

# Gemeinde Swisttal

## Ortsteil Odendorf

---

### Bebauungsplan Odendorf Od 10

#### „Gewerbegebiet Odendorf“

## 6. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

---

- **Begründung nach § 2a BauGB**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Entwurf, Februar 2020



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall  
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A Begründung</b> .....	<b>3</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans.....	3
2. Anlass und Ziel des Verfahrens .....	3
3. Planungsvorgaben.....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4. Planverfahren .....	7
5. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen.....	8
6. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes.....	9
7. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen .....	9
8. Einzelhandelssituation .....	10
9. Erschließung, ruhender Verkehr .....	12
10. Ver- und Entsorgung .....	13
11. Belange von Natur und Landschaft .....	13
12. Artenschutz .....	14
13. Bodenordnung, Kosten.....	15
<b>B Hinweise:</b> .....	<b>15</b>

# **Gemeinde Swisttal – Bebauungsplan Odendorf Od 10, 6. Änderung**

beschleunigtes Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB)

## **A Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans**

Im Bebauungsplan Odendorf Od 10, 4. Änderung sollen für einen Teilbereich des Flurstücks 72, Gemarkung Odendorf, Flur 2, neue Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der Änderung ist durch einen Lebensmitteldiscounter (ALDI) bebaut. Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Gewerbepark Odendorf“ und östlich eines aus der Bebauung herausführenden Wirtschaftswegs. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Rossmann Drogeriemarkt auf demselben Flurstück, daneben ein Getränkemarkt und eine Tankstelle. Östlich der Tankstelle führt die L 11 entlang. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 0,5 ha, die Abmessung in Nord-Süd-Richtung ca. 90 m, quer dazu ca. 60 m, gemessen jeweils an der größten Ausdehnung des Plangebiets. Das Gelände ist nahezu eben, steigt jedoch in nördlicher Richtung leicht an.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beigelegt.

### **2. Anlass und Ziel des Verfahrens**

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Aldi) zu schaffen.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Absicht des vorhandenen Lebensmitteldiscounters eine Erweiterung der bestehenden Immobilie vorzunehmen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Anbaus in südlicher Richtung unter Einhaltung der im Flächennutzungsplan festgesetzten max. Verkaufsfläche (VK) von 950 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung des Gebäudes wird aus konzeptionellen Gründen notwendig, da die Möglichkeiten der Warenpräsentation und Verkaufsraumgestaltung in der bestehenden Immobilie nicht mehr den derzeitigen Ansprüchen (Personal-, Technik-, Pfand-, Backraum) gerecht werden.

Mit der Bebauungsplanänderung, aufgrund der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters, verfolgt die Gemeinde auch die Ziele ihrer städtebaulichen Gesamtkonzeption:

Das derzeit gültige kommunale Einzelhandelskonzept stuft die Ortsmitte von Odendorf als Nahversorgungszentrum und den Bereich nordwestlich der Ortsmitte im Gewerbegebiet als „nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort“ ein. Diese

Grundkonzeption wird auch in der derzeit in Ausarbeitung befindlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts aufrechterhalten.

Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns von Odendorf, die keine Flächenpotentiale zur Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe aufweist, ist der „nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandort“ zur Versorgung des südlichen Gemeindegebiets (Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel) mit Waren des Segments „Nahrungs- und Genussmittel“ entstanden. Mittlerweile stellt der dort ansässige Lebensmitteldiscounter als Teil der Einzelhändler und Gewerbetreibenden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eins der wesentlichen Elemente im Gewerbegebiet Odendorf dar. Um diesen Standort – und damit sowohl die wohnungsnaher Versorgung als auch die Arbeitsplätze – erhalten und zukünftig weiter entwickeln zu können (siehe auch Kapitel 8 Einzelhandelssituation), ist eine stetige Anpassung an die Marktsituation und das Verkaufskonzept notwendig.

