

Stadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 211/Zi

„Sondergebiet Humboldtstraße“

Begründung



| | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | VORGABEN | 1 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 1 |
| 1.2 | Derzeitiges Planungsrecht | 1 |
| 1.3 | Bestehende Situation | 1 |
| 1.4 | Weitere Planungsvorgaben | 1 |
| 2 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 2 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 5 |
| 3.4 | Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 5 |
| 3.5 | Sonstige Festsetzungen | 7 |
| 3.6 | Hinweise | 8 |
| 4 | BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 4.1 | Umweltverträglichkeitsprüfung | 8 |
| 4.2 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag | 8 |
| 4.3 | Untersuchung der umweltschützenden Belange | 9 |
| 5 | ENTWÄSSERUNG, BAUGRUND, ALTABLAGERUNGEN | 10 |
| 5.1 | Entwässerung | 10 |
| 5.2 | Grundwasser | 11 |
| 5.3 | Baugrund | 11 |
| 5.4 | Altablagerungen | 11 |
| 6 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 12 |
| 7 | FLÄCHENBILANZ | 12 |
| 8 | ANHANG | 13 |

1 Vorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Zieverich. Im Osten wird das Plangebiet von der Lechenicher Straße und im Westen von der Humboldtstraße begrenzt. Im Süden endet es im Bereich des ehemaligen Jugendzentrums der Stadt Bergheim.

Lage im Stadtteil Zieverich

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Nr. 211/Zi im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

Abgrenzung

1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgt die 87. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Humboldtstraße/Lechenicher Straße, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Flächennutzungsplan

Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103/Zi, 2. Änderung und 4. Änderung. Als Art der baulichen Nutzung ist in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungsplanänderungen „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Bereich der 4. Änderung „Humboldtstraße“, als Satzung seit dem 18.02.1998 rechtsverbindlich, sind u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig, die unter die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetriebe fallen. Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung, als Satzung seit dem 08.10.1982 rechtsverbindlich, sind dagegen reine Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größenordnung ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 103/Zi

In seinem räumlichen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 211/Zi „Sondergebiet Nahversorgung, Humboldtstraße“ den Bebauungsplan Nr. 103/Zi einschließlich seiner Änderungen ersetzen.

1.3 Bestehende Situation

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist mit einem Aldi-Markt bebaut, der eine Verkaufsfläche von 720 qm aufweist. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 185 Stellplätze. Südlich davon schließt sich ein gewerblich genutzter Bereich an. In den zwei Hallen befinden sich eine Glasbau- und eine Bedachungsfirma. Die Fläche ist bis auf einen schmalen Grünstreifen an der Grenze zum ehemaligen Jugendzentrum und entlang der Lechenicher Straße versiegelt.

vorhandene Nutzungen

1.4 Weitere Planungsvorgaben

Die Stadt Bergheim plant, die Stadtteile Zieverich und Thorr zu arondieren bzw. zu erweitern. Dazu ist im Gebietsentwicklungsplan die Ausweisung des Stadtteils Thorr als Wohnsiedlungsbereich vorgesehen. Diese Planungsabsichten wurden im Entwurf zur Überar-

Planungen für die Stadtteile Thorr und Zieverich

beitung des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Köln berücksichtigt. Die Anzahl der zu versorgenden Einwohner in diesem Bereich wird voraussichtlich von 6.000 auf zukünftig 7.500 bis 8.000 Einwohner steigen.

Eine von Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, erstellte Standortbewertung (Dezember 2000) kommt zu dem Ergebnis, dass, bedingt durch die mit der 81. Flächennutzungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss am 26.06.2000) vorgesehene Erweiterung der Stadtteile Thorr und Zieverich, ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen im Nahversorgungsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln von 660 qm entsteht.

Das Plangebietsumfeld hat sich zwischenzeitlich als Sonderstandort mit einem Baumarkt mit angeschlossenem Gartencenter, Möbel Hausmann, Boss Möbelabholmarkt und Aldi entwickelt. Der Verkaufsflächenbedarf durch die Siedlungserweiterungen in Zieverich und Thorr entspricht etwa dem Zuwachs durch die vorgesehene Ansiedlung von Lidl an der Humboldtstraße/Lechenicher Straße.

