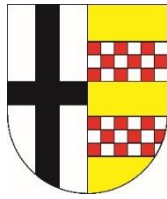


Gemeinde Swisttal



6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung

Teil 1: Städtebauliche Begründung

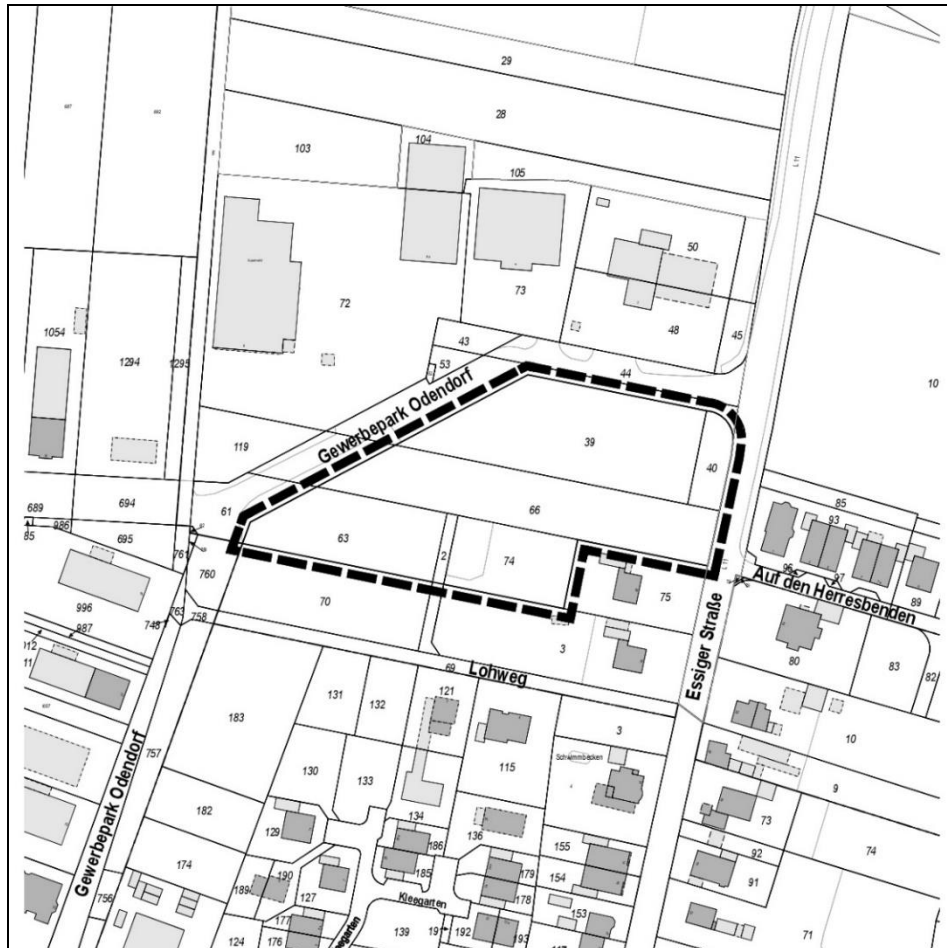


Abbildung 1: Übersicht zum Änderungsbereich © Land NRW (September 2019) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises

- ENTWURF -

Stand: 10.09.2021

Erarbeitet durch:
Planungsbüro Ursula Lanzerath, 53881 Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0	Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung	2
2.0	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	3
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“	5
3.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.6	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal	7
4.0	Ziel und Inhalt der Änderung	8
5.0	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen / Standortalternativen	9
5.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	9
5.2	Standortalternativen	9
6.0	Auswirkungen der 6. Flächennutzungsplanänderung	10
6.1	Verträglichkeit	10
6.2	Verkehr	10
6.3	Ver- und Entsorgung	10
6.4	Immissionsschutz	10
7.0	Umweltbelange / Umweltbericht	11