Da bereits bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Od 10 die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Swisttal und den Nachbarkommunen zu untersuchen waren, wurde seinerzeit zum Planverfahren eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung, 2012) erstellt. In der Auswirkungsanalyse waren die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen von Swisttal und den Nachbarkommunen zu untersuchen.

Im Ergebnis stellte diese unter anderem fest, dass die baulichen Rahmenbedingungen im zentralen Versorgungsbereich von Odendorf stark einschränkend wirken und der Gewerbepark Odendorf sich bereits als eingeführter Standort für Nahversorgungseinrichtungen (Ergänzungsstandort) darstellt.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

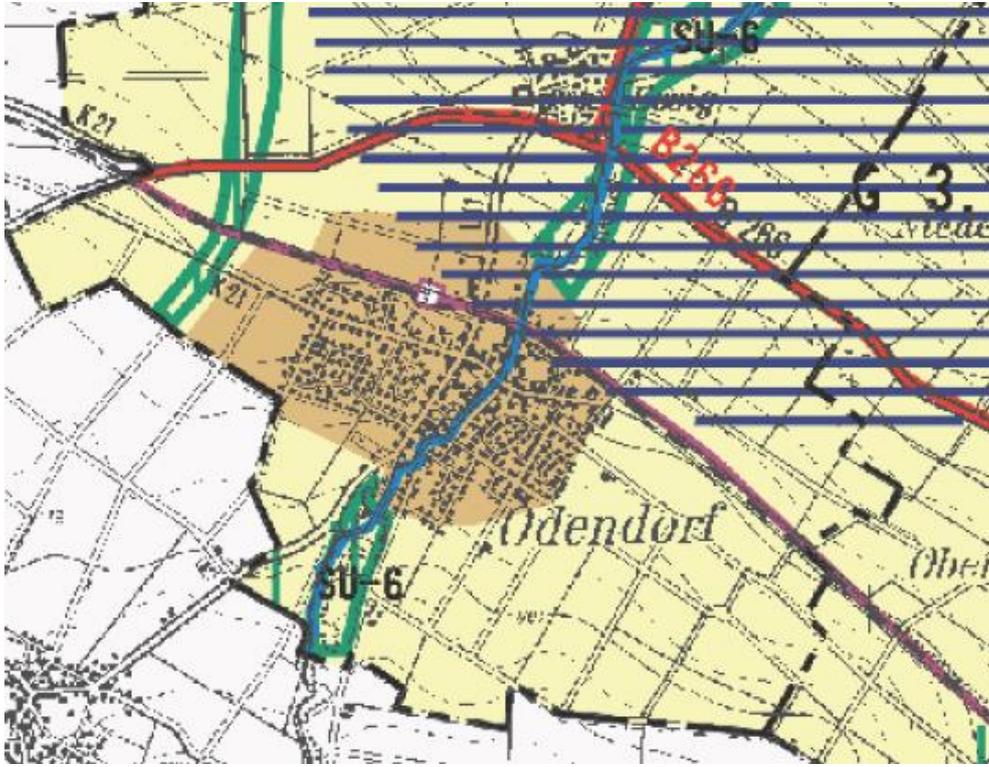


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Bonn / Rhein-Sieg-Kreis, Ausschnitt ohne Maßstab

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg-Kreis ist der Ortsteil Odendorf, inklusive des verfahrensgegenständlichen Teils des Gewerbegebietes Odendorf, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Darstellungen des Regionalplans und erfüllt folglich das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

