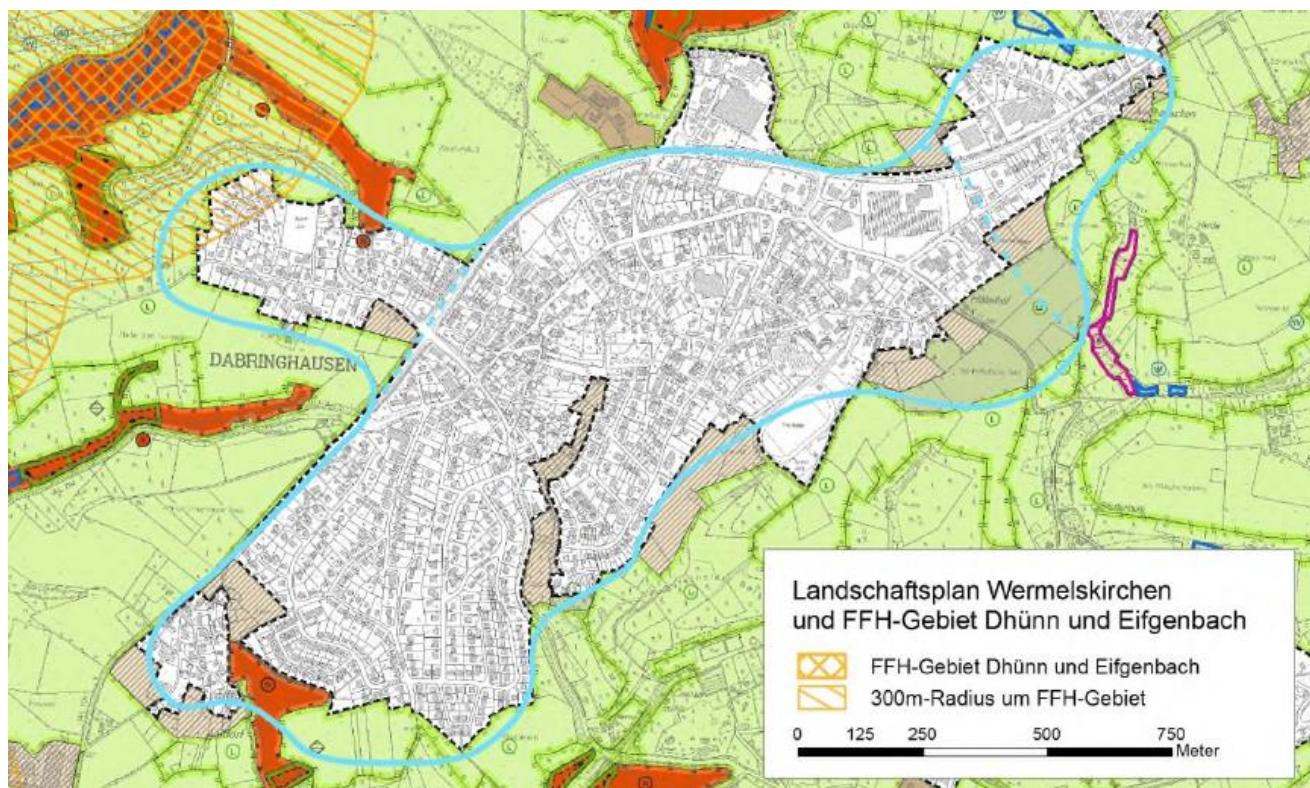


Abbildung 9: Überlagerung Landschaftsplan und geplante ASB-Darstellung

## 4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Dabringhausen der Stadt Wermelskirchen. Es wird im Norden durch die Hilgener Straße und im Osten durch die Altenberger Straße begrenzt. Im Süden und Westen schließen Freiflächen an, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das gesamte Plangrundstück wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet erhält die besondere Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, VKF max. 1550 m<sup>2</sup>“.

