

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bebauungsplan Nr. 116 A, Erftstadt-Gymnich, Drogeriemarkt

Vorentwurfsbegründung (Stand August 2015)

1. Planungserfordernis, Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung, Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 116, Erftstadt-Gymnich, Lindgesweg im Jahr 2005 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters am südlichen Ortsrand von Gymnich geschaffen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen musste der bestehende REWE-Supermarkt in der Ortsmitte aufgegeben werden, da der alte Betriebsstandort keine Erweiterungsmöglichkeiten bot.

Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Ortsteile Gymnich und Dirmerzheim wurde ein neuer Standort im Bereich Dirmerzheimer Straße/Lechenicher Pfad festgesetzt und realisiert.

Die Eigentümer des REWE Marktes, die Lutz und Peter Richrath Immobilienverwaltung GbR, Bergheim, beabsichtigen nunmehr die Errichtung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 750 qm Verkaufsfläche auf eigenem Grundstück angrenzend an das Gelände des REWE-Marktes.

Die Festsetzungen des BP Nr. 116 schließen zurzeit eine weitere Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich aus. Da mit dem Sortiment eines Drogeriefachmarktes die in Gymnich derzeit vorhandene Versorgungslücke im Bereich Drogeriewaren geschlossen werden kann, wird eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) angestrebt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches / Verfahren

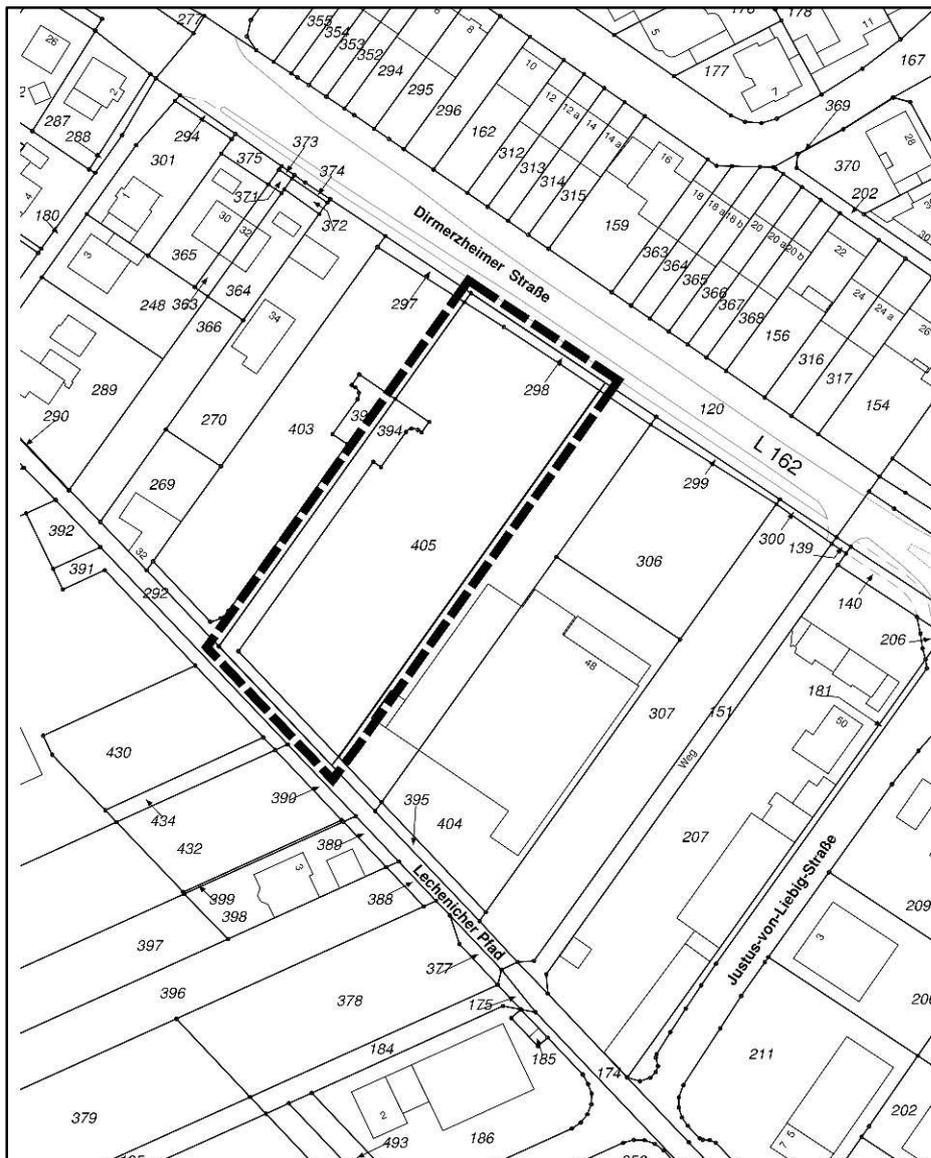
2.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gymnich, an der Dirmerzheimer Straße, zwischen den Wohngebieten Lindgesweg bzw. Nikolausstraße und dem Gewerbegebiet Gymnich.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 116A umfasst die Grundstücke Gemarkung Gymnich, Flur 15, Nr. 298 (teilweise), 394 (teilweise) und 405 mit einer Größe von rd. 3.925 qm.