## 3.2 Flächennutzungsplan

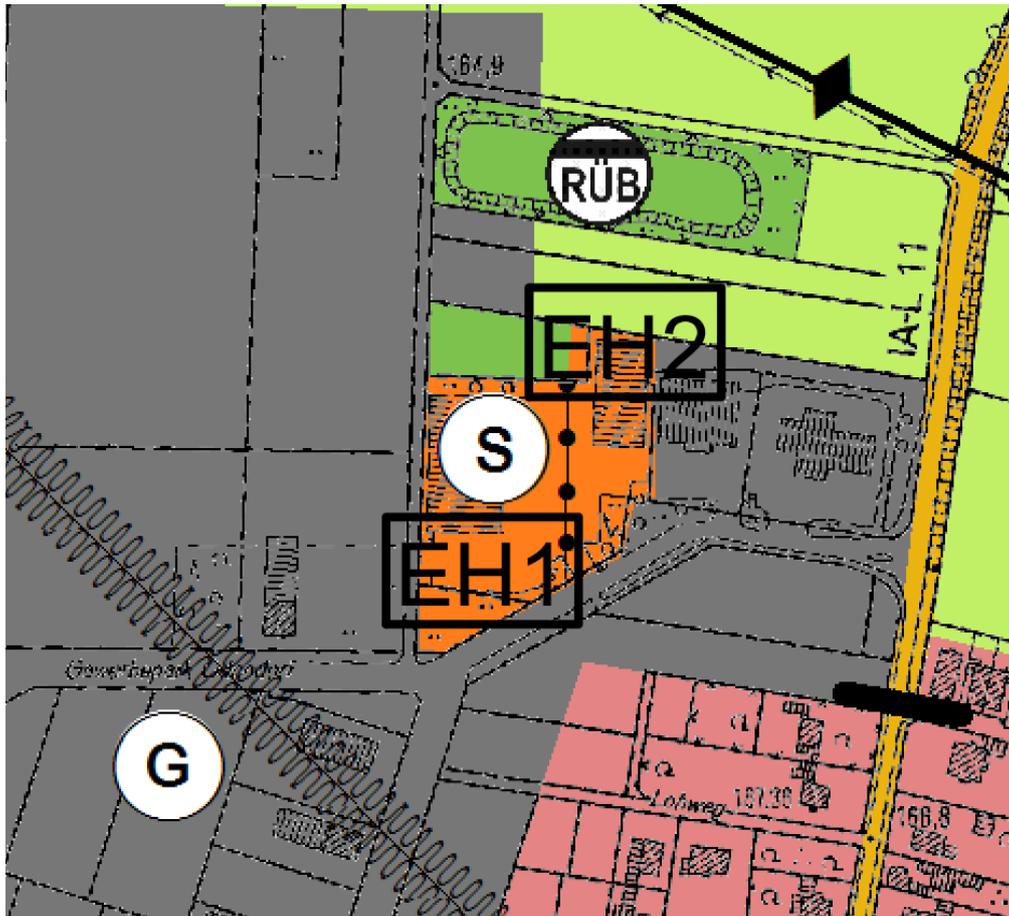


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (Bekanntmachung: 20.08.2016), Ausschnitt ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (rechtskräftig seit 20.08.2016) als „Sonderbaufläche“ dargestellt und aufgrund der vorhandenen Nutzungen zweigeteilt: Im Bereich des Lebensmitteldiscounters ist die Zweckbestimmung „Einzelhandel 1: Nahversorgung – vorwiegend Lebensmittel;  $VK_{\max} = 950 \text{ m}^2$ “ dargestellt. Der benachbarte Drogeriefachmarkt ist mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel 2: Drogeriefachmarkt;  $VK_{\max} = 700 \text{ m}^2$ “ ausgewiesen.

#### 4. Planverfahren

Es besteht für den Änderungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der nach Durchführung eines Heilungsverfahrens nach Baugesetzbuch durch Bekanntmachung am 30.11.2002 rechtsverbindlich wurde und seitdem bislang 5 Änderungen erfahren hat. Für den Geltungsbereich der vorgesehenen 6. Änderung des Bebauungsplanes gelten zur Zeit die Festsetzungen aus der 4. Änderung, mit der die Voraussetzung zur Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes auf dem Flurstück des ALDI Discounters, zwischen diesem und dem Getränkemarkt, geschaffen wurde.