Durch die Ansiedlung des Lidl-Discounters am Standort Humboldtstraße wird die mit der Ansiedlung des Aldi-Markts eingeleitete Konzentration an Discountern verstärkt. Damit übernimmt der Standort eine wichtige Funktion für die Nahversorgung.

Mit der projektierten Ansiedlung des Lidl-Discounters wird die ursprüngliche Zielsetzung „Gewerbegebiet“ für diesen Standort aufgegeben und entspricht somit nicht mehr der rechtswirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. der 2. Änderung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi.

Bereits die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi wurde mit der Zielsetzung durchgeführt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs (Aldi) zu schaffen, der, so die Begründung zu dieser Änderung, „... in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen Versorgungsstruktur“ stehen sollte. Frühere städtebauliche Zielvorstellungen wurden damit geändert, da der Standort als städtebaulich integriert betrachtet wird und für die Ansiedlung von Aldi die wohnortbezogene und verkehrsgünstig erschlossene Lage sprach. Gleichzeitig ist damit auch eine Entscheidung für die Ansiedlung von weiteren Discountern vorbereitet worden.

*81. Flächennutzungsplanänderung,
Standortbewertung Humboldtstraße*

*Sonderstandort, Konzentration von
Einzelhandelsnutzungen*

Ansiedlungsvorhaben Lidl

*vorhandener Einzelhandelsbetrieb
Aldi*

12 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Plangebiet im derzeitigen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi ist die Ansiedlung eines Lidl-Discounters vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211/Zi „Sondergebiet Nahversorgung, Humboldtstraße“ und die 87. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sollen die planungsrechtli-

*Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen für die Ansiedlung
eines Lidl-Discounters*

chen Voraussetzungen für das Ansiedlungsvorhaben geschaffen werden.

Mit dem vorhandenen, unmittelbar an den geplanten Lidl-Discounter angrenzenden Aldi-Markt, aber auch im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld wird sich die Konzentration dieser Nutzungen verstärken. Darüber hinaus lässt sich die geplante Nutzung unter den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi nicht realisieren. Aus diesen Gründen ist im Bebauungsplan Nr. 211/Zi die Darstellung eines Sondergebiets erforderlich, das auch das Grundstück mit dem bestehenden Aldi-Markt einbezieht.

Aufstellung des BP 211/Zi, Darstellung eines Sondergebiets notwendig

Durch die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen in dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 211/Zi soll auch langfristig eine Umwandlung der vorhandenen Nutzung und des projektierten Lidl-Discounters, z.B. in ein Einkaufszentrum mit mehr als zwei Läden, ausgeschlossen werden.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 (3) BauNVO 1990 sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, für die raumordnerische, landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen in nicht unerheblichem Maße zu erwarten sind, außer in Kerngebieten nur in für sie eigens festgelegten Sondergebieten zulässig. „Auswirkungen“ sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Folgen für die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung, die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde auf andere Kommunen, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Nahversorgung“ wurde aufgrund der zukünftigen Konzentration der Einzelhandelsbetriebe im Standortbereich Humboldtstraße/Lechenicher Straße getroffen. Mit der Bauleitplanung für diesen Bereich soll einerseits die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens Lidl ermöglicht, andererseits sollen aber potentielle negative städtebauliche Auswirkungen verhindert werden. Aus diesem Grund ist die Darstellung eines Sondergebiets im Bebauungsplan Nr. 211/Zi erforderlich. Gemäß § 11 (2) Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Vermeidung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel

Die festgesetzte Zweckbestimmung „Nahversorgung“ begründet sich aus dem städtebaulichen Ziel, ergänzend zu dem vorhandenen Discounter einen weiteren, ausschließlich der Nahversorgung dienenden Ladenhandelsbetrieb zuzulassen.