Textlich wird folgendes festgesetzt:

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.*

*Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.550 qm zulässig.*

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ (vgl. Anhang der Planurkunde) des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wermelskirchen (2014) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Tiernahrung

Zusätzlich sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die verfahrensgegenständliche Planung sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.550 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt und auch das Plangebiet selbst erfüllt für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebiets. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung sowie der Verkaufsflächenbegrenzung wird sichergestellt, dass ein Betrieb mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, nämlich ein Lebensmittelbetrieb, angesiedelt wird. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird erreicht, dass der Markt nur das Nachfragepotential im Umfeld abschöpft und somit auch nur der Nahversorgung dient. Somit können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Üblicherweise bietet jeder Einzelhandelsbetrieb auch ein zentrenrelevantes oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevantes Sortiment an. Durch die Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche können regelmäßig Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

##### **4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**

Die GRZ wird gemäß der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dieses Maß an Versiegelung ist erforderlich, um neben den Flächen für das Gebäude auch die Flächen für die Anlieferung und die Stellplätze im Plangebiet verwirklichen zu können.

##### **4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**

Die GFZ wird gemäß der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf 2,4 festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die Neben- und Lagerflächen in mehreren Geschossen untergebracht und ein eigenes Technikgeschoss realisiert werden kann. Die Verkaufsfläche selbst wird eingeschossig errichtet werden.

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

Die Gebäudehöhe wird auf 7,90 m festgesetzt. Somit fügt sich das Gebäude in die umliegende Bebauung ein. Folgende Textliche Festsetzung wird getroffen:

*Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wird auf 7,90 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.*

*Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.*

*Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Stellplatzfläche im Eingangsbereich als BP 1: 239,55 m NHN festgesetzt.*

*Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauflässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.*

#### **4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)**

Folgende Festsetzung wird getroffen:

*Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.*

Aufgrund des vorgesehenen Architekturkonzeptes der Vorhabenplanung mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m bei gleichzeitig offener Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig bleibt über die weiterhin einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Abstandsfläche die Zielsetzung einer Bebauung mit seitlichem Grenzabstand unverändert erhalten.

Diese Festsetzung ist notwendig, da aufgrund des Lebensmittelvollsortimenters ein entsprechend groß dimensioniertes Gebäude erforderlich wird. Auf diese Weise wird der notwendigen Flexibilität Rechnung getragen.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei hält das Gebäude aufgrund seiner Höhe einen Abstand von mindestens 5 m zu allen Grundstücksgrenzen ein. Folgende Festsetzung wird getroffen:

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.*

#### **4.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)**

Dem Lebensmittelmarkt sind ca. 111 PKW-Stellplätze zugeordnet, um ausreichende Parkflächen für Kunden sowie für Mitarbeiter zu gewährleisten. Folgende Festsetzung wird getroffen:

*Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.*

*Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.*

#### **4.7 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Wesentlicher Knotenpunkt für die Erschließung des Plangebietes ist die Kreuzung der Hilgener Straße mit der Altenberger Straße. Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird ein Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr mit mindestens 26 m empfohlen. Nach Stellungnahme vom 05.07.2019 des Landesbetrieb

Straßenbau Nordrhein-Westfalen wurde hier die Größe des Durchmessers beanstandet, sodass nun ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35 m angedacht ist. Daher wird der Kreuzungsbereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. In der Verkehrsfläche sollen neben dem Kreisverkehr sowie Fuß- und Radwegen auch Bereiche mit Straßenbegleitgrün entstehen.

#### 4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß des Gutachtens über geotechnische Untersuchungen der Firma Terra Umwelt Consulting GmbH liegt ein gerade noch zulässiger Wert für eine Versickerung im südlichen Bereich des Plangebietes vor. Aus diesem Grund wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Versickerung auf dem Plangebiet vorsieht. Das Versickerungsbecken wird mit 30 cm bewachsenen Oberboden ausgestattet, sodass die höchstmögliche Reinigungswirkung erzielt wird, um das Wasser gereinigt und behandelt einzuleiten. Demnach wird folgendes festgesetzt:

*Das Oberflächenwasser des Plangebiets soll über ein zentrales Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.*

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

Zur Schaffung eines optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wurde nachfolgende, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### 4.9.1 M 1: Artenschutzrechtliche Bepflanzung

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ ist die Bepflanzung mit niedrigen Büschen gemäß der Pflanzliste A anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, anzupflanzen.*

Die Anpflanzung ist erforderlich, da das Plangebiet einen möglichen Lebensraum für die Klappergrasmücke darstellt. Dieser wird durch die Planung teilweise entnommen, so dass auf den verbleibenden Flächen Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Gesamtfläche dieser Bereiche beträgt ein Vielfaches der aktuellen Gehölzflächen neben den Verkehrsflächen. Der temporäre Verlust der Fortpflanzungsstätte kann somit kompensiert werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist nicht gefährdet.

##### 4.9.2 M 2: Anlage einer Schnithecke

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnithecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 40 bis 50 cm und einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, 80-100 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

##### 4.9.3 M 3: Anlage einer freiwachsenden Hecke

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M 3“ ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern gemäß der Pflanzliste B fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität 2xv., mit Ballen, 60-100 cm, anzupflanzen.*

#### 4.9.4 M 4: Anlage einer Gehölzfläche

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M 4“ ist eine dreireihige, höhengestufte Gehölzfläche aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste B fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 9,0 m, Mindestqualität Hochstamm 3xv anzupflanzen. Die Sträucher sind ein einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, anzupflanzen.*

#### 4.9.5 M 5: Dachflächenbegrünung

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M5“ ist das Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche von ca. 2.355 m<sup>2</sup> Größe ist zu mindestens 70 % mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z. B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger-Hofmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum-Pflanzung gemäß Pflanzliste D oder gleichwertig mit mindestens 5 Pflanzen pro m<sup>2</sup> zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln und Entfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.*

#### 4.9.6 M 6: Stellplatzbegrünung

An den durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung Einzelbaum“ markierten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste C fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten *und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen*.

### 4.10 Pflanzlisten

Pflanzliste A	Pflanzliste B	Pflanzliste C	Pflanzliste D
Himbeere	Hartriegel	Spritzahorn	Berglauch
Schwarzdorn	Weißdorn	Bergahorn	Färber-Kamille
Stechpalme	Schwarzdorn	Sandbirke	Grasnelke
Eingriffeliger Weißdorn	Hundsrose	Hainbuche	Schnittlauch
Hundsrose	Trauben-Holunder	Traubeneiche	Kleines Habichtskraut
	Trauben-Eiche	Stieleiche	Rotes Habichtskraut
	Hainbuche	Eberesche	Blaugrüne Segge
		Winterlinde	Erd-Segge
		Spritzahorn	Platthalmrispe

## 5 HINWEISE

### 5.1 Artenschutz (M 1: Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 müssen etwaige Gehölzarbeiten (an Bäumen, Sträuchern, Hecken), außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.11. bis 28.02. durchgeführt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Hierzu sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogelbruthöhlen durch eine ornithologische Fachkraft zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kotspuren, Federn, geeignete

Baumhöhlungen und Vogelnestreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle, die Rodung betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier, 02202-13 6798) aufzunehmen.

Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahrene und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

Durch die Regelung zur Baufeldfreimachung werden Auswirkungen auf die Klappergrasmücke, aber auch auf alle anderen Vogelarten (auch Allerweltsarten) vermieden.

## 5.2 Betriebszeiten

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind die Betriebszeiten auf 06.00 bis 22.00 zu beschränken.

Die Einschränkung der Betriebszeiten ist erforderlich, um die geringeren Nachtwerte sicher einzuhalten.

## 5.3 Ökologischer Ausgleich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von 60.009 Ökologischen Werteinheiten entsprechen. Dieses soll über die nachfolgenden, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen abgegolten werden:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme
Engeldorf (Gemeinde Kürten)	1	307, 321-323, 326-327, 687/320, 924/175, 929/309, 931/309, 935/313, 937/313, 938/328, 1163, 1281-1282, 2860	Entwicklung standortheimischer Laubholzbestände auf kalkreichen Standort mit sehr guter Nährstoffversorgung. Dies dient der Förderung der reichhaltigen Geophytenflora des Gebietes in dem sich zahlreiche, für die Region seltene, floristische Besonderheiten finden.  Durch den Umbau der Nadelholzbestände in einen standortheimischen Laubwald wird zudem der Humusaufbau verbessert.  Zudem kann durch die Entnahme der Fichtenbestände einer Übersäuerung des Bodens entgegengewirkt werden.

Eine kartografische Verortung der beanspruchten Teilflächen ist nicht möglich.

Der erforderliche Ausgleich wurde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt (vgl. Kapitel 7.2).

## 5.4 Bodendenkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

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

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmale.

## 5.5 Bodenschutz / Altlasten

*Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Der nicht mehr benötigte Oberboden und Aushub ist sachgerecht zu entsorgen.*

*Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.*

## 5.6 Kampfmittel

*Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.*

# 6 UMSETZUNG DER PLANUNG

## 6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters soll über die Hilgener Straße erfolgen. Sie dient der Anbindung für den PKW- und Lieferverkehr sowie dem Fuß- und Radverkehr.