Die Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden Änderung bestehen somit im Wesentlichen aus den bisherigen Festsetzungen und wurden, wo notwendig, modifiziert bzw. ergänzt. Die Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden Änderung fassen alle für den Geltungsbereich dieser Änderung gültigen Festsetzungen, auch aus vorherigen Änderungen, zusammen.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet ein Baugrundstück, auf dem eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor (– auch unter Berücksichtigung des kumulativen Charakters mehrerer Bebauungspläne nach Nr. 2.2 der Anlage 2 zum § 13a BauGB –):

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form einer Erweiterung auf einem Grundstück, für welches –auf Grund der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Od 10– Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als max. zulässiges Maß der Überbaubarkeit festgesetzt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 0,5 ha, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Erweiterung einer bestehenden Einzelhandelsnutzung weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegt ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet (vorbehaltlich anderweitiger Regelungen außerhalb des verbindlichen Bauleitverfahrens) keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Für das Planverfahren zur 6. Änderung wurden die bisher gültigen textlichen Festsetzungen übernommen und ergänzt, so dass die textlichen Festsetzungen alle für den Änderungsbereich gültigen Festsetzungen enthalten. Die 6. Änderung umfasst somit eine eigene Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie eine Begründung.

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Gemäß den Vorschriften des BauGB werden im Amtsblatt der Gemeinde Swisttal die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Od 10, „Gewerbegebiet Odendorf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung) und die Durchführung der Offenlage bekannt gemacht.

## **5. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen**

Die derzeit in Abstimmung befindliche Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts weist den Nahversorgungsangeboten im Ortsteil Odendorf (inkl. östlichen Bereich des Gewerbegebietes) für das südwestliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Odendorf, Miel, Ludendorf und Essig mit zusammen rd. 6.000 Einwohnern die Funktion eines nahversorgungsbezogenen Versorgungsschwerpunktes zu. Aufgrund der im Gewerbegebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe (u.a. Aldi, Getränkemarkt, Rossmann) besteht hier der Schwerpunkt für die wohnortnahe Versorgung.

Der zentrale Versorgungsbereich Odendorfs zeichnet sich dagegen durch eine gewachsene Baustruktur mit hoher Dichte aus, die keine größeren Baulücken aufweist. Die vorhandenen Ladenlokale bieten aufgrund der kleinteiligen Struktur keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe mit heute marktüblichen Verkaufsflächen.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Aufstellung und Realisierung der Bebauungspläne Od11 „Auf der Hüll“ und Od17 „Bahnhofsumfeld Odendorf“ (städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsumfelds, Optimierung des Park & Ride-Angebotes, Schaffung von Wohnbauflächen) steht dieses, unmittelbar an den bisherigen zentralen Versorgungsbereich angrenzende, Areal als Baufläche für den Einzelhandel nicht mehr zur Verfügung. Damit ist zwar eine städtebauliche Einbindung der Versorgungseinrichtungen im nordöstlichen Bereich des Gewerbebereichs Odendorf erreicht, zugleich bestehen Flächen ausreichender Größe für die Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Odendorf nur noch in diesem Areal. Somit ergänzt der Standort im Gewerbebereich Odendorf den, aufgrund der gewachsenen Baustruktur stark eingeschränkten, zentralen

Versorgungsbereich um moderne Verbrauchermärkte mit derzeit marktüblichem Sortiment.

Da es sich bei der geplanten Erweiterung um ca. 330 m<sup>2</sup> Grundfläche insgesamt um eine heute marktübliche Größe eines Lebensmitteldiscounters handelt, der der Nahversorgung dient, ist das Planvorhaben geeignet, die wohnungsnah Versorgung im Südwesten der Gemeinde Swisttal aufrecht zu erhalten und marktfähig weiterzuentwickeln.

Aufgrund der Marktbedeutung der Einzelhandelsbetriebe bzgl. des Einzugsbereichs zur verbrauchernahen Versorgung sind Betriebsgefährdungen und damit städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte auszuschließen.