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal im Ortsteil Odendorf liegt im Bereich des Gewerbegebietes Odendorf. Der Änderungsbereich wird im Norden, Nordwesten und Westen von der Straße Gewerbepark Odendorf begrenzt. Im Süden grenzt der Lohweg, getrennt von einer unbebauten Fläche und Wohngrundstücken, an. Des Weiteren grenzt das Gebiet im Süden und teilweise im Osten an ein Wohngebiet. Unmittelbar östlich führt die Landesstraße L 11 Essiger Straße am Änderungsbereich vorbei. Im Norden befinden sich gewerblich genutzte Flächen, mit einer Tankstelle, einem Drogeriemarkt, einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt sowie einem Fahrradladen und einem Sonnenstudio. Der Änderungsbereich umfasst rd. 0,8 ha. Das Gebiet stellt sich als unbebaute Fläche / Grünland dar.

Die räumliche Abgrenzung ist aus dem nachstehenden Luftbild und der Titelseite erkennbar.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches © Land NRW (Dezember 2019)
(genordet, ohne Maßstab)

2.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im Ortskern von Odendorf an der Essiger Straße befindet sich ein kleinflächiger Edeka-Markt mit rd. 635 m² Verkaufsfläche. Für diesen Markt bestehen Überlegungen einer betrieblichen Weiterentwicklung, da der Markt aufgrund seiner geringen Größe und des Zuschnitts des Ladenlokals dauerhaft nicht wettbewerbsfähig ist. Dies ist am bisherigen Standort aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich, weshalb eine Verlagerung / Neubau im Gewerbegebiet Odendorf, nördlich der Bahntrasse angestrebt wird.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollsortimenters im „Gewerbegebiet Odendorf“ zu schaffen.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal, der vorliegend gewerbliche Baufläche (G) und Wohnbaufläche (W) darstellt, stehen diesem entgegen. Zukünftig wird die Darstellung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich Café/ Bistro mit Backwarenverkauf angestrebt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zugelassen werden. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt städtebaulich für den Standort Odendorf nicht in Betracht. Daher ist die Darstellung eines Sondergebietes (SO) erforderlich, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung im Parallelverfahren zu schaffen.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist Odendorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Änderungsbereich ist von dieser Darstellung erfasst. Teilweise wird die Darstellung ASB überlagert von der Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz.

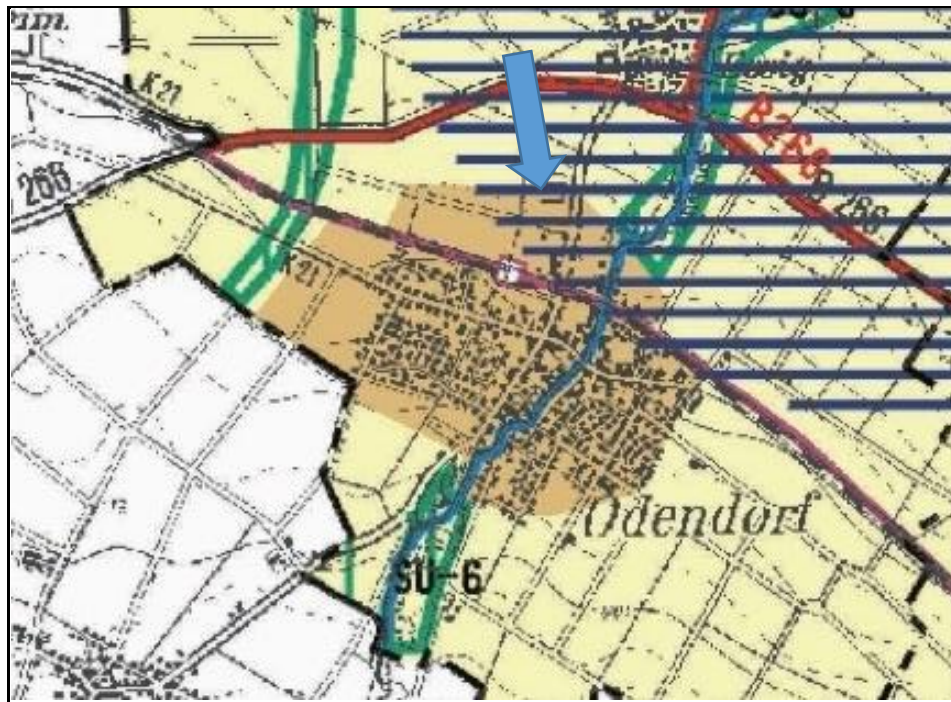


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (genordet, ohne Maßstab)