Abb.: Geltungsbereich



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis; Stand 04/2015

2.3 Begründung der Verfahrenswahl

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen: der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²), es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs.

Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Das Gebiet umfasst rd. 3.925 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da kein großflächiger Einzelhandel geplant ist.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Es wird sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan (GEP)

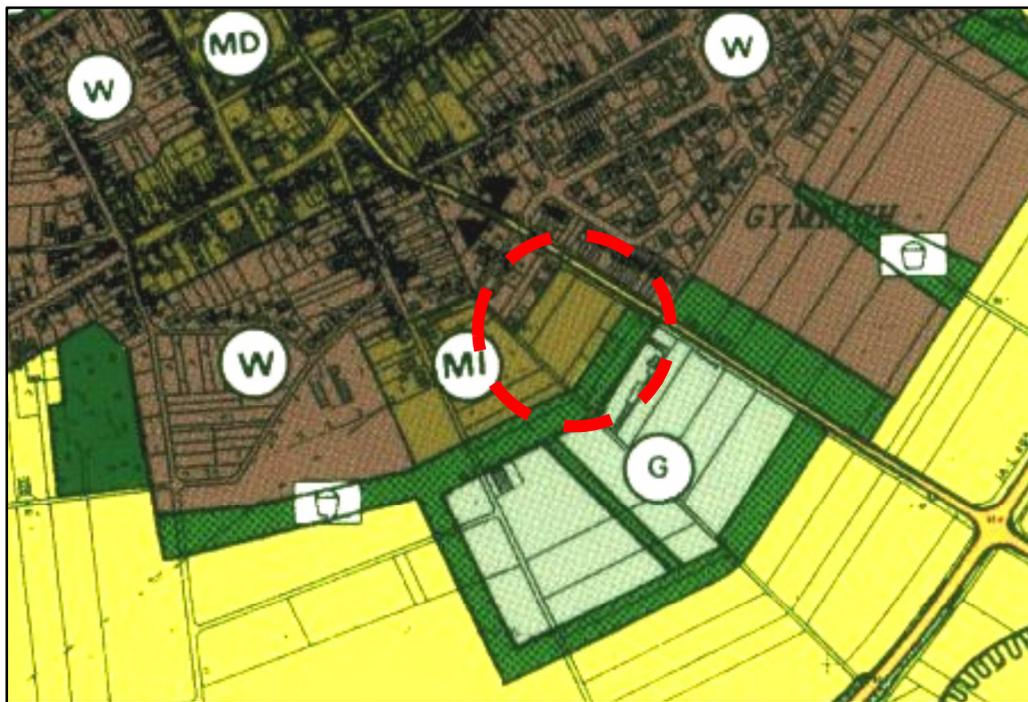
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt, in denen u.a. Wohnungsbau (inkl. Folgeeinrichtungen), überwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt (22.06.1999) ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

Ziel der Mischgebietsdarstellung in den „größeren Stadtteilen“ - wie z.B. Gymnich - ist es, die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude) zu sichern, bzw. die Neuansiedlung von entsprechenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen (Erläuterungsbericht zum FNP, Kapitel 6.3.2). Der Bebauungsplan entspricht diesem Entwicklungsziel, indem er die Ansiedlung eines Supermarkts zur Sicherung der Nahversorgung und ergänzende, nicht störende gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 4 des Rhein-Erft-Kreises („Zülpicher Borde“).

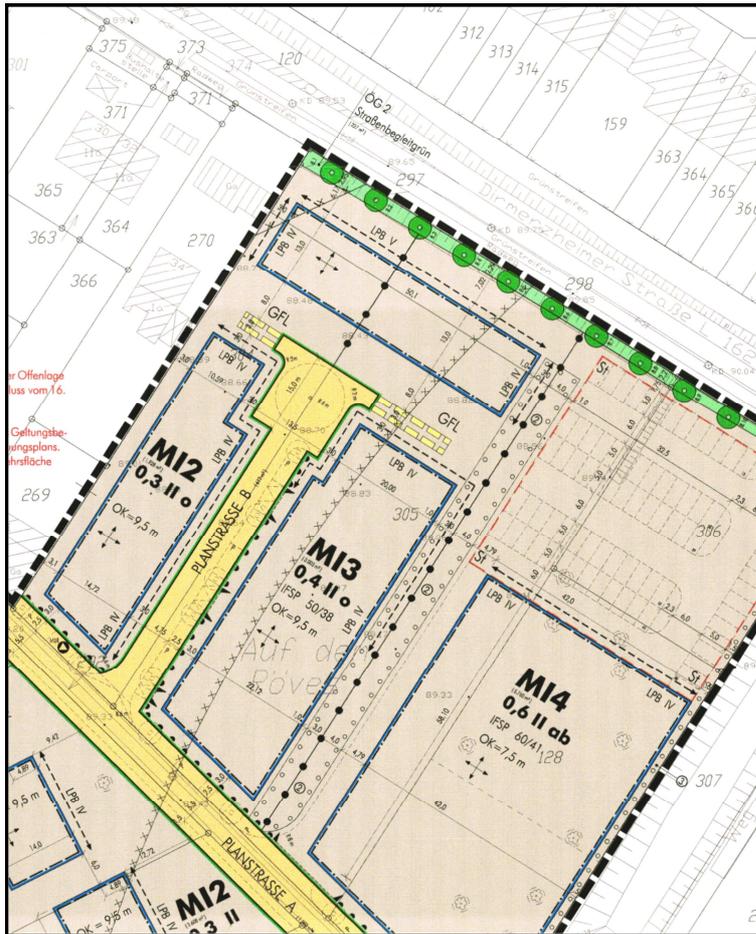
3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 116 im Wesentlichen als Mischgebiet mit der Untergliederung MI 3 festgesetzt.

Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Läden und Einzelhandelsbetriebe sind gemäß den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 116



4. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines dm-Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 750 qm. Die Anlieferung bzw. Zufahrt zum Drogeriemarkt ist gebündelt mit der Anlieferung des REWE-Marktes vom Lechernicher Pfad geplant.

Eine Abfahrt der Anlieferfahrzeuge Richtung Dirmerzheimer Straße wird als Option im Rahmen des Verkehrsgutachtens, welches sich zurzeit in der Bearbeitung befindet, geprüft.

Für die Haupteinschließung des Kundenverkehrs ist eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit REWE von der Dirmerzheimer Straße geplant. In diesem Zusammenhang ist auch eine Linksabbiegespur geplant. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (Straßen NRW) erfolgen im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens.

Die Stellplatzanlage ist analog zur vorhandenen Stellplatzanlage des REWE-Marktes geplant. Entlang der nordwestlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünstreifen geplant.

Für die Ver- und Entsorgung können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl die Belastungen durch den Straßenverkehrslärm als auch den Gewerbelärm betrachtet.

Hinsichtlich der gewerblichen Anlagen wurden Lärmkontingente, sogenannte immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, die sicherstellen, dass auch unter ungünstigen Voraussetzungen bei gleichzeitiger und kontinuierlicher Auslastung aller gewerblichen Flächen die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das oben genannte Schallgutachten wird, unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der aktuellen Verkehrszahlen (Verkehrsgutachten), ergänzt. Die Ergebnisse werden Mitte September erwartet.

6. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde ein Umweltbericht erstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 116 A soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt werden. Ein weiterer Umweltbericht nach §2a BauGB ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes (VEP) zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt.

Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Artenschutzprüfung ist in Bearbeitung.