Da der Zentrale Versorgungsbereich zwischenzeitlich über keine Entwicklungsflächen mehr verfügt, kann die Stärkung des Ergänzungsstandortes im Plangebiet als zielgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Swisttal betrachtet werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung erforderlich ist und zentrale Versorgungsbereiche anderer Städte und Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen und stellt sicher, dass sich die geplante Erweiterung in die vorhandene Bebauung einfügt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt in Übereinstimmung und Umsetzung der Ziele der übergeordneten Planungen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist demnach in planungsrechtlicher Hinsicht gegeben.

## **6. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes**

Im Zuge der Änderung wird lediglich das Baufenster des Lebensmitteldiscounters in südlicher Richtung erweitert, um einen Anbau an das bestehende Gebäude zu ermöglichen. Eine Änderung der max. zulässigen Verkaufsfläche erfolgt dadurch nicht.

Aufgrund der Errichtung des Anbaus entfallen die im südlichen Bereich bisher vorhandenen ca. 20 Stellplätze (siehe Kap. 9 Erschließung, ruhender Verkehr).

Die weiteren Festsetzungen, auch aus vorherigen Änderungen (im Geltungsbereich der 6. Änderung) werden inhaltlich zum größten Teil übernommen, jedoch z.T. neu formuliert. Der festgesetzte Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze wird unverändert erhalten, ebenso gelten die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des SO-Gebietes unverändert auch für die vorliegende 6. Änderung.

## **7. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen**

Die Maße der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ = 0,8) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 1,6) sowie die Festsetzung einer offenen/abweichenden Bauweise (max. zulässige Gebäudelänge von 75 m) werden unverändert aufrechterhalten.

Ausschließlich für das Baufenster ist eine Anpassung an den zukünftigen Gebäudegrundriss erforderlich, wodurch ca. 20 Stellplätze wegfallen.

Der westlich an den Lebensmittelmarkt angrenzende Pflanzstreifen wird unverändert erhalten.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen der Planzeichnung vorgenommen:

- Erweiterung des Baufensters im südwestlichen Plangebiet (Flurstück 72) zur Ermöglichung des geplanten Anbaus.
- Ergänzung einer Höhenfestsetzung in der Nutzungsschablone, abgestimmt auf das geplante Bauvorhaben. Die Gebäude werden nicht höher als der bisher vorhandene Gebäudebestand.
- Modifikation der zulässigen Dachneigung.

Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ eindeutig dargestellt.

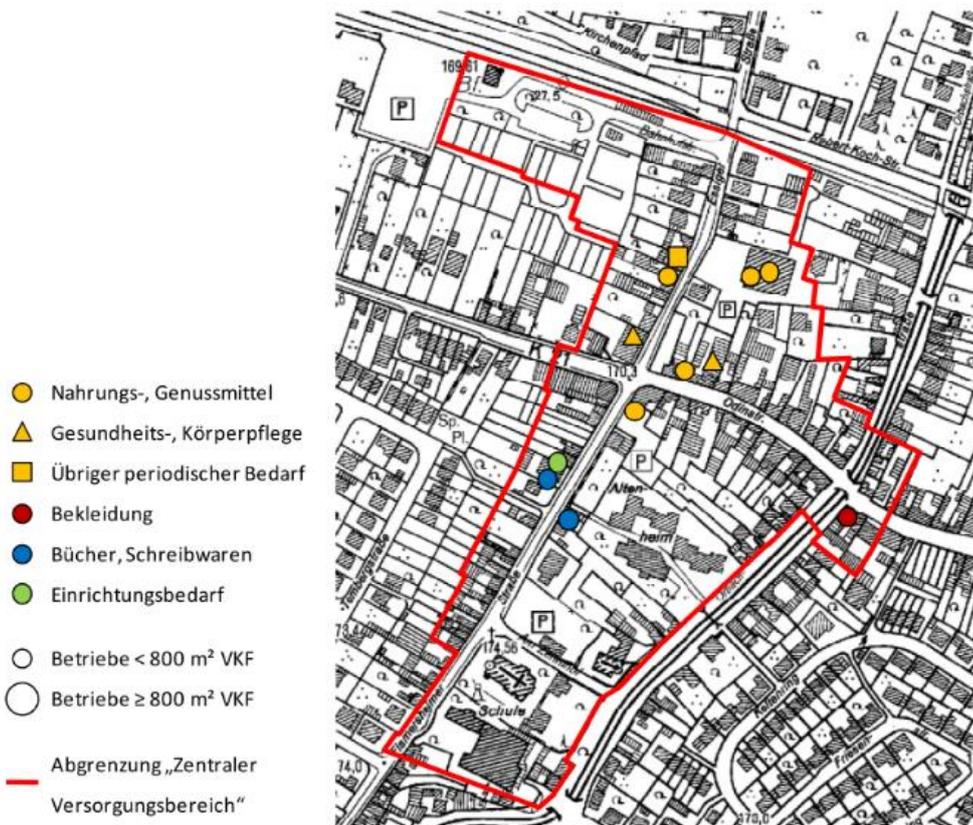
Die vorgenommenen Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht angemessen und entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP, rechtskräftig seit 20.08.2016).