Die Verkaufsfläche für die zwei zulässigen Läden mit Verkauf von Waren an Endverbraucher wurde auf jeweils maximal 700 qm und ausnahmsweise 800 qm festgesetzt, da bei Überschreitung dieser Größenordnung für jeden einzelnen Betrieb die Vermutungsregel von § 11 (3) BauNVO greifen würde. Demnach sind Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO von großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Im Kommentar zur Bau-nutzungsverordnung von Fickert/Fieseler, 8. Auflage 1995, Rn. 26, S. 762, heißt es dazu: „... Die Geschossfläche musste zum Maßstab genommen werden und nicht die Verkaufsfläche, die an sich die Bezugsgröße für die nachteiligen Auswirkungen ist, weil die Verkaufsfläche kein planungsrechtlicher Begriff ist ... Die Geschossfläche wurde 1977 nach vorliegenden Erfahrungen auf das 1,5-fache der Verkaufsfläche geschätzt...“.

Begriff der Großflächigkeit, Vermutungsregel nach BauNVO

Die Bauleitplanung ist als Planungsinstrument zu verstehen, mit dem auch langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden soll. Nach Auffassung der Bezirksplanungsbehörde muss daher für den Standort Humboldtstraße in Bergheim die Nahversorgungsfunktion durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen stärker betont werden. Entsprechend den Überlegungen des Bundesverwaltungsgerichts in seiner Entscheidung vom 22.5.1987 – 4 C 19.85-BauR 1987, 528 wird unter einer Nahversorgungseinrichtung in Abgrenzung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit ggf. städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3. BauNVO ein Standort für einen Einzelhandelsbetrieb der wohnungsnahen Versorgung verstanden.

Sicherung der Nahversorgungsfunktion

Damit in dem festgesetzten Sondergebiet die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfüllt wird, wurde die Festsetzung zur Art der Nutzung im Bebauungsplanentwurf differenziert. Demnach sind innerhalb des Sondergebiets „Nahversorgung“ zwei Läden mit Waren aller Art auf einer Verkaufsfläche von jeweils 700 qm zulässig. Ausnahmsweise kann für jeden dieser Läden eine Verkaufsfläche von 800 qm zugelassen werden, wenn mindestens 60 % der Verkaufsfläche ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend der aktuellen Kölner Liste von Juli 2001 dienen.

festgesetzte maximale Verkaufsfläche 700 qm, ausnahmsweise 800 qm zulässig, Kölner Liste

Nach Auffassung der Stadt Bergheim ist in Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde die Identität einer Nahversorgungseinrichtung auch dann noch gewahrt, wenn die Verkaufsfläche zwar die festgesetzte maximale Größe von 700 qm um 100 qm überschreitet, zum Ausgleich jedoch die zum Verkauf kommenden nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen mindestens den festgesetzten Verkaufsflächenanteil von 60% aufweisen.

Wegen der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 700 qm wird von einer allgemeinen Beschränkung des Warensortiments abgesehen. Zulässig ist also der Verkauf von Waren aller Art, und zwar unabhängig davon, ob es sich hierbei um zentrumsrele-

Verzicht auf eine allgemeine Sortimentsbeschränkung

vante, nahversorgungsrelevante oder i.d.R. zentrenrelevante Sortimente handelt.

Bei der Festsetzung war zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeiten für den bereits vorhandenen Betrieb gegenüber den bisherigen Regelungen nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

Neben der Zulassung von zwei Läden für die Nahversorgung sollen in dem Sondergebiet sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein. Diese Festsetzung wurde getroffen, um auch bei einer späteren Aufgabe der derzeitigen Einzelhandelsnutzung eine wirtschaftliche Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude und Grundstücke zu ermöglichen.

sonstige Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt, was den Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103/Zi, 4. Änderung entspricht.

Grundflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über einem festgelegten Bezugspunkt festgesetzt. Mit der festgesetzten Höhe von 11,00 m über dem Bezugspunkt passt sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld ein und soll auch eventuelle Nachnutzungen städtebaulich ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig bemessen und dargestellt, d.h. nicht fallbezogen auf das derzeitige Ansiedlungsvorhaben begrenzt. Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi sind die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend mit Baugrenzen umschrieben, um künftigen Nutzern individuelle Bauungen zu ermöglichen.

überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Daneben wurde am südlichen Rand des Plangebiets eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung greift die privatrechtlich zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern abgeschlossene Vereinbarung auf, die eine Grenzbebauung vorsieht. Daher wird die Baulinie in diesem Fall auf die Grenze des Grundstücks gelegt.

