

Stadt Wesseling

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/106.1
Gotenstraße - Innenbereich**

Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 4 BauGB

Stand: September 2014

1 Anlass und Ziel für die Flächennutzungsplanänderung

Die ITB SB Wesseling B.V. beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich „Gotenstraße“. Das Unternehmen hat dazu die erforderlichen Grundstücke erworben bzw. gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Wesseling und wird durch die Bestandsgrundstücke südwestlich der Bonner Straße und westlich des Keldenicher Pfades, das Parkhaus des Dreifaltigkeitskrankenhauses sowie durch die Gewerbegrundstücke (Discountbetrieb/Gewerbehof) an der Gotenstraße begrenzt.

Bei dem Bereich „Gotenstraße“ handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. In Anbetracht der gewachsenen Gemengelage und der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine geordnete Entwicklung der im Innenbereich liegenden, bisher unbebauten Grundstücke auf Grundlage des § 34 BauGB nicht sicher zu stellen. Die Neuordnung und Bebauung dieser derzeit minder genutzten Grundstücksflächen ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) geboten.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.450 qm Verkaufsfläche, dessen Realisierung das gesamte, ca. 6.200 qm große Grundstücksareal des Innenbereichs „Gotenstraße“ beansprucht. Die Erschließung ist über die Gotenstraße geplant. Das Planvorhaben ist planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, so dass die Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auf die Ziele der Raumordnung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu untersuchen sind. Das Vorhaben ist mit den Zielen des Masterplanes Einzelhandel vereinbar. Das Planvorhaben befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, es handelt sich jedoch um einen integrierten Standort (Einbindung in vorhandene Wohnbebauung, gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabens für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung). Entsprechend der im Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling definierten Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe können diese Betriebe im Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn es sich um einen integrierten Standort handelt, sie eine Nahversorgungsfunktion erfüllen (wohnungsnah Versorgung) und die zentrenrelevanten Randsortimente im Non-Food-Bereich (Aktionsware) auf max. 15 % der Verkaufsfläche beschränkt sind.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters im Innenbereich Gotenstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist die parallele Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Gotenstraße-Innenbereich“ von einer „Wohnbaufläche (W)“ zu einer „Sonderbaufläche (SO) Einzelhandel“ erforderlich.

2 Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 für das Plangebiet "Gotenstraße-Innenbereich" gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Ausschusssitzung am 19.09.2012 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die früh-

zeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Zudem fand am 24.10.2012 eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Wesseling statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 8 Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken eingegangen (1 privat, 7 Behörden), die in wesentlichen Teilen berücksichtigt wurden und in den Planentwurf zur Offenlage und förmlichen Behördenbeteiligung eingeflossen sind.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Hinweis, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Die bauseits durchzuführenden Arbeiten werden mit dem Baubeginn durchgeführt.
- Erstellung eines Brandschutzkonzepts im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Erstellung eines schalltechnischen Prognosegutachtens. Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzanlage und zur Geräuschabstrahlung der technischen Geräte.
- Erstellung eines Geotechnischen Gutachtens zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden und Aufnahme von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Hinweis auf Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Land Nordrhein-Westfalen.
- Aufnahme des Themenbereiches Störfallvorsorge in die Begründung.
- Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Prüfung der Denkmalswürdigkeit. Aufnahme eines Hinweises auf das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern.
- Hinweis, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

In der Ausschusssitzung am 19.09.2013 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs und der flexibleren Steuerungsmechanismen bzgl. vertraglicher und verfahrenstechnischer Regelungen, ist das Bebauungsplanverfahren zudem im weiteren Verfahren vom „Angebotsbebauungsplan-“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB umgestellt worden.

Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.10.2013 bis einschließlich 06.11.2013 durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Änderungen aufgrund der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben wurden ebenfalls nicht erforderlich.