## **8. Einzelhandelssituation**

Odendorf mit dem vorhandenen Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen wird in dem derzeit noch gültigen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal (CIMA Beratung + Management GmbH, 2009) als Nahversorgungszentrum für die Ortsteile Odendorf, Miel, Ludendorf und Essig klassifiziert. Das Angebot teilt sich in den zentralen Versorgungsbereich mit kleinteiligen Ladenlokalen im Ortszentrum und den nordwestlich der Ortsmitte im Gewerbegebiet gelegenen ergänzenden Standort mit großflächigem Einzelhandel auf, wo neben dem Lebensmitteldiscounter weitere Anbieter aus dem Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. „Waren des täglichen Bedarfs“ ansässig sind und das Warenangebot vervollständigen. Das bestehende Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal (CIMA, 2009) stellt für den Gemeindeteil Odendorf eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgung und einen Schwerpunkt in der Hauptwarengruppe des „Periodischen Bedarfs“ fest. 11 Betriebe werden dem Segment „Lebensmittel, Reformwaren“ zugeordnet, wovon sich der EDEKA-Markt im Ortskern sowie der ALDI-Markt im Gewerbegebiet Odendorf (Ortsrandlage) als maßgebliche Anbieter etabliert haben.

Es wurde darauf aufbauend ein zentraler Versorgungsbereich für Odendorf definiert. Dieser liegt etwa 400 m südlich des Plangebiets und umfasst die Bereiche rund um die innerörtliche Hauptverkehrsachse Essiger Straße / Flamersheimer Straße sowie den östlichen Bereich entlang der Orbachstraße bis zur Odinstraße und einen kleinen Bereich entlang der Frankenstraße (siehe nebenstehende Abbildung). In diesem Bereich befanden sich bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts 2009 neun Betriebe (ca. 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Bereich am Bahnhof Odendorf wurde als Potentialfläche in den zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen.

**Abb. 57: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf**



Anmerkungen: Betriebe, die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegen sind nicht dargestellt. Kartierung erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit.  
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2009).

*Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf, Einzelhandelskonzept (CIMA, 2009)*

Aus heutiger Sicht ist die Struktur des zentralen Versorgungsbereichs mit seinen kleinteiligen Ladenlokalen nur noch stark eingeschränkt für Einzelhandelsbetriebe nutzbar, was sich auch in der Dominanz von Betrieben der ergänzenden Nahversorgung (z.B. Café, Apotheke, Blumen-, Buch- und Schreibwarenhandel) widerspiegelt. Deren Flächenbedarf kann mit den vorhandenen kleinteiligen Strukturen gedeckt werden. Vor allem moderne Discounter oder Supermärkte finden hier jedoch keine geeigneten Flächen vor.