Baulinie

3.4 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerische Darstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/Zi enthält die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen. Damit sollte die optische Einbindung in die Umgebung und eine Abschirmung zur Wohnbebauung sicher gestellt werden. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen getroffen, die Vorgaben für

Bepflanzungsmaßnahmen

die innere Begrünung der Baugrundstücke sowie die Eingrünung von Pkw-Stellplätzen enthielten. Diese Festsetzungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan Nr. 211/Zi für das Plangebiet übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 211/Zi wurde zusätzlich dazu eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. An der Lechenicher Straße befindet sich im Bereich des Ansiedlungsvorhabens Lidl eine schützenswerte Weißdornhecke, die erhalten werden soll. Südlich davon soll in der im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die vorhandene Weißdornhecke ergänzt werden.

Erhalt der Weißdornhecke entlang der Lechenicher Straße

Um die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu den privaten Grundstücken zu ermöglichen, darf der festgesetzte Pflanzstreifen hierfür an der Humboldtstraße unterbrochen werden.

notwendige Zugänge und Zufahrten

Im Bebauungsplan Nr. 211/Zi wurde textlich festgesetzt, dass zusätzlich zu den Pflanzstreifen entlang der Lechenicher Straße und Humboldtstraße (äußere Eingrünung) auf jedem Grundstück entlang der Grenzen zum Nachbargrundstück jeweils eine mindestens 1,00 m breite Heckenpflanzung anzulegen ist (innere Begrünung). Aus den Anpflanzungen in der festgesetzten Breite auf jedem einzelnen Grundstück ergibt sich eine Heckengesamtbreite von mindestens 2,00 m, die der Grundstücksgliederung und internen Abschirmung dienen soll.

Heckenpflanzung

Die festgesetzte Breite der Heckenpflanzung wurde von jeweils 1,50 m im Bebauungsplanvorentwurf auf 1,00 m auf jedem Grundstück reduziert. Die Konkretisierung der Hochbauplanung für das Ansiedlungsvorhaben Lidl hatte zwischenzeitlich ergeben, dass sich die geplante Stellplatzanordnung in dem erforderlichen Umfang nicht auf dem Grundstück realisieren lassen würde, wenn die Heckenpflanzung zum Nachbargrundstück die ursprünglich festgesetzte Breite haben müsste. Da die beabsichtigte Funktion der Hecke als innere Begrünung auch bei der geringeren Breite gegeben ist und sich die Reduzierung in der landschaftspflegerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vernachlässigbar gering auswirkt, wurde dem Wunsch der Vorhabenträgerin in diesem Punkt gefolgt. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zu erreichen, gilt dieselbe festgesetzte Heckenbreite für jedes Grundstück. Aus den Heckenpflanzungen in der für jedes Grundstück festgesetzten Breite von 1,00 m ergibt sich eine Gesamtbreite der Hecke von 2,00 m.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung entsprechen den Regelungen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 103/Zi, 4. Änderung für den Bereich getroffen worden waren. Sie bedeuten somit keinen Nachteil für die bereits vorhandene Nutzung. Die Stellplatzbegrünung dient der optischen Auflockerung und gestalterischen Einbindung der zukünftig überwiegend versiegelten Flächen

Stellplatzbegrünung

in das Umfeld. Unter ökologischen Gesichtspunkten mildern Bäume im belaubten Zustand die Abstrahlwirkung der versiegelten Flächen.

Im Bebauungsplan Nr. 211/Zi sind Artenlisten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, damit die Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Artenliste wurde gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 103/Zi, 4. Änderung für das Plangebiet geringfügig modifiziert, d.h. einige der ursprünglich festgesetzten Arten wurden nicht mehr in die Liste aufgenommen.