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum eingestuft. Der LEP NRW legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen fest.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH kommt zu nachstehenden Ergebnissen:

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze gemäß dem Landesentwicklungsplan Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ von Bedeutung:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 [des Landesentwicklungsplanes] und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept [Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019] ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Odendorf, der Versorgungsfunktionen für Odendorf und die benachbarten Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich (ca. 6.200 Einwohner/ ca. 17,4 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € (Gesamtumsatz: 7,0 Mio. €) entspricht ca. 37 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf und wahrt damit gleichzeitig das landesplanerische Integrationsgebot.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

3.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich der 6. Änderung stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal gewerbliche Baufläche (G) und für einen kleineren Teilbereich Wohnbaufläche (W) dar.

Wie unter Punkt 2.0 Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zukünftig ist die Darstellung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich Café/ Bistro mit Backwarenverkauf geplant.

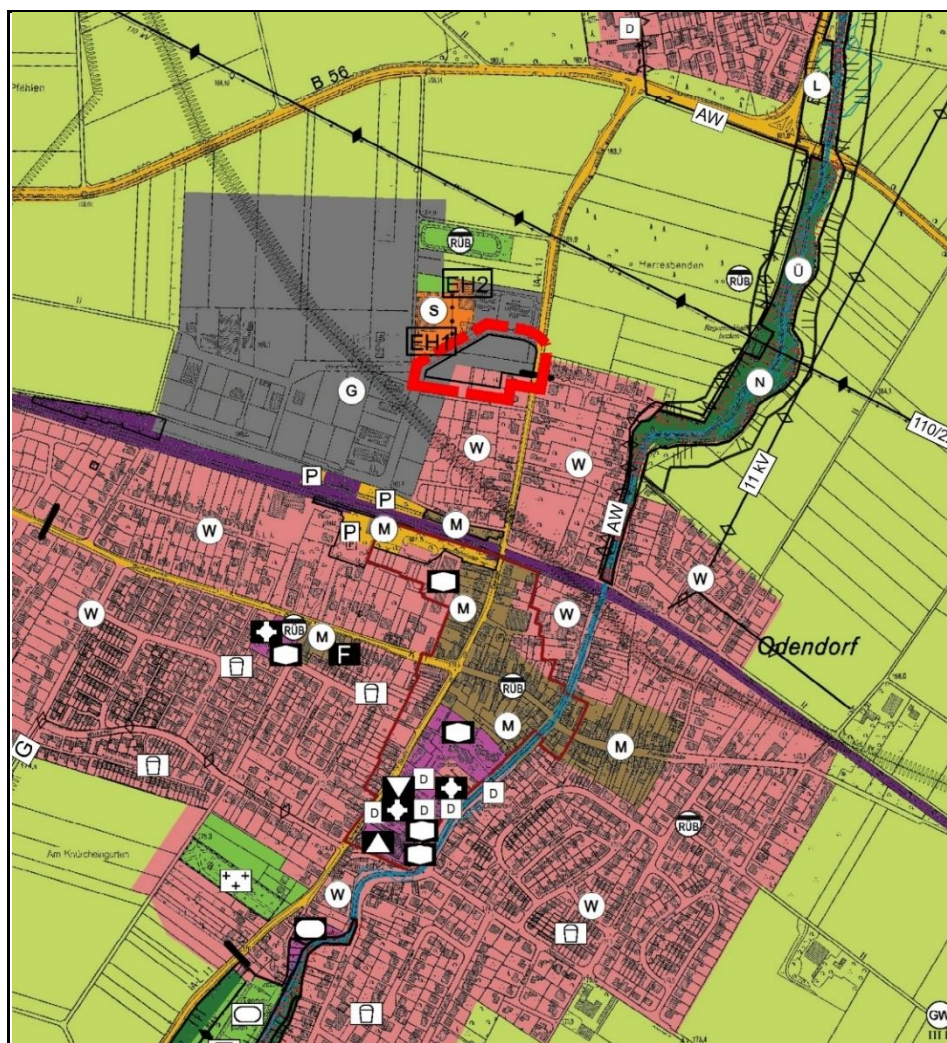


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (August 2016) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umgrenzung)

3.4 Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“

Der Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ ist seit 2002 rechtskräftig. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches gilt inzwischen die 1. Änderung (2011). Diese lässt für den nördlichen und westlichen Änderungsbereich eine gewerbliche Nutzung (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55

zu. Getrennt durch einen privaten Pflanzstreifen ist im Südosten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In beiden Gebieten sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Ein Streifen zur Essiger Straße (bisher Flurstück 40 und Teil aus Flurstück 66, Gemarkung Odendorf, Flur 2) ist nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 erfasst.

Der Ursprungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ setzt entlang der Essiger Straße eine 10 m breite öffentliche Grünfläche fest.

Zudem ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Wendeanlage festgesetzt.

Zukünftig soll der gesamte Änderungsbereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt werden. Auf die Ausführungen unter Punkt 4 wird hingewiesen.

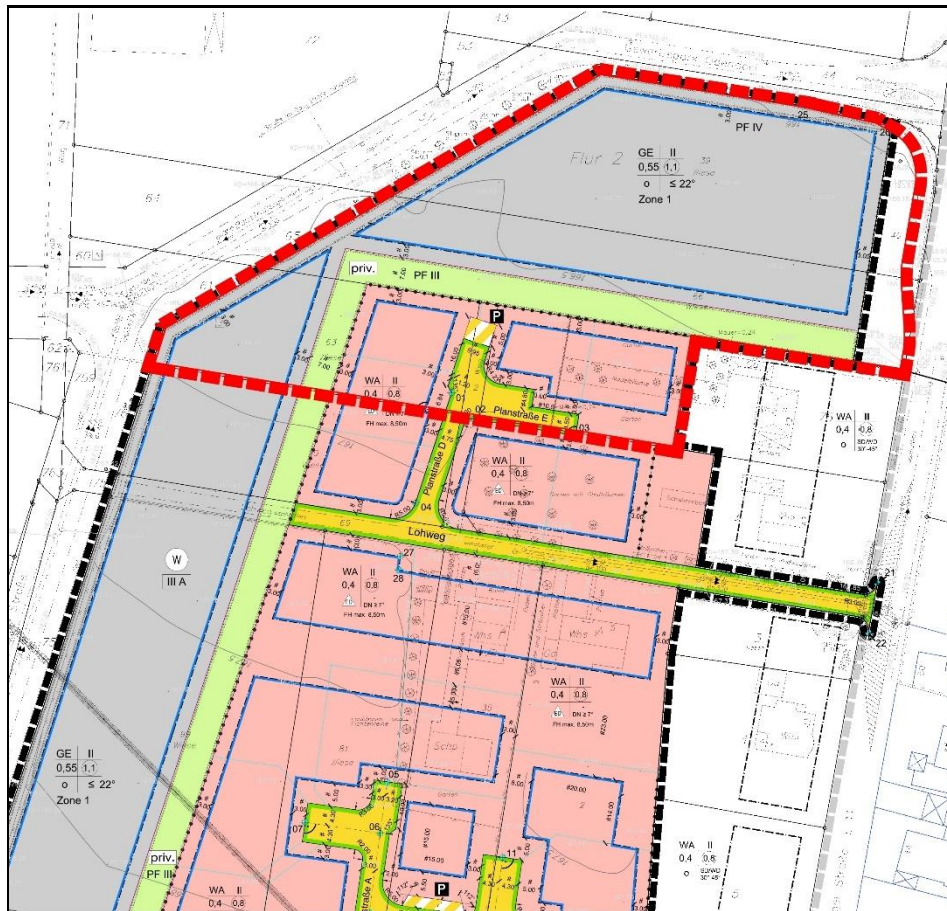


Abbildung 5: Auszug des dem Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 1. Änderung (2011) mit Verortung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 (genordet, ohne Maßstab)

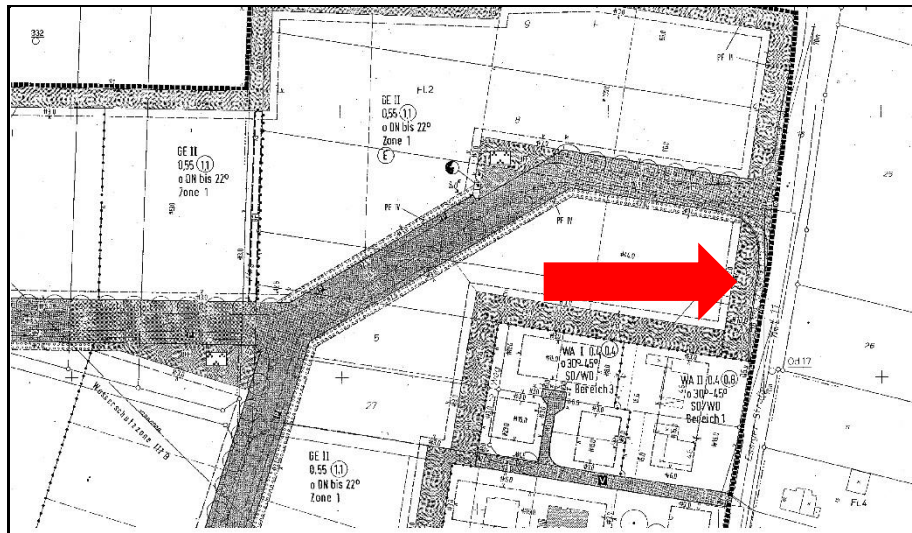


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ Ursprungsplan (2002) (genordet, ohne Maßstab)

3.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 07.02.2020 wurde die Bezirksregierung Köln auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angefragt, ob die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Mit Schreiben vom 25.03.2020 (AZ: 32.62.6-1.18.16-2020_02) wurde die Anfrage seitens der Bezirksregierung Köln – unter dem Vorbehalt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbaufläche, sondern als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.600 VK“ erfolgt – positiv beschieden.

3.6 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Das Plangebiet liegt, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln), innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Odendorf.

Der dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnete Verflechtungsbereich bezieht sich vor allem auf die Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel. Das Areal im Kreuzungsbereich Gewerbepark Odendorf/ Essiger Straße (Änderungsbereich) stellt eine Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar.

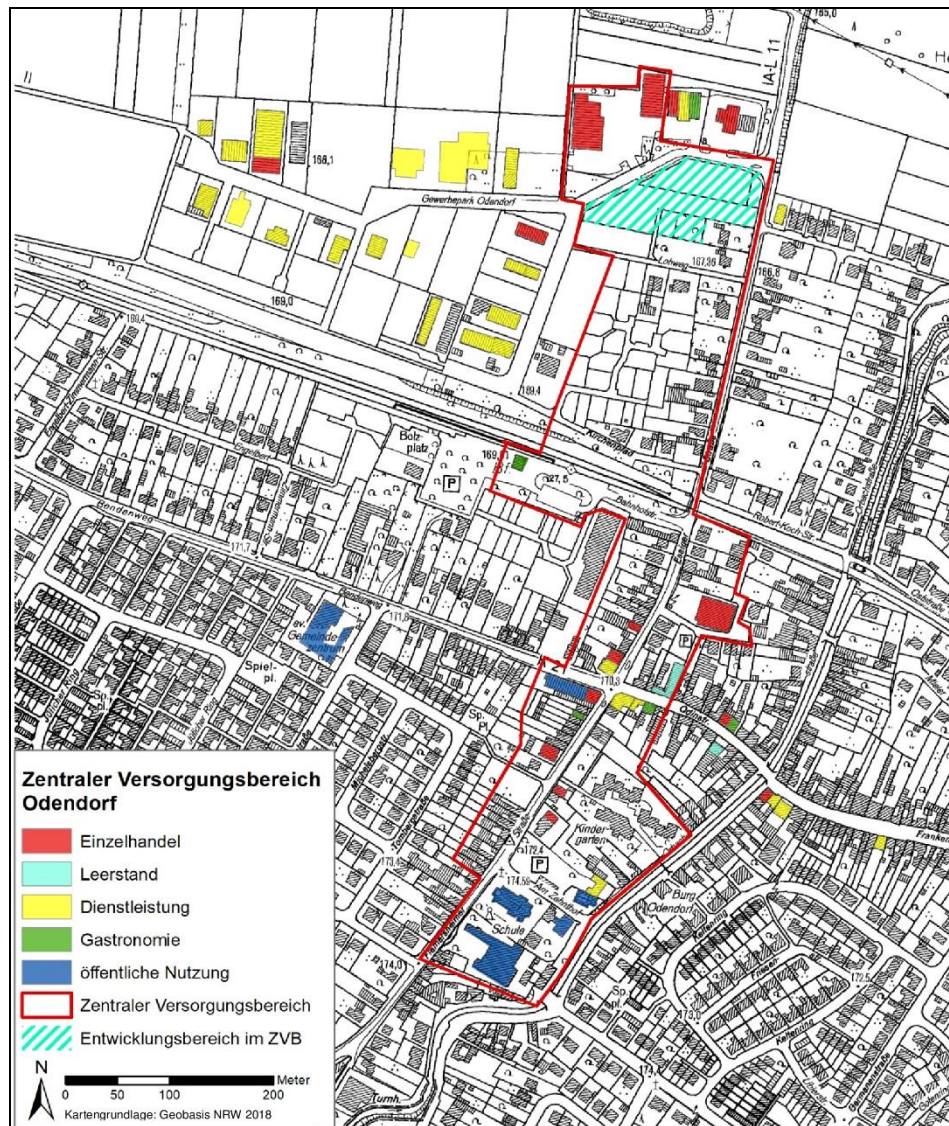


Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Odendorf, rote Umrandung, BBE Handelsberatung GmbH (genordet, ohne Maßstab)

4.0 Ziel und Inhalt der Änderung

Das Ziel der FNP-Änderung besteht in der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit dem Schwerpunkt Lebensmittel.

Konkret ist im Gewerbegebiet Odendorf geplant, einen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten. Der geplante Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zzgl. einer Nutzfläche von ca. 200 m² für Gastronomie (Café/ Bistro mit Backwarenverkauf) umfassen.

Die Ausrichtung der im Markt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betriebsformenspezifisch bei mindestens 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich üblicherweise auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, Blumen/ Pflanzen.

Geplant ist die Änderung der Darstellung von *gewerblichen Bauflächen (G)* und in einem geringen Umfang *Wohnbauflächen (W)* in *Sondergebiet (SO)* für großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zuzüglich Café/ Bistro mit Backwarenverkauf.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung.

5.0 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen / Standortalternativen

5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Ursprungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ umfasst rd. 8,4 ha und ist seit 2002 rechtskräftig. Bis auf wenige Grundstücke ist das Bebauungsplangebiet erschlossen und baulich genutzt. Für den Bereich der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies bisher nicht der Fall. Für das Plangebiet bestehen nunmehr konkrete Ansiedlungswünsche, die im Wesentlichen den Zielen des Ursprungsplanes entsprechen. Die angestrebte Nutzung dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Deckung der Nahversorgung für das südliche Gemeindegebiet auf einer Fläche, die planungsrechtlich bereits für eine bauliche Nutzung herangezogen werden kann. Bereits bestehende Darstellungen als Baufläche im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete stellen alleine keine Begründung für die Inanspruchnahme solcher Flächen dar. In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten.

Die Nutzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung (7. Änderung) stellt sich als brachgefallene Intensivwiese dar, die aufgrund der geringen Größe von 0,7 ha und der Insellage nur noch ein- oder zweimal im Jahr gemäht wird. Weiterhin sollen Gehölzflächen mit 0,1 ha in Anspruch genommen werden. Dies bedeutet, dass rd. 0,7 ha „landwirtschaftlich mindergenutzte Fläche“ fortfallen werden. Für die örtliche Landwirtschaft hat die Fläche keine Bedeutung.

Wie nachstehend, unter Standortalternativen, ausgeführt wird, stehen keine sonstigen geeigneten Flächen für die angestrebte Nutzung im Gewerbegebiet oder auch im Ortskern von Odendorf zur Verfügung.

5.2 Standortalternativen

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) weist dem zentralen Versorgungsbereich Odendorf Versorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet (Odendorf, Essig, Lüdendorf und Miel) zu.

Auch die benachbarten Siedlungsbereiche der Städte Euskirchen (Palmersheim, Flamersheim, Weidesheim, Kuchenheim) und Rheinbach (Niederdrees, Oberdrees) sowie der Swisttaler Ortsteil Morenhoven zählen zum erweiterten Einzugsgebiet. Dies resultiert vor allem aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes im Umfeld des Bahnhofpunktes der Voreifelbahn S 23 und der Bundesstraßen B 56 und B 266 sowie der Landstraße L 11 als Verbindungsachse nach Palmersheim und Flamersheim, die als wichtige Pendlerverbindungen nach Bonn fungieren. Zudem ist die Anbindung zu Fuß und mit dem Rad in einer guten Qualität möglich.

Damit werden starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Gewerbegebiet Odendorf und dem geplanten Vollsortimenter erwartet.

Diese Funktionsergänzung ist notwendig, da der Ortskern von Odendorf aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstrukturen keine Entwicklungsflächen für einen marktüblichen Lebensmittelmarkt aufweist. Mit den im Gewerbegebiet bereits ansässigen Nahversorgungsbetrieben (Aldi, Getränkequelle, Rossmann) ist eine Nahversorgung im Standortumfeld bereits vor Jahren etabliert worden.

Durch die Einbindung des projektierten Ansiedlungsstandortes in den bereits bestehenden Geschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf wird der geplante Lebensmittelmarkt (inkl. ergänzendem Café/ Bistro) eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Odendorf ermöglichen. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsbereich mit den Ortsteilen Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel angemessen weiterzuentwickeln, während nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen generiert werden.

Standortalternativen sind innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Odendorf nicht vorhanden.

6.0 Auswirkungen der 6. Flächennutzungsplanänderung

6.1 Verträglichkeit

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) konnte die Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens aufgezeigt werden.

Im Fazit der Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes der Verbesserung der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Odendorf ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

6.2 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler) wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung ermittelt und dargestellt.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung am Knotenpunkt Gewerbepark Odendorf/ Essiger Straße.

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an dem untersuchten Knotenpunkt Gewerbepark Odendorf/ Essiger Straße in befriedigender Qualität (QSV =C) abwickelbar.

Die gemäß Planung vorgesehene Aufstelllänge von 17,50 m in der Linksabbiegespur auf der Essiger Straße in Richtung Essig ist ausreichend bemessen. Der in den leistungstechnischen Berechnungen ausgewiesene 95%-Rückstau beträgt an dieser Stelle 6 m.

Über die bestehende Planung hinaus ergibt sich kein weiteres Ausbaurfordernis für den Knotenpunkt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb der Straße Gewerbepark Odendorf gesichert.

Die Müllentsorgung des geplanten Sondergebietes wird im Bereich der Anlieferung erfolgen, da die Sammelbehälter üblicherweise im Anlieferungsbereich gelagert werden.

6.4 Immissionsschutz

Die nächstgelegenen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden sich östlich der Essiger Straße (L 11) im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“ und südöstlich an der Essiger Straße innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“. Unmittelbar südlich liegen am Lohweg derzeit unbebaute Wohnbauflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“.

Im Norden grenzen Gewerbebetriebe, Geschäftsnutzungen und eine Tankstelle an das Gebiet an.

Relevante Betriebsgeräusche im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter) entstehen durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, Ladevorgänge und technische Anlagen.

In der schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 20 02 002/01) wurden verschiedene Randbedingungen und Schallminderungsmaßnahmen gutachterlich vorausgesetzt:

- Einhausung und Abschirmung des Anlieferbereichs des Lebensmittelvollsortimenters
- Lärmschutzwand Parkplatz/ Außengastronomie über Oberkante Parkplatz an der Südgrenze zum Grundstück Essiger Straße 49
- Betriebszeit max. von 6.00 - 22.00 Uhr an Werktagen (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit)
- Asphaltierung der Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlage
- Schallminderung technischer Anlagen

Gewerbebetriebe sind nach TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) zu beurteilen.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und 40 dB(A) nachts. Im Schallgutachten wird festgestellt:

Vergleicht man die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Edeka-Lebensmittelvollsortimenter) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten bzw. tags um $\geq 2,5$ dB und nachts um $\geq 8,2$ dB unterschritten werden. Bei der Nutzung des Backshops/ Cafés an Sonn- und Feiertagen erhält man deutlich günstigere Lärmverhältnisse.

Weiterhin wurde die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgerauschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes anhand der Differenz zwischen dem bestehenden Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) und dem Verkehrsaufkommen nach der vollständigen baulichen Nutzung des Plangebietes beurteilt.

Trotz der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Planvorhaben von rd. 1.090 Kfz-Fahrten/Tag bzw. 116 Fahrten in der Spitzenstunde (gemäß Verkehrsgutachten) ist mit einer nur geringen Pegelerhöhung von unter 1 dB auf der Essiger Straße (L 11) zu rechnen. Auch wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (sogenannte zumutbare Belastung) von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten.

Diese Veränderung der allgemeinen Verkehrsgerauschsituation aus schallgutachterlicher Sicht damit weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

7.0 Umweltbelange / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ wurde eine Umweltprüfung/Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und Stufe 2 (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr) erarbeitet.

Im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ der Gemeinde Swisttal werden Inhalt und Ziele der Planung beschrieben und die Art und der Umfang der Darstellungen erläutert.

Für jedes Schutzgut erfolgte eine Bearbeitung nach folgendem Schema:

1. Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung).
2. Prognose bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
3. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
5. Ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen.

Der Flächennutzungsplan stellt bislang im Plangebiet eine „gewerbliche Baufläche“ und eine „Wohnbaufläche“ dar. Anstelle dieser Nutzungsarten soll nunmehr eine „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ dargestellt werden. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Sondergebietes. In diesem sind auf Teilflächen etwas höhere Grundflächenzahlen (GRZ) möglich, als im Wohngebiet (0,8 statt 0,4 mit Überschreitung auf 0,6). Aus diesem Grund ist die neue Planung auf kleinen Teilflächen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Klima tendenziell etwas ungünstiger als die Bisherige. Für die Schutzgüter Luft, Wasser, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ergeben sich daraus keine Änderungen.

Beim Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen (gemäß dem Lärmgutachten zum B-Plan) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch bei Entwicklung eines Gewerbegebietes (statt eines Sondergebietes) wären voraussichtlich entsprechende Maßnahmen notwendig geworden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt erfordern – unabhängig von der Art der Nutzung – Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen. Zum Schutz der Vögel ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung notwendig. Details sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Artenschutzprüfung zu entnehmen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biototypen und Vegetation ergeben sich ebenfalls unabhängig von der Art der baulichen Entwicklung aus dem Überbauen der derzeitigen Grünlandfläche und Gärten. Die Kompensation des Eingriffs wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaftsbild und Schutzgebiete sind nicht zu prognostizieren.

Die Betrachtung der Wechselwirkungen ist abhängig vom konkreten Eingriff und wurde daher umfassend im Umweltbericht zum Bebauungsplan besprochen.

Mit Hilfe der durchgeführten Begutachtungen und des ausgewerteten Daten- und Kartenmaterials sowie der Darstellungen bestehender Pläne, konnte eine gute Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation und eine Bewertung des möglichen Eingriffs gegeben werden.

Swisttal, im September 2021

Bürgermeisterin
Petra Kalkbrenner