Zusätzlich hat Odendorf in den letzten Jahren eine umfassende Wohnbauflächen-Entwicklung zu verzeichnen, die vor allem nördlich der S-Bahn-Trasse erfolgt ist. Durch ein Seniorenheim erfolgte allerdings auch südlich des Bahnhofs eine Verdichtung. Diese Entwicklung hat einerseits zur Folge, dass die im Einzelhandelskonzept (CIMA, 2009) vorgesehene Potentialfläche im Bereich des Bahnhofs weggefallen ist. Andererseits ist durch die städtebauliche Verdichtung eine Einbindung der Versorgungseinrichtungen im nördlichen Teil des Gewerbeparks Odendorf gegeben, so dass die dort ansässigen Nahversorger

wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen, die das Angebot des Edeka-Markts in der Essiger Straße ergänzen.

Aus den fehlenden Potentialflächen im zentralen Versorgungsbereich, dem zunehmenden Flächenbedarf der Einzelhändler und der siedlungsstrukturellen Entwicklung im Bahnhofsumfeld resultiert, dass Entwicklungsflächen für den Einzelhandelsstandort Odendorf nur noch nördlich der Bahntrasse – unmittelbar südlich auf noch freien Grundstücksflächen an das Plangebiet angrenzend - bestehen.

Den zuvor beschriebenen siedlungsstrukturellen Entwicklungen trägt die derzeit im Entwurf befindliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (BBE Handelsberatung GmbH, 2019) Rechnung, indem es den Ortskern Odendorfs, aufgrund der Entwicklung hin zu flächenintensiveren Einzelhandelsbetrieben, die im gewachsenen Ortskern Odendorfs keine geeigneten Flächen oder Immobilien finden, als nahversorgungsbezogenen Versorgungsschwerpunkt definiert. Ergänzend hierzu ist im östlichen Teil des Gewerbegebietes Odendorf, der durch die in den letzten Jahren erfolgte städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsumfeld und in den nördlich der Bahntrasse angrenzenden Siedlungsbereichen sowie einer sehr guten ÖPNV-Anbindung eine städtebauliche Integration erfahren hat und mittlerweile eine städtebaulich integrierte (Weiter-) Entwicklung des Geschäftsbereichs Odendorf darstellt, eine Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur wohnungsnahen Versorgung entstanden.

Damit wird von einer Zweiteilung der insgesamt 18 ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Gesamtverkaufsfläche ca. 3260 m<sup>2</sup>) ausgegangen: Aufgrund der kleinteiligen Ladenlokale ohne Potentialflächen und Entwicklungsperspektiven können die größeren Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich nicht die erforderlichen Flächengrößen realisieren und weichen in den Bereich des Gewerbegebiets nördlich des Bahnhaltdepot aus. Dort befinden sich mittlerweile die wesentlichen Nahversorger – insgesamt sechs Betriebe mit ca. 2.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (z.B. Discounter, Getränke- und Drogeriefachmarkt). Darüber hinaus befinden sich dort auch spezialisierte Betriebe (z.B. Garten- und Forsttechnik, Fahrrad, Stoffe und Kurzwaren) sowie eine Tankstelle. Im Ortskern verbleiben mit derzeit 9 Betrieben (ca. 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) die weniger flächenintensiven Einzelhändler (z.B. Bäckerei, Apotheke, Fachgeschäfte) und Dienstleistungen, für die die vorhandenen kleinteiligen Ladenlokale ausreichend sind.

## **9. Erschließung, ruhender Verkehr**

Der Standort ist über die Essiger Straße (L11) erreichbar, die als Ortsdurchfahrt fungiert und die Anbindung an die nördlich gelegenen Ortsteile Essig und Ludendorf sowie im Südwesten zu den Ortsteilen Palmersheim und Flamersheim (Stadt Euskirchen) sicherstellt. Die nächstgelegene Haltestelle der Regionalbahn sowie des Busverkehrs des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg befindet sich ca. 400 m südlich (am Bahnhof Odendorf), so dass eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs gegeben ist.

Der Standort verfügt in Gestalt der Straße „Gewerbepark Odendorf“ über eine ausreichende Verkehrsanbindung. Die Erschließungsstraße ist mit einem einseitigen Gehweg (Südseite) und Parkstreifen ausgestattet.