Artenliste

Aus landschaftspflegerischer Sicht wird dies wie folgt begründet: „Eine Pflanzung von an Feuchtstandorte gebundene Baumarten wie Mandel-, Korb- und Purpurweide sowie Esche erscheint für die vorliegenden Standortverhältnisse nicht sinnvoll. Des weiteren sind problematische Arten, die zu starker Ausbreitung tendieren (Brombeere), krankheitsanfällig sind (Ulmen) sowie eine geringe Lebenserwartung aufweisen (Salweide) für die dauerhafte Eingrünung eines Einzelhandelsbetriebs nicht geeignet. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgeführte Liste enthält, mit Ausnahme der genannten Arten, alle Baum- und Straucharten der ursprünglichen Artenliste. Eine Bepflanzung mit geeigneten Ziergehölzen wird damit nicht ausgeschlossen.“ Bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahmen bzw. Bepflanzungen werden daher von der Änderung der festgesetzten Artenliste nicht berührt.

Im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträgerin innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche des Sondergebiets ist zum Schutz der vorhandenen Leitungstrasse bei der Bepflanzung ein Mindestabstand von 2,50 m bis zur Leitungsaußenkante einzuhalten.

Schutz der Leitungstrasse

Auf die allgemeinen Vorschriften und Auflagen der Versorgungsträgerin, nach denen sich die zulässigen Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der durch das Plangebiet verlaufenden Gasfernleitung regeln, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Da diese Auflagen auch Pflanzmaßnahmen umfassen, wurde im Bebauungsplan auf eine gesonderte Festsetzung diesbezüglich verzichtet.

Vorschriften und Auflagen der Versorgungsträgerin

3.5 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 211/Zi setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers fest. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 103/Zi, 4. Änderung übernommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

3.6 Hinweise

In den Bebauungsplan wurden aufgrund der im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange Hinweise zu archäologischen Bodenfunden, Gasfernleitung, Telekommunikations- und Versickerungsanlagen sowie Grundwasseranstieg aufgenommen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan, bezugnehmend auf die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung, auf die geringe Tragfähigkeit des Baugrunds im Plangebiet hingewiesen; entsprechende Gründungsmaßnahmen werden empfohlen.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggfs. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Bodendenkmalschutz, Gasfernleitung, Telekommunikations- und Versickerungsanlagen, Grundwasseranstieg, Baugrund

4 Belange von Natur und Landschaft

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 27. Juli 2001 sieht in § 3a die „Feststellung der UVP-Pflicht“ vor. Auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen hat die zuständige Behörde festzustellen, ob die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht.

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist die Geschossfläche bei (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben maßgebend für die Feststellung der UVP-Pflicht. Das beabsichtigte Ansiedlungsvorhaben eines Lidl-Discounters im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 211/Zi überschreitet weder den Größenwert von 5.000 qm noch den Prüfwert von 1.200 qm Geschossfläche. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher für das Vorhaben nicht.

Feststellung der UVP-Pflicht nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001

UVP-Pflicht für das Vorhaben Lidl liegt nicht vor

4.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Planung und entsprechende Regelungen im Hinblick auf ggfls. erforderliche Kompensationsmaßnahmen wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt und sind diesem als Anlage beigelegt.

Darin wurden die umweltschützenden Belange im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB überprüft. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nach Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Anlage zum Bebauungsplan

Untersuchung der umweltschützenden Belange

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für den nördlichen Teil des Plangebiets, in dem sich ein Aldi-Markt befindet, erfolgte im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die im Zusammenhang mit diesem Vorhaben erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Die Eingriffsermittlung und Maßnahmendarstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 211/Zi bezieht sich daher auf den für die Ansiedlung des Lidl-Discounters vorgesehenen Bereich.

Eingriffsermittlung und Maßnahmendarstellung für den Bereich des Ansiedlungsvorhabens Lidl

4.3 Untersuchung der umweltschützenden Belange

Naturräumlich befindet sich das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich vom Bergheimer Erfttal zur Aldenhovener Lössplatte, einer gering reliefierten Landschaft mit ertragreichen Böden.

naturräumliche Lage

Die Flora und Fauna wurde durch Kartierung und Benennung von Codes für Biotoptypen nach LUDWIG (1991) erfasst. Natürliche Vegetationsausprägungen liegen im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sowie der Nutzung als Grünflächen nicht vor. Ohne menschliche Einflussnahme würde sich ein typischer Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht auf meist kiesigen Böden einstellen. Die Biotoptypen stellen bis auf den Gehölzbestand an der Lechenicher Straße Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung dar. Wertgebende Lebensräume für seltene bzw. gefährdete Tierarten sind aufgrund der anthropogenen Überformung nicht vorhanden.