Dem Markt sind rund 111 PKW-Stellplätze zugeordnet, die Andienung erfolgt auf der der Hilgener Straße abgewandten Grundstücksseite.

Die Andienung des Marktes erfolgt ebenfalls über die Hilgener Straße und ist dieser abgewandt angeordnet. Die notwendigen Radien und Schleppkurven zur Anlieferung wurden berücksichtigt, sodass ein sicherer Erschließungs- und Ladevorgang gewährleistet werden kann.

Die geplante Erschließung wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht<sup>3</sup>. Insgesamt bestehen keine Leistungsfähigkeitsdefizite der Zufahrt. Die Qualität des Verkehrsablaufs an der Anbindung entspricht der Stufe „A“.

Die nächstgelegene Kreuzung von Hilgener Straße und Altenberger Straße (L101) wurde ebenfalls untersucht. Für diesen Knoten wird der Umbau zu einem Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von mindestens 26 m empfohlen, um zum einen die Verkehrssicherheit für Fußgänger, aber auch insgesamt zu erhöhen. Nach Stellungnahme vom 05.07.2019 des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen wurde hier die Größe des Durchmessers beanstandet, sodass nun ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35 m angedacht ist

<sup>3</sup> Ing. Büro Dipl.-Ing.J.Geiger & Ing.K.Hamburgier GmbH 2018: Verkehrstechnische Untersuchung Anbindung eines EDEKA-Vollsortimenters an die Hilgener Straße in Dabringhausen, Stadt Wermelskirchen

Durch den Markt ist anzunehmen, dass die Fußgängerfrequenz steigen wird. Als Mindestmaßnahme sollte eine gesicherte Fußgängerquerung im südlichen Kreuzungsbereich entstehen (nördlich ist bereits eine Querungsmöglichkeit vorhanden). Die Qualität des Verkehrsablaufs für den geplanten Kreisverkehr entspricht daher für beide Spitzerverkehrszeiten in allen Zufahrten der Stufe „A“.

## 6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über ein Versickerungsbecken im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Auf diese Weise wird einerseits ein positiver Beitrag zur Grundwassererneuerung geleistet und andererseits eine zusätzliche Belastung des örtlichen Kanalisationssystems vermieden.

Gemäß des Gutachtens über geotechnische Untersuchungen der Firma Terra Umwelt Consulting GmbH im Juli 2020 liegt ein gerade noch zulässiger Wert für eine Versickerung im südlichen Bereich des Plangebietes vor. Aus diesem Grund wurde folgendes Entwässerungskonzept erarbeitet:

Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung auf dem Plangebiet vor. Hierfür ist im südlichen Teil des Plangebietes eine Versickerungsmulde vorgesehen. Das Versickerungsbecken wird mit 30 cm bewachsenen Oberboden ausgestattet, sodass die höchstmögliche Reinigungswirkung erzielt wird, um das Wasser gereinigt und behandelt einzuleiten. Zusätzlich soll das Dach des Lebensmittelvollsortimenters teilweise begrünt werden, sodass hierdurch eine weitere Wasserretention gewährleistet werden kann. Zur Reinigung des Niederschlagwassers sind sowohl mechanische als auch biologische Reinigungsarten angedacht. Unter der geplanten Stellplatzfläche soll eine mechanische Regenwasserbehandlungsanlage (bspw. SediPipe) installiert werden, die eine erste Behandlung vornimmt. Im zweiten Schritt wird das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage im Anschluss in die Versickerungsmulde weitergeleitet, in der durch eine biologische Reinigung eine Belastung des Bodens verhindert wird. Hier wird voraussichtlich mit einem Oberboden und darunterliegenden Kiesrigolen gearbeitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch ein überwiegend begrüntes Dach verzögert in die Versickerungsmulde abgegeben.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Versickerungsfläche werden die betroffenen Flächen im Bebauungsplan zeichnerisch als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

## 6.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet befindet sich am städtebaulich sensiblen Bereich des Ortseingangs bzw. -randes sowie im Übergang zu bestehenden Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept die Eingrünung der Plangebietsgrenzen mit standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen vor.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke sowie einer Gehölzfläche vorgesehen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zudem die Anlage einer Schnitthecke vorgesehen.