Auch nach Errichtung des geplanten Anbaus gilt: Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle. Diese sind ausschließlich innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze („St“) bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu positionieren. Da durch den

Anbau Stellplätze wegfallen, ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass auch zukünftig eine ausreichende Anzahl Stellplätze vorgehalten werden.

Sollten darüber hinaus Regelungen und Auflagen zu dem eigentlichen Bauvorhaben erforderlich werden, sind diese bei der Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung eines straßenseitigen Pflanzstreifens dient dem Erhalt eines gewissen Anteils an nicht überbaubaren Freiflächen sowie einem ansprechenden Erscheinungsbild des Straßenraumes.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation der Kläranlage Miel zugeführt.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird in einer zentralen Versickerungsanlage nördlich der Ortslage zur Versickerung gebracht.

Es handelt sich bei der Planänderung im Wesentlichen um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die kleinflächige Ergänzung (Umwidmung von ca. 600 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche in SO-Baufläche) mit Überbauung der bereits befestigten Parkplatzflächen ist daher keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

## **11. Belange von Natur und Landschaft**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten daher i.S.d. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht auszugleichen. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Der Planbereich liegt, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes besteht bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung. Sie verursacht daher keine weiteren nachhaltigen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, zumal keine höheren Baukörper als bisher errichtet werden.

#### Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Im Plangebiet sind zwar schutzwürdige Böden mit Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit (Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe) kartiert (Geologischer Dienst NRW, Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000, 2. Auflage), jedoch besteht hier seit der Jahrtausendwende ein rechtskräftiger Bebauungsplan, auf dessen Basis zeitnah eine Bebauung realisiert wurde. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans und der sich anschließenden Bebauung wurde der erforderliche Ausgleich bereits erbracht, so dass dies im aktuellen Verfahren nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß wird dennoch durch Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen gewährleistet, so dass keine Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie den Boden als regulierendes Element von Wasserhaushalt und Klima zu erwarten sind.

## **12. Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu Veränderungen der Oberflächengestalt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist dabei der Verlust von bisher nicht überbauten Flächen von Interesse. Für das Plangebiet wurde im Zuge der 4. Änderung (2012) eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt - mit dem Ergebnis, dass im weiteren Untersuchungsraum zwar Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind, dass für das damalige Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine negativen Auswirkungen auf diese Arten angezeigt sind.

Durch die vorgenommene Erweiterung der Baugrenze auf bisherige Parkflächen werden die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft) nicht stärker beeinträchtigt, als durch die bestehenden Regelungen des Bebauungsplans. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Belange des Artenschutzes. Somit kann auch für die aktuelle Änderung nach derzeitigem und in der ASVP beschriebenem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sie artenschutzrechtlich formal unbedenklich ist. Auf eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG wird daher verzichtet.

### 13. Bodenordnung, Kosten

Die Planungskosten werden vom Investor getragen.

Ggf. erforderliche Detailregelungen zwischen dem Investor (Firma ALDI Kerpen) und der Gemeinde Swisttal werden in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

## B Hinweise:

### Kampfmittelräumung

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Seitens der Bezirksregierung wurde daher in einer früheren Stellungnahme die Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung empfohlen. Die weitere Vorgehensweise wäre dann mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. Da im Boden evtl. noch Reste von Kampfmitteln vorhanden sein können, gilt der Hinweis, dass bei jeglichem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

### Wasserschutzgebietszone

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Swisttal-Ludendorf.

Um die Belange des Grundwasserschutzes beim Einbau von Recyclingbaustoffen zu berücksichtigen, wird der Einbau von mineralischen Abfällen im Plangebiet –gemäß den Zuordnungswerten der Einbauklassen der Ziffer 4.3 der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (Stand.11.2003)– geregelt.

Auf den Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aufgestellt: Kall, November 2019



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall  
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40  
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20191112 begründ 6 .änd bp od10.docx  
19.02.2020