Flora und Fauna

Aufgrund der weitgehenden Umlagerung der natürlichen Bodenschichten sowie des hohen Anteils an bereits versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung vorhanden. Der Bodenaufbau weist eine einheitliche, pleistozäne Lösslehmschicht auf.

Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 211/Zi liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasservorkommen ist bedingt durch bergbauliche Absenkung stark beeinflusst und die Grundwassermächtigkeit gering. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist die Grundwasserneubildungsfunktion für die Bewertung vernachlässigbar.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich infolge der Leelage zur Eifel in einer niederschlagsarmen Lage mit mittleren Jahresniederschlägen unter 600 mm. In der Regel sind die Winter mild und schneearm und die Temperaturen mit durchschnittlich 17°C im Juli eher frisch. Besondere klimatische oder lufthygienische Funktionen liegen aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht vor.

Luft und Klima

Das Plangebiet weist bis auf die geschnittene Weißdornhecke und die Pappeln entlang der Lechenicher Straße keine landschaftsbildprägenden Elemente auf. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird we-

Landschaftsbild

sentlich durch die gewerbliche Nutzung mit einem geringen Grünflächenanteil geprägt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben nicht zu grundsätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt. Auch Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser, Luft und Klima sowie des Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Flächenversiegelung von größtenteils geringwertigen Vegetationsflächen kann durch Anlage hochwertiger Baum- und Strauchpflanzungen und die Weiterführung einer erhaltenswerten Weißdornhecke innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. Die Bepflanzungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Entwässerung, Baugrund, Altablagerungen

5.1 Entwässerung

Das von der Vorhabenträgerin Lidl GmbH & Co. KG beauftragte Fachgutachten „Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen“ der Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, vom März 2001 hat gezeigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort grundsätzlich möglich ist.

Die Planungen der Vorhabenträgerin, Stand September 2001, sehen vor, das Niederschlagswasser von den Dachflächen in eine unterirdische Rigole und die Stellplatzflächen in eine vorgelagerte Mulde zu entwässern. Die Entwässerung der Fahrwege auf dem Grundstück soll nach diesen Überlegungen unmittelbar in den Kanal erfolgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebautes Grundstück. Die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sind hier aus diesem Grund nicht (zwingend) anzuwenden. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan halten unter ökologischen Gesichtspunkten und dem Aspekt der Nachhaltigkeit städtebaulicher Planung die Möglichkeit zur vollständigen oder teilweisen Versickerung auf den Grundstücken offen. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind danach auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern des Sondergebiets zulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Sickerschächte ist unzulässig. Diese Festsetzung wurde auf Anregung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn Anlagen zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden, sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen durch die Bauherren bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises einzuholen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Untersuchungsergebnis

vollständiger Ausgleich der zusätzlichen Flächenversiegelung durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet möglich

Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen

geplante Niederschlagswasserbeseitigung für das Vorhaben Lidl

Regelungen des § 51 a LWG nicht (zwingend) anzuwenden

Einleitung von Niederschlagswasser in Sickerschächte unzulässig

wasserrechtliche Genehmigung

5.2 Grundwasser

Nach Aussage der „Baugrund- und altlastentechnischen Untersuchungen“ der Dr. Tillmanns & Partner GmbH beträgt der aktuelle Flurabstand des Grundwassers zur Zeit mehr als 60 m. Ohne hydraulische Beeinflussung würde das Grundwasser ca. 2 m unter Flur anstehen. Dieser Zustand wird sich nach Angaben des Erftverbands nach Beendigung der Tagebaue frühestens ab dem Jahr 2140 einstellen, so dass diesbezüglich keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Beeinflussung des Grundwasserstands durch den Bergbau

Der Erftverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an den Bauleitplanverfahren außerdem mitgeteilt, dass der Grundwasserstand zum Schutz der Bebauung zukünftig voraussichtlich einige Meter unter dem natürlichen Niveau gehalten werden wird.