3 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurden insgesamt folgende Gutachten erstellt:

- Erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Neubau eines Einzelhandelsmarktes in Wesseling, Gotenstraße, Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann, September 2012

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2012 (ergänzt durch das Schreiben vom 28.06.2013)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 1 / 106.1 „Gotenstraße – Innenbereich“, Stadt Wesseling, Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn, April 2013
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters im Bebauungsplangebiet 106, Wesseling, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 19.11.2012
- Geotechnisches Gutachten, Neubau eines Vollsortimenters Gotenstraße, 50389 Wesseling, Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Münster, 04.12.2013
- Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit einzelner Planungen der Stadt Wesseling mit den Betriebsbereichen innerhalb des Stadtgebietes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinien (Artikel 12) – Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters, TÜV Nord GmbH, Essen, Juli 2014

4 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Auswirkungen werden zusammenfassend folgendermaßen beschrieben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.200 qm. Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein bisher unbeplanter bzw. unbebauter Innenbereich mit der Darstellung Sondergebiet „Lebensmittelmart“ überplant.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Die im Gebiet jetzt vorhandenen Biotoptypen werden nachhaltig verändert bzw. zerstört. Ein Großteil der Fläche wird durch den Bau des Lebensmittelvollsortimenters, die Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Auf den Restflächen wird eine Begrünung von geringem ökologischem Wert vorgenommen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt zu einem Verlust von brachgefallenen Gartenland- und Obstbaumbeständen. Der Vegetationsverlust wird bei der Eingriffsermittlung als unvermeidbar eingestuft.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt können wertgleich an anderer Stelle ausgeglichen (externe Ausgleichsfläche) werden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, untersucht worden.

Als Ergebnis konnten mit Kleinem Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus drei streng geschützte Säugetierarten mit Planungsrelevanz (MUNLV 2008) in geringen Häufigkeiten nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus gilt in NRW als überwiegend durchziehende Fledermausart. Sie verliert bei Umsetzung der projektierten Baumaßnahme marginale Teile eines Nahrungs-, möglicherweise auch Paarungsreviers auf dem Durchzug. Der Kleine Abendsegler konnte nur vorbeiziehend nachgewiesen werden, ob er die Untersuchungsfläche als Jagdrevier nutzt, konnte nicht ermittelt werden. Die Zwergfledermaus verliert bei Umsetzung der Baumaßnahme marginale Teile des Gesamtjagdreviers. Quartiere sind nicht betroffen.

Im Verlauf der durchgeführten Begehung konnten nur 2 Vogelarten darunter keine streng geschützten oder mit Planungsrelevanz für NRW (MUNLV 2008) zufällig nachgewiesen werden.

Den festgestellten „Gebäudefledermäusen“ werden im Rahmen der Bebauung der Fläche, an den Giebeln des Verkaufsgebäudes, geeignete Tagesverstecke angeboten.

Der anstehende Boden sowie der Wasserhaushalt werden durch die Flächeninanspruchnahme und insbesondere die Versiegelung beeinträchtigt. Als Minderungsmaßnahme wird das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da es sich bei dem Gebiet um eine minder genutzte innerstädtische unzugängliche Freifläche handelt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben, da die immissionsschutzrechtlich relevanten Grenz- oder Orientierungswerte eingehalten werden können. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Ausführung der Stellplatzoberfläche (ebener Belag) und zur zulässigen Geräuschabstrahlung der technischen Anlagen getroffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde nach Maßgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Es wurden keine siedlungsanzeigenden menschlichen Relikte (Gruben, Pfostengruben, Gräber o.ä.) festgestellt. Geborgen wurden lediglich umgelagerte Fundstücke (römische und vorgeschichtliche Scherben, vorgeschichtliche Silices und ein eiszeitlicher Knochen).

Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes sind somit nicht zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich als grundlegend ausgleichbar beurteilt werden kann.

Der notwendige Ausgleich wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und wird durch die getroffenen Festsetzungen, in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag, geregelt. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) wird über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet. Die Anlage der externen ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt durch die Stadt. Diese führt die Maßnahme auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 durch. Hierzu wird erfolgt eine entsprechende Ersatzgeldzahlung, die im Durchführungsvertrag verankert wird.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann eine sinnvolle Mobilisierung, Bebauung und Erschließung der bisher unbebauten Innenbereichsflächen an der Gotenstraße erfolgen.

Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort auch die im Wesseling Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Der Planstandort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI-Lebensmitteldiscounter an der Gotenstraße und soll im Wesentlichen die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des östlichen Stadtbereichs von Wesseling-Mitte erfüllen.

Eine Alternativenbetrachtung scheidet aus Gründen der funktionalen Zuordnung aus.

6 Satzungsbeschluss und Wirksamkeit

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. Sie schließt mit der Stadt Wesseling einen Durchführungsvertrag inklusive Erschließungsregelungen ab.

Die Vorhabenträgerin hat sich durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen die Verfügbarkeit der Grundstücke im Plangebiet gesichert. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung. Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Wesseling tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/106.1 Gotenstraße-Innenbereich in Kraft.