

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



STADT WERMELSKIRCHEN – STADTTEIL DABRINGHAUSEN

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	LEP NRW	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.5	Landschaftsplan	9
3.6	Natura 2000/ FFH-Gebiete	10
4	Begründung der Festsetzungen.....	11
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	11
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)	12
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	12
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO) .12	12
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	12
4.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO).....	12
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)	13
4.6	Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)	13
4.7	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	13
4.8	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (M2: Bepflanzung)	13
5	Hinweise	14
5.1	Artenschutz (M 1: Baufeldfreimachung).....	14
5.2	Betriebszeiten.....	14
5.3	Ökologischer Ausgleich	14
6	Umsetzung der Planung.....	14
6.1	Erschließung	14
6.2	Entwässerung.....	15
6.3	Freiraumkonzept.....	15
7	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Umweltauswirkungen	15
7.1.1	Schall	15
7.1.2	Artenschutz	16
7.2	Ausgleich.....	16
8	Planverfahren.....	16

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.

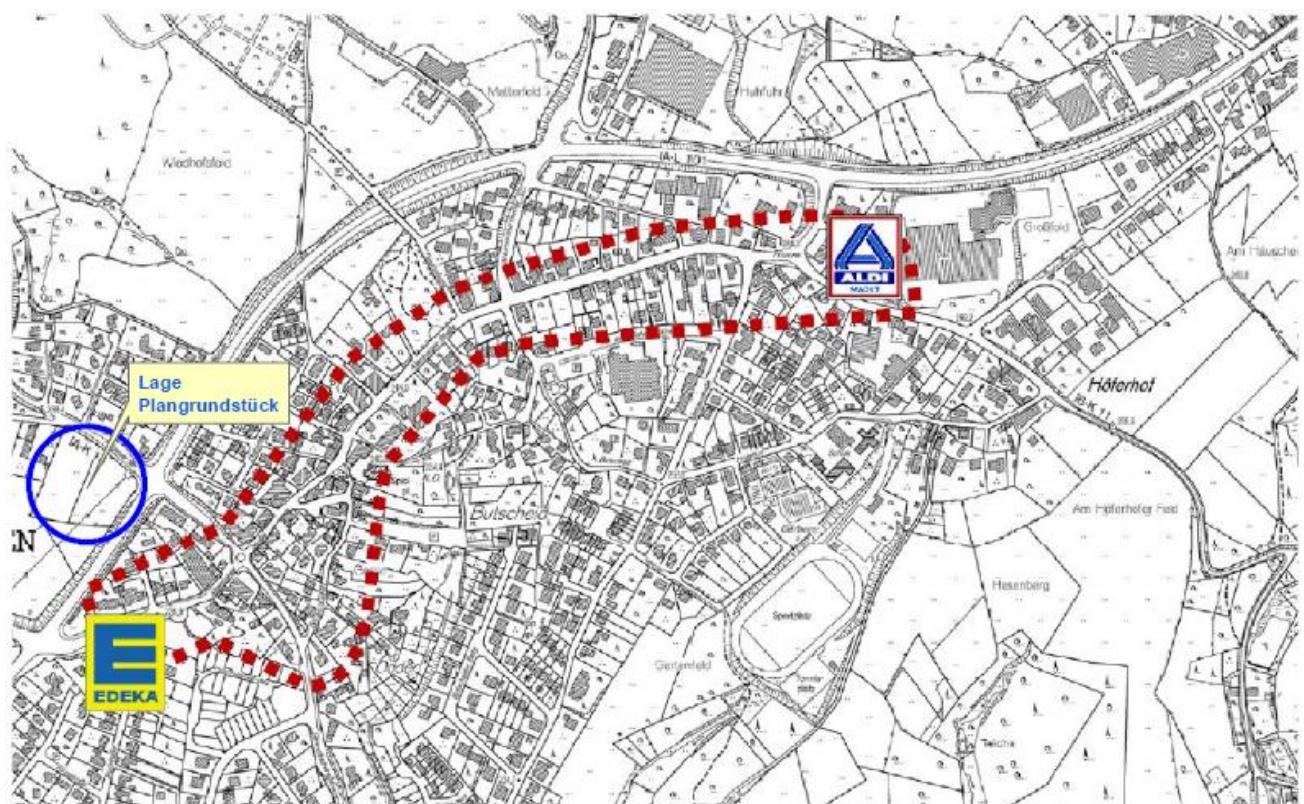


Abbildung 1: Abgrenzung des Einzelhandelsentwicklungsbereiches im Ortsteil Dabringhausen (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen)

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 mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche (sowie ca. 150 qm Shop / Mall) 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 Lebensmittelmärkte nicht sichergestellt werden kann, soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit 1.400 qm Verkaufsfläche (sowie ca. 150 qm Shop / Mall) 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 zum 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 eine Größe von 10.990 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

Gültiger Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird die Fläche derzeit als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt (Abbildung 4). Unmittelbar östlich grenzt der Allgemeine Siedlungsbereich (Ortskern Dabringhausen) an. Die Planung widerspricht damit derzeitig den Zielen der Raumordnung, da

1. gemäß Ziel 1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt bzw. festgelegt werden dürfen.
2. gemäß Ziel 2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit

zentrenrelevantem Kernsortiment zudem nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Wermelskirchen verfügt jedoch nur über den ZVB Wermelskirchen Innenstadt. Der Dabringhausener Ortskern ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen dagegen nur als Einzelhandelsentwicklungsbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb dieses Entwicklungsbereichs.

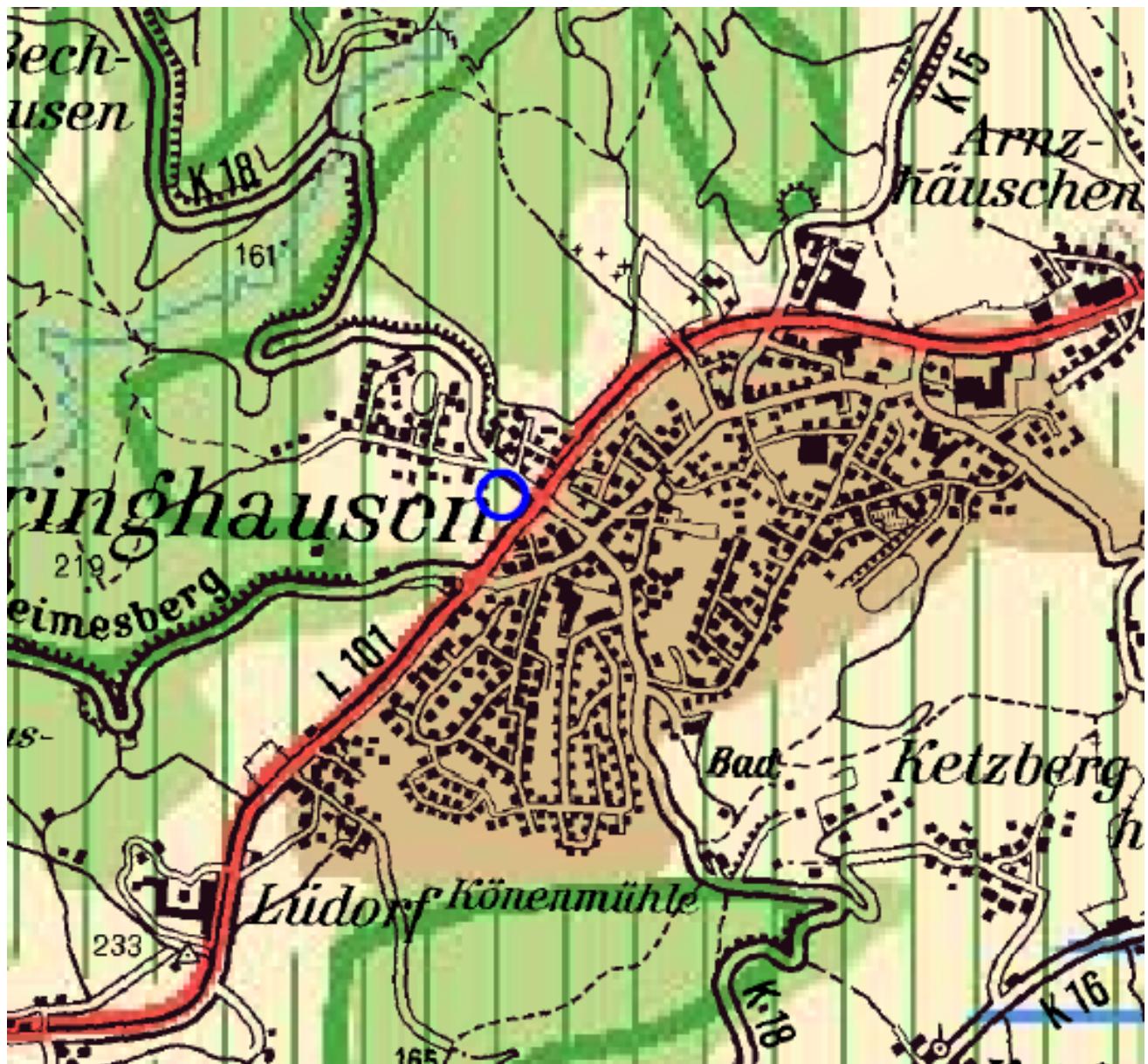


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Zur Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz ist daher eine Änderung des Regionalplanes erforderlich. Das Plangebiet soll mit weiteren Flächen in den ASB einbezogen werden.

Änderung des Regionalplanes

Der Regionalplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. In diesem Zusammenhang fanden Gespräche mit den Städten und Gemeinden statt, um deren Entwicklungsziele abzufragen und bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen. Bereits beim Kommunalgespräch am 28.11.2016 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans hatte die Stadt Wermelskirchen 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.

Weiterhin ist die Lebensmittelversorgung in Dabringhausen zurzeit nicht sichergestellt (vgl. Kapitel 1). Ziel der Planänderung ist zum einen, den tatsächlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Dabringhausen planerisch zu sichern und demnach auch als ASB darzustellen. Zum anderen soll die langfristige Sicherstellung der Dabringhauser Bevölkerung erfolgen.

Der Allgemeine Siedlungsbereich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert werden, hierbei soll auch die für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche in den ASB einbezogen werden (Abbildung 5). 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. Zuvor findet seitens der Bezirksregierung eine Vor-/Umweltpfprüfung statt. Der Zeitplan sieht vor, dass der Regionalrat in seiner September-Sitzung über die Thematik berät.

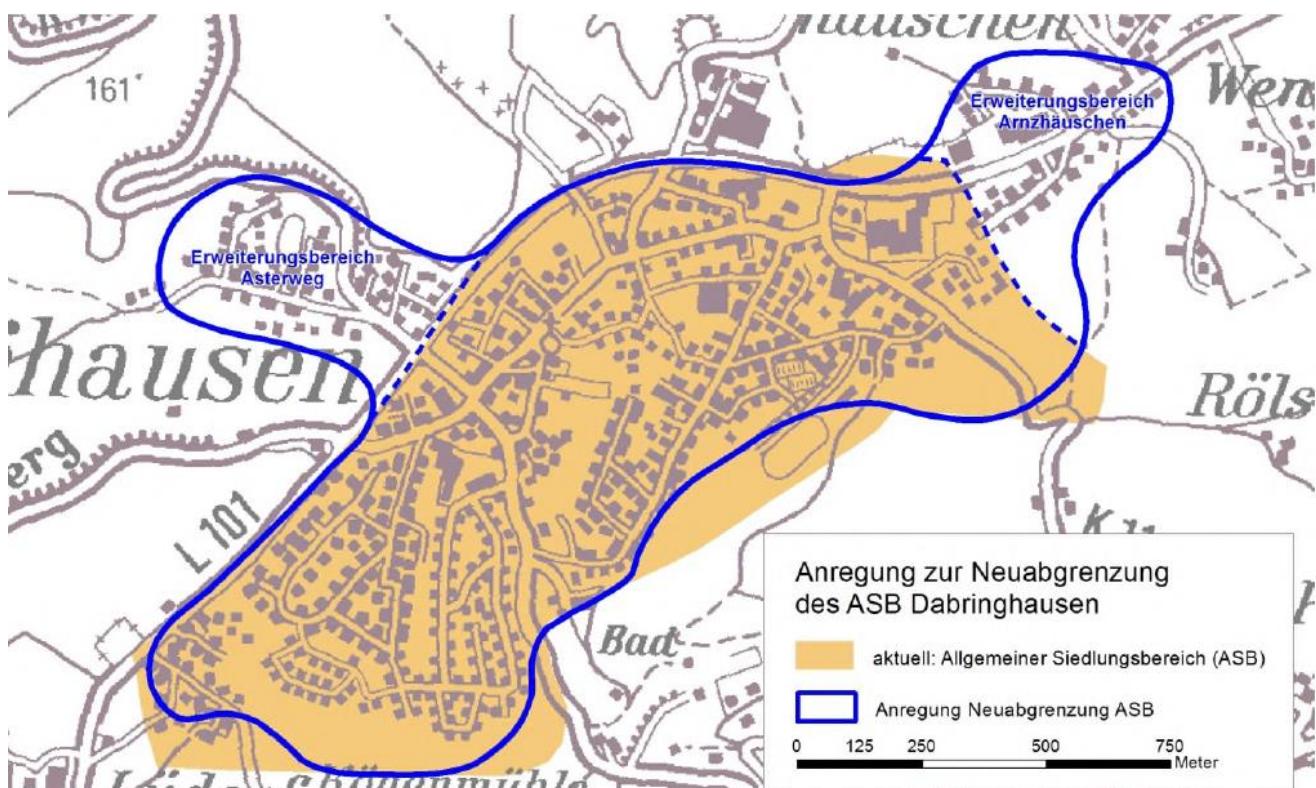


Abbildung 5: Änderungsbereich, Geplanter ASB (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

Bezüglich der geplanten Nutzung als Einzelstandort 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 derzeit noch nicht dem Ziel 1 des LEP. Allerdings läuft derzeit die Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel, unter anderem für das plangebiet einen ASB darzustellen. Nach Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens kann dem Ziel 1 des LEP NRW entsprochen werden.

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 derzeit noch nicht dem Ziel 1 des LEP. Allerdings läuft derzeit die Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel, unter anderem für das Plangebiet einen ASB darzustellen. Nach Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens kann dem Ziel 1 des LEP NRW entsprochen werden.

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 weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch 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 Liste¹).

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

Im Einzelhandelsentwicklungsgebiet 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 Einzelhandelsentwicklungsgebiet 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. Bereits im Einzelhandelskonzept 2014 wurde diese Defizit offensichtlich. Es bestand ein Kaufkraftdefizit von 4,9 Mio. €

Durch die Darstellung des Sondergebiets 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.

Die Prüfung, ob zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden, erfolgte über ein Verträglichkeitsgutachten².

Für das Vorhaben wird ein Umsatz von insgesamt 7,1 Mio. € erwartet. Dieser setzt sich zusammen aus 5,8 Mio. € im Sortiment „Nahrungsmittel und Getränke“ sowie 1,2 Mio. € für die übrigen Sortimente (hiervon 0,5 Mio. € für Drogerieartikel).

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird in 2 Zonen eingeteilt. Im engeren Einzugsgebiet, der dem Stadtbezirk Dabringhausen entspricht, leben 6.100 Einwohner. In Zonen II, die den östlich angrenzenden Stadtbezirk Dhünnt umfasst, leben 2.790 Einwohner. Berücksichtigt man die relevante Pro-Kopf-Kaufkraft, so erhält man in der Zone I eine Kaufkraft von 37,4 Mio. €, wovon 13,7 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Gutachten werden 3 Varianten beurteilt:

- V 1: nur Umsetzung des Vorhabens in Dabringhausen
- V 2: zusätzlich Umsetzung des Bahnhofsprojektes in Burscheid-Hilgen
- V 3: zusätzlich Umsetzung des Projektes Loches-Platz in Wermelskirchen

Nach der Analyse ist davon auszugehen, dass für alle 3 Varianten weder die in der Innenstadt von Wermelskirchen gelegenen Betriebe, noch Einzelhandelsbetriebe in anderen planerisch geschützten Zentren benachbarter Kommunen in ihrer Existenz gefährdet sind. Somit konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die planerisch geschützten Zentren bzw. auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Planung entspricht somit auch Ziel 3 des LEP NRW.

Für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens wird im Einzelhandelserlass NRW auf die sogenannte „35 %-Regelung“ verwiesen: Der voraussichtliche Umsatz des Marktes darf 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigen. Der Nahbereich liegt dabei zwischen 700 und 2.500 m um das Vorhaben, je nach Lage im Raum. Das Vorhaben liegt in einem Raum mit geringer Einwohnerdichte, so dass der Maximalwert angesetzt werden kann. Für das Planvorhaben wurde ein NUG-Zielumsatz von 5,8 Mio. € ermittelt. Die Berechnungen des lokalen Kaufkraftpotenzials zeigen, dass die „35 %-Regelung“ auf der Grundlage des 2.500 Meter Radius von dem Vorhaben erfüllt wird.

Die übrigen Ziele des LEP NRW betreffen die Planung nicht.

² CIMA 2018: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter in Dabringhausen (Stadt Wermelskirchen)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dar; weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Realisierung des geplanten Marktes erforderlich ist (vgl. Abbildung 6).

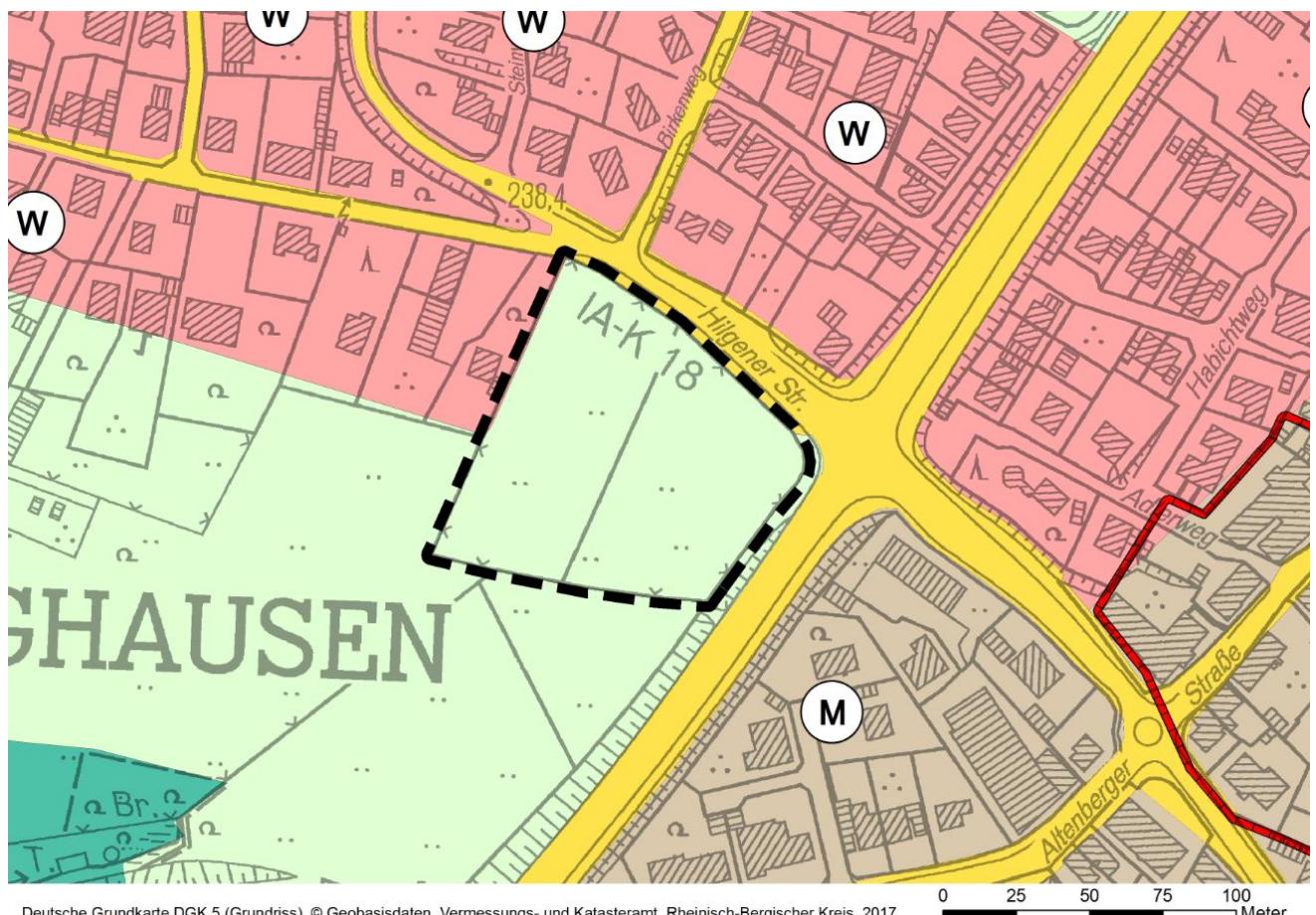


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Lebensmittelvollsortimenter“.

Für das gesamte Plangebiet soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt werden (vgl. Abbildung).

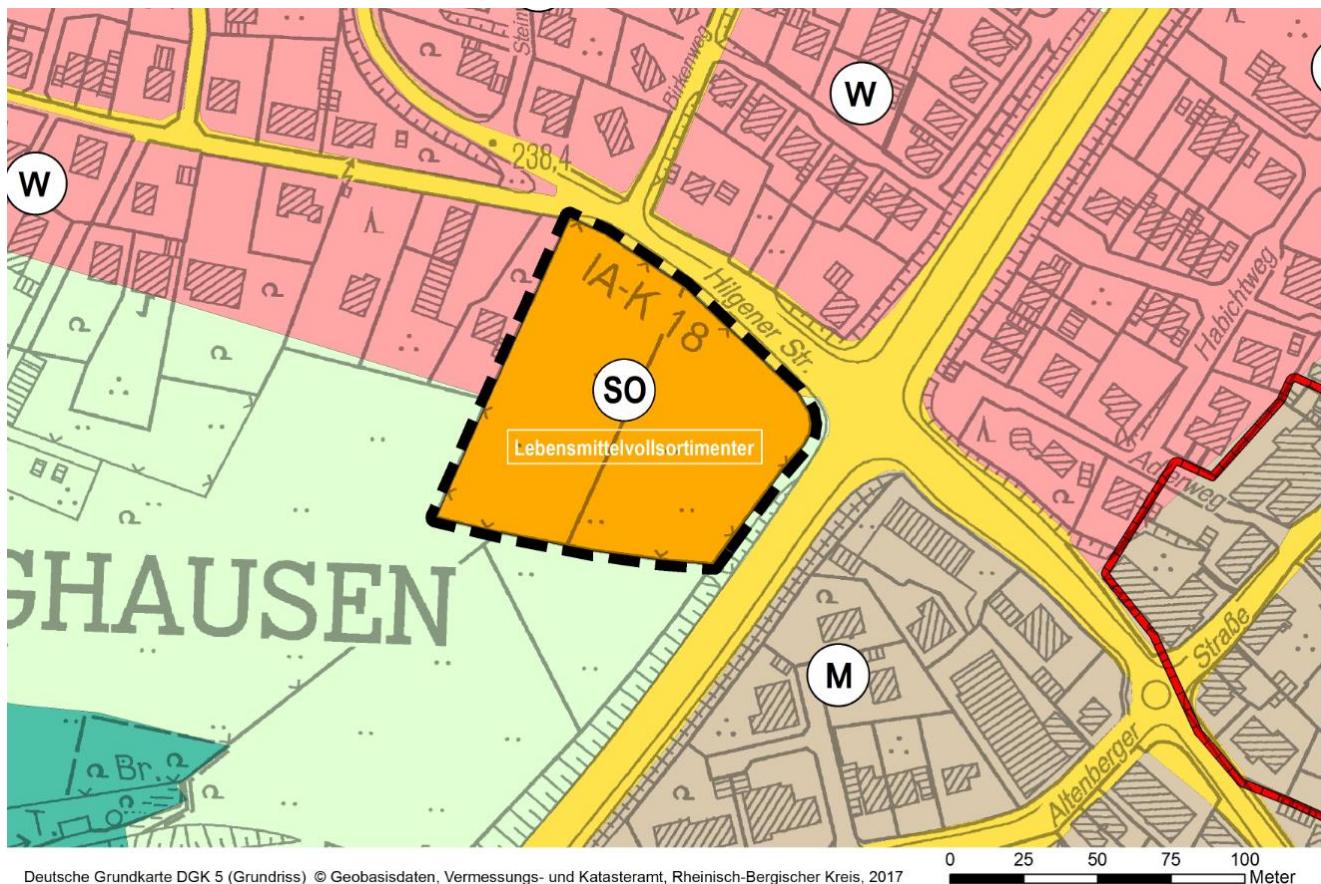


Abbildung 7: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

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 nachhaltigen 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).

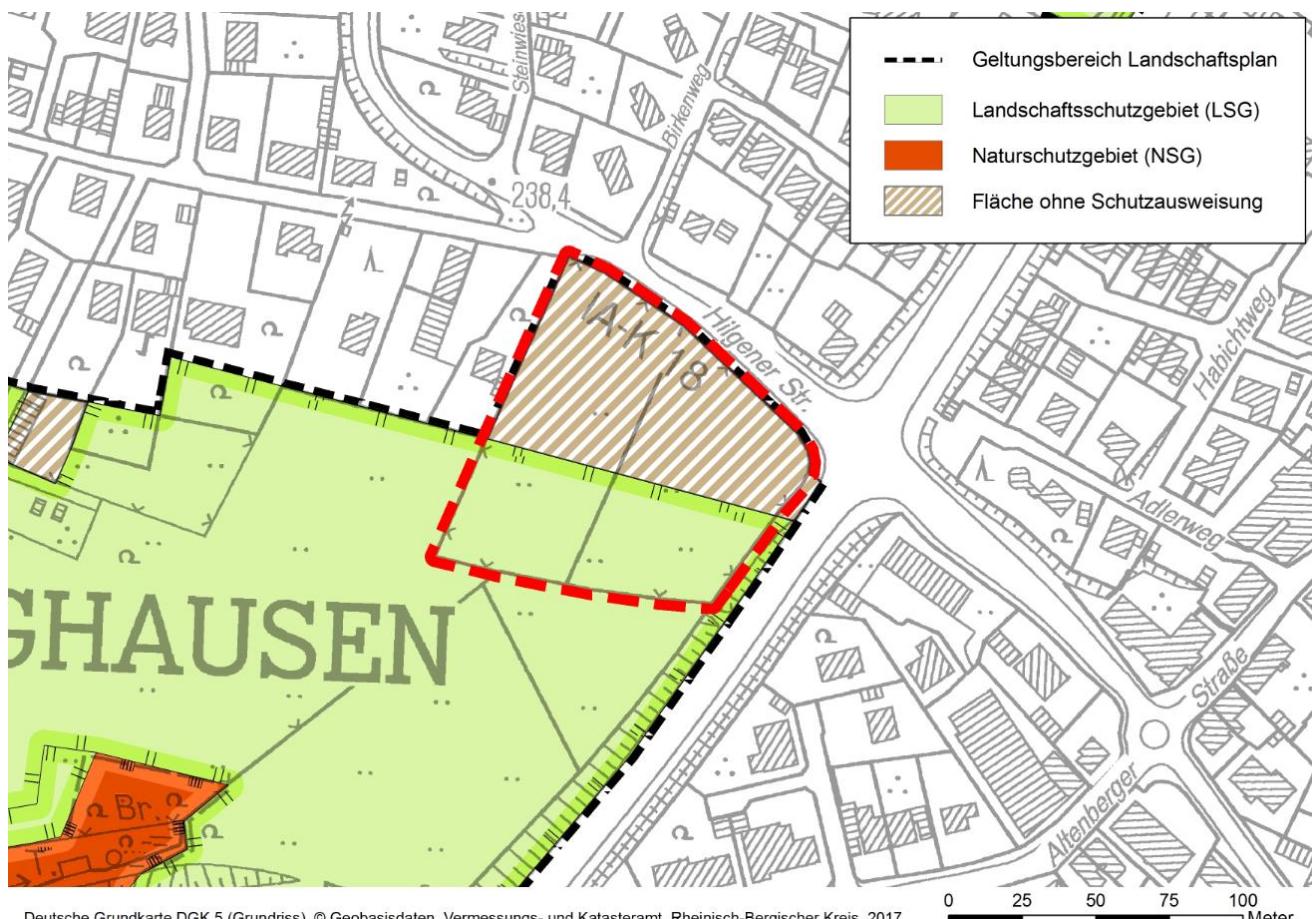


Abbildung 8: Das Plangebiet überlagerndes Schutzgebiet (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

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.

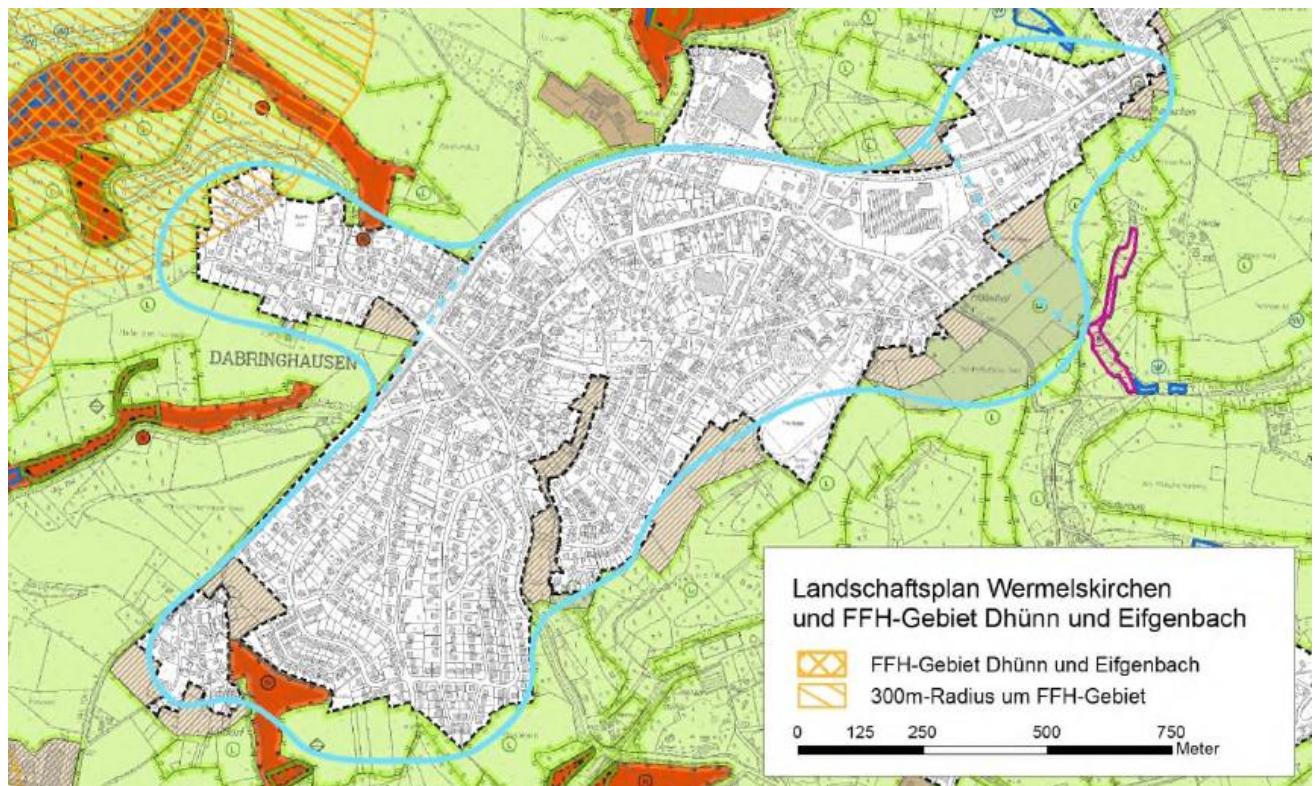


Abbildung 9: Überlagerung Landschaftsplan und geplante ASB-Darstellung

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 (1) 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 m²“.

Textlich wird folgendes festgesetzt:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

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

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

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)57

- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

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

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 (vgl. Kapitel 3.2)

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (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 relativ hohe 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 werden können und darüber hinaus falls erforderlich ein eigenes Technikgeschoss realisiert werden kann. Die Verkaufsfläche selbst wird eingeschossig errichtet werden.

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

Die Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt. Somit fügt sich das Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

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

Der untere Bezugspunkt wird definiert als Gehwegkante der Straße, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Es ist der höchste Punkt an der Grundstücksgrenze maßgebend.

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 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (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.

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 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

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 (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 (D: 26 m) empfohlen (vgl. 6.1). Die hierfür erforderlichen Flächen sollen gesichert werden. Daher wird der Kreuzungsbereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (M2: Bepflanzung)

Aufgrund der permanenten Reduzierung vergleichbarer Lebensräume erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung einer adäquaten Bepflanzung für min. 350 qm der Maßnahmenfläche mit Gruppen niedriger Büsche – vorzugsweise dornbewährte Sträucher.

Pflanzenliste:

- Berberitze in Sorten
- Feuerdorn
- Himbeere
- Sanddorn
- Schlehdorn
- Stechpalme
- Eingriffeliger Weißdorn
- Wild- / Heckenrosen in Sorten (Keine Apfel- oder Japan-Rose!)

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.

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 außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar 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. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 abgefahren 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

Es ist ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 22.064 Ökopunkten zu erbringen. Fläche und Maßnahme werden im weiteren Verfahren fixiert.

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

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 126 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 untersucht³. Insgesamt bestehen keine Leistungsfähigkeitsdefizite der Zufahrt. Die Qualität des Verkehrsablaufs an der Anbindung entspricht der Stufe „A“.

³ 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

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 26m empfohlen, um zum einen die Verkehrssicherheit für Fußgänger, aber auch insgesamt zu erhöhen. 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. Die Umsetzbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung wird derzeit gutachterlich untersucht.

6.3 Freiraumkonzept

Das Konzept der Freiraumgestaltung verfolgt das Ziel einer gestalterisch attraktiven Einbindung des Marktes in das Umfeld. Hierzu untergliedern grüne Inseln die Stellplatzflächen, weitere vegetationsbestandene Flächen grenzen das Plangebiet zu den umliegenden Nutzungen ab. Neben Rasenflächen ist hier Anpflanzung von Gehölzstrukturen geplant.

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 Schallgutachten⁴ 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 7,5t und 12 Lkw unter 7,5 t angelegt. Die Anlieferung findet an der Anlieferungsrampe im Süden des Gebäudes statt,

⁴ ACCON 2019: Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb eines neuen Verbrauchermarktes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. DA 15 „SO Lebensmittelvollsortiment“ der Stadt Wermelskirchen.

der Bäcker wird im Norden des Gebäudes angeliefert. Schallquellen am Dach wurden als Öffnungen 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. Zusätzlich ist die Anlieferung mit zwei Fahrzeugen unter 3,5 t (Sprinter) ist zusätzlich auch nachts möglich.

Als Minderungsmaßnahmen soll die Lage der Anlieferungsrampe im Süden in der Art erfolgen, dass der Schall durch das Gebäude selbst von einem Großteil der Wohnbebauung abgeschirmt wird. Weiterhin sollen die Betriebszeiten auf 06.00 bis 22.00 beschränkt werden.

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,

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 22.064 Ökopunkten zu erbringen. Dies entspricht zum Beispiel einer Fläche von 0,55 ha, wenn ein Mehrwert von 4 Punkten (z.B. Obstwiese auf Acker) erzielt wird. Fläche und Maßnahme werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

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 ist das Regionalplanänderungsverfahren einzuleiten. Der Allgemeine Siedlungsbereich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert werden, hierbei soll das Plangebiet mit weiteren Flächen in den ASB einbezogen werden. 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 können parallel zur Einleitung des Regionalplanänderungsverfahrens die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. DA 15 müssen zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.