Die nördlich im Plangebiet liegenden Freiflächen sollen für die Umsetzung planbedingter Kompensationsmaßnahmen (**Artenschutzrechtliche Bepflanzung**) genutzt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird hier ein Flächenbedarf von mind. 350 m<sup>2</sup> für die Klappergrasmücke bepflanzt.

Innerhalb der Stellplatzanlage sollen Einzelbäume gepflanzt werden, sodass eine durchgehende Begrünung garantiert wird. Darüber hinaus wird das Flachdach zu mindestens 70 % mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Durch die bezeichneten Maßnahmen werden ein optisch ansprechender und einheitlicher Übergang zu den umliegenden Nutzungen gefördert und nachbarschaftliche Konflikte gemindert.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Derzeit werden ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten. Die Artenschutzprüfung ist bereits in die Planung eingeflossen.

#### 7.1.1 Schall

Durch die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes können insbesondere in der Nähe sensibler Nutzungen wie Wohngebieten können Schall-, Licht- und Staubemissionen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Insbesondere der Betriebslärm ist hier relevant, Auswirkungen wurden in einem Schallgutachten<sup>4</sup> untersucht.

An das Plangebiet grenzen Einfamilienhäusern an. Diese stellen die schutzwürdige Bebauung dar. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf 5 Immissionspunkte hin untersucht. Die Richtwerte stammen aus der TA Lärm, die hier anzuwenden ist.

Für das Vorhaben wurden hierin bestimmte Rahmenbedingungen angenommen.

Zwischen 22.00 und 06.00 Uhr finden weder Kunden- noch Lieferverkehre auf dem Parkplatz statt. Es werden maximal 930 Fahrzeugbewegungen am Tag angenommen. Für den Lieferverkehr werden insgesamt 11 LKW über 7,5 t und 12 Lkw unter 7,5 t angelegt. Die Anlieferung findet an der Anlieferungsrampe im Süden des Gebäudes statt, der Bäcker wird im Norden des Gebäudes angeliefert. Im südlichen Dachbereich wurden die Schallquellen für die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Die Schallwerte der Anlagen liegen jeweils zwischen 70 und 80 dB(A).

Insgesamt werden durch die Schallquellen Parkplätze, Lieferverkehr, Verladung und Außenquellen die Richtwerte an den 5 Immissionspunkten nicht überschritten. Zur Nachtzeit geht von dem Vorhaben ein geringerer Schall aus, da nur die Außenquellen (Haustechnik) anzulegen sind. Auch hier werden die Richtwerte ab allen 5 Immissionspunkten eingehalten.

Aufgrund der gegebenen Spitzelpegelsituation ist im Beurteilungszeitraum nachts kein Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände möglich. Während der Nachtzeit wäre jedoch die Andienung mit einem Fahrzeug mit einem zulässigen Gesamtgewicht von maximal 3,5 t grundsätzlich möglich.

Unzulässige Spitzenpegel können sicher ausgeschlossen werden. Ferner sind aufgrund der Betriebsmodalität des geplanten Marktes keine tonhaltigen Geräusche oder Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 zu erwarten.

#### 7.1.2 Artenschutz

Im Planverfahren wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Hieraus geht hervor, dass Maßnahmen zum Schutz der Klappergrasmücke bzw. allgemein zum Schutz der Brutvögel erforderlich sind. Diese sind als Festsetzung bzw. als Hinweis in die Planung aufgenommen.

<sup>4</sup> ACCON 2020: Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb eines neuen Verbrauchermarktes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. DA 15 „SO Lebensmittelvollsortimenter“ der Stadt Wermelskirchen.

## 7.2 Ausgleich

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund des Eingriffs in den Naturraum ist ein Ausgleich in Höhe von **60.009** Ökopunkten zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt vorliegend über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Steeger Berg, Abschnitt II“. Das Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Kürten auf den Flächen Gemarkung Engeldorf, Flur 1, Flurstücke 307, 321; 322, 323, 326, 327, 687/320; 924/175, 929/309, 931/309, 935/313, 937/313, 938/328, 1163, 1281, 1282; 2860. Die umgesetzte Maßnahme auf den Flächen dient der Entwicklung standortheimischer Laubholzbestände auf dem kalkreichen Standort mit sehr guter Nährstoffversorgung. Dies dient der Förderung der reichhaltigen Geophytenflora des Gebietes in dem sich zahlreiche, für die Region seltene, floristische Besonderheiten finden. Durch den Umbau der Nadelholzbestände in einen standortheimischen Laubwald wird zudem der Humusaufbau verbessert. Zudem kann durch die Entnahme der Fichtenbestände einer Übersäuerung des Bodens entgegengewirkt werden. Die Maßnahme ist somit geeignet, nicht nur den Eingriff in die Biotopeigenschaft, sondern auch den Eingriff in den Boden zu kompensieren. Somit kann das ökologische Defizit für beide Eingriffsbereiche durch einen Ankauf von **60.009** Ökopunkten abgegolten werden. Weiterführende Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

## 8 PLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Verwaltung beauftragt, an dem geplanten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters durch Ausweisung eines Sondergebiets zu prüfen.

Im ersten Schritt **wurde** das Regionalplanänderungsverfahren **eingeleitet**. Der Allgemeine Siedlungsbereich **wurde** im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert, hierbei **ist** das Plangebiet mit weiteren Flächen in den ASB einbezogen **worden**. Der Regionalrat des Regierungsbezirkes Köln hat in seiner 19. Sitzung am 14.12.2018 den Erarbeitungsbeschluss für die 31. Änderung des Regionalplanes gefasst. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln **wurden** parallel zur Einleitung des Regionalplanänderungsverfahrens die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.

In der 25. Sitzung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln wurde am 15. Mai 2020 der Aufstellungsbeschluss der 31. Änderung des Regionalplanes beschlossen. **Mit Bekanntmachung vom 22.09.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW hat die 31. Änderung des Regionalplans schließlich Rechtskraft erlangt.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Rat der Stadt Wermelskirchen am 27.05.2019 gefasst. Danach erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Anregungen und Stellungnahmen wurden in die Unterlagen eingearbeitet.

Im Anschluss an die Beteiligung **wurden** alle vorgebrachten Anregungen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander abgewogen und die Offenlage beschlossen. **Im Anschluss wurde** die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

**9 ANHANG**Wermelskirchener Sortimentsliste

<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>– Reformwaren</li> <li>– Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> <li>– Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</li> <li>– Schnittblumen, kleinere Pflanzen</li> <li>– Zeitungen und Zeitschriften</li> <li>– Tiernahrung</li> </ul> <p><b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließend); alphabetisch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Antiquitäten, Antiquariate</li> <li>– Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)</li> <li>– Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> <li>– Bastelbedarf</li> <li>– Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien</li> <li>– Bettwäsche</li> <li>– Bilder, Bilderrahmen</li> <li>– Briefmarken und vergleichbare Hobbies</li> <li>– Bücher</li> <li>– Bürobedarf</li> <li>– Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)</li> <li>– Edelmetallwaren</li> <li>– Elektrohaushaltsgeräte</li> <li>– Fotoartikel, Video</li> <li>– Geschenkartikel, Glaswaren</li> <li>– Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren), Handarbeitsbedarf</li> <li>– Hausrat</li> <li>– Keramik</li> <li>– Koch-, Brat-, Tafelgeschirr</li> <li>– Koffer und Taschen</li> <li>– Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse</li> <li>– Lederwaren</li> <li>– Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)</li> <li>– Münzen, Noten</li> <li>– Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)</li> <li>– Orientteppiche</li> <li>– Papier- und Schreibwaren</li> <li>– Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>– Porzellan</li> <li>– Schuhe</li> <li>– Schmuck</li> <li>– Sportartikel (ohne Großgeräte)</li> <li>– Speichermedien</li> <li>– Spielwaren</li> <li>– Sonstiges Einrichtungszubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Telekommunikationsgeräte</li> <li>– Ton- und Bildträger</li> <li>– Telekommunikationsgeräte</li> <li>– Uhren</li> <li>– Unterhaltungselektronik</li> <li>– Schmuck</li> </ul> <p><b>nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (Auswahl)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Möbel (einschl. Küchen), Büromöbel</li> <li>– Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile</li> <li>– Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)</li> <li>– Gartenbedarf</li> <li>– Baumarktsortimente (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)</li> <li>– Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>– Lampen und Leuchten</li> <li>– Teppiche und Bodenbeläge</li> <li>– Brennstoffe und Mineralölprodukte</li> <li>– Tiere und zoologische Artikel</li> <li>– Musikinstrumente</li> <li>– Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>
--	--