Die Bauleitplanung sieht keine Nutzungen vor, die besonderer planungsrechtlicher Regelungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes bedürfen.

5.3 Baugrund

Die Baugrunduntersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH zeigen, dass das Gründungsniveau einheitlich in pleistozänen Lösslehmen liegen wird. Die Lösslehme haben eine überwiegend weiche Konsistenz und weisen nur eine geringe Tragfähigkeit auf. Daher wird gutachterlich empfohlen, die geplanten Gebäude über bewehrte Einzel- und Streifenfundamente zu gründen, wenn unterhalb der Fundamente der Boden in einer Stärke von 0,5 m durch gut tragfähiges Material ersetzt wird.

geringe Tragfähigkeit des Baugrunds

Bei den Verdichtungsarbeiten ist darauf zu achten, dass der unterlagernde, wasserempfindliche Lösslehm keiner übermäßigen dynamischen Belastung ausgesetzt wird.

besondere Gründungsmaßnahmen

Auf der Basis der gutachterlichen Ergebnisse wurde im Bebauungsplan auf die voraussichtlich notwendigen besonderen Gründungsmaßnahmen bei einer Bebauung hingewiesen.

5.4 Altablagerungen

Im Rahmen der von dem Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH durchgeführten Baugrund- und altlastentechnische Untersuchungen wurden bei den Bohrarbeiten keine organoleptischen Auffälligkeiten beobachtet, die auf Schadstoffbelastungen im Boden schließen lassen. Auch wurden keine Auffüllungen erbohrt, die Hinweise auf ehemalige verfüllte Abgrabungen geben.

keine Hinweise auf Altablagerungen

Die Ermittlungen ergaben nach den topographischen Karten im Maßstab 1:25.000, Blatt 5005 Bergheim zu den Ständen 1807-1808 bis 1998 bis 1976 eine landwirtschaftliche bzw. Gartennutzung im Untersuchungsgebiet. Daher scheidet von der Art der Nutzung die-

ser Flächen ein Altlastenverdacht von vornherein aus. Das Vorliegen von Altablagerungen im Baugebiet konnte das beauftragte Ingenieurbüro nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ausschließen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans N. 211/Zi ermöglichen die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters am Standort Humboldtstraße. Da bei der langfristigen Entwicklung der Stadtteile Thorr und Zieverich von entsprechendem Einwohnerzuwachs und damit einem zusätzlichen Versorgungsbedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auszugehen ist, trägt die Umsetzung der Planung bzw. des Vorhabens zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen bei.

Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen Thorr und Zieverich

Negative städtebauliche Folgen für den innerstädtischen Einzelhandel werden durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 211/Zi vermieden.

Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind entsprechend dem Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrags durch die Planung nicht zu erwarten.

keine Umweltbeeinträchtigungen

7 Flächenbilanz

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 211/Zi, die insgesamt als Sondergebiet festgesetzt ist, beträgt etwa 1,5 ha.

| Fläche | Ca. qm |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <u>Sonstiges Sondergebiet (SO)</u> | 14.970 |
| <u>Überbaubare Flächen, d.h. durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzte Flächen des SO</u> | 8.400 |
| <u>Nicht überbaubare Flächen des SO</u> | 6.570 |
| <u>Anteil der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB an den nicht überbaubaren Flächen des SO</u> | 1.750 |
| <u>Anteil der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB (Weißdornhecke) an den nicht überbaubaren Flächen des SO</u> | 190 |
| <u>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</u> | 14.970 |

8 Anhang

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Kölner Liste -

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
- einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentrenrelevant sein. Dies sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.a. Haushaltsgeräte (WB 66)

Die Gemeinde kann weitere Sortimente als zentren- oder nahversorgungsrelevant festlegen. Sie kann auch festlegen, dass folgende Sortimente im besonderen Fall nicht zentrenrelevant sind:

- abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)

- Schnittblumen und -grün (WB 976), Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
- Campingartikel (WB 652)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

Im konkreten Ansiedlungsfall können weitere Warenklassen (dreistellig) oder Warenarten (vierstellig) der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ausgenommen werden (z.B. Arbeitsschutzbrillen WB 4105 für einen Bau- und Heimwerkermarkt)

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden