

Gemeinde Swisttal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Heimerzheim Hz 33, 2. Änderung „Metternicher Weg-Sondergebiet“
im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung - Entwurf -



GeoBasis Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
(genordert, ohne Maßstab - Bildflugdatum 02.03.2023)

Stand: 22. März 2024

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
vertreten durch
BVT Immobilien Management GmbH
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München

Verfasserin: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.0	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung	5
3.0	Rechtsgrundlagen, Verfahren	6
3.1	Rechtsgrundlagen.....	6
3.2	Verfahren	6
4.0	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplan.....	8
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.5	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal	11
4.6	Auswirkungsanalyse	11
5.0	Inhalte der Änderungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten	14
5.4	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	15
5.5	Werbeanlagen	15
6.0	Hinweise	16
7.0	Verkehrliche und technische Erschließung	16
8.0	Auswirkungen der Planung	16
8.1	Verträglichkeit.....	16
8.2	Umweltbericht / Umweltbelange	16
8.3	Immissionsschutz	16

Begründung

1.0 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde im Jahr 2007 durch den Rat der Gemeinde Swisttal - als Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West (2002) – als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes (Verlagerung aus dem Ortskern von Heimerzheim) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 1.320 m² und eines Textildiscountmarktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 550 m².

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgte in einem sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und den erforderlichen Fachgutachten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Rechtskraft der Bauleitplanung wie geplant umgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ geändert. Die Änderung umfasste die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und damit nicht die Art der baulichen Nutzung.

Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West war auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (2020) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Fachmarktzentrums geschaffen, welches auch Auswirkungen auf die Nutzungen im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat. Dies betrifft konkret die Verlagerung des Discountmarktes (Netto) und des Textildiscounters (Kik) vom Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“.

Demzufolge wurde ein bebauungsplanübergreifendes Nutzungskonzept erstellt, welches eine Nachnutzung der freiwerdenden, bzw. inzwischen leerstehenden Ladenlokale umfasst, um den Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel und den damit einhergehenden möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen entgegen wirken zu können.

Auf Grundlage dieses bebauungsplanübergreifenden Nutzungskonzeptes, welches eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes sowie eine Umnutzung des ehemaligen Kik-Bekleidungsfachmarktes untersucht hat, wird eine Änderung des vorhabenbezogenen (VEP) Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erforderlich, da die angestrebten Nachnutzungen eine Anpassung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ notwendig machen.

Dieses wurde sowohl im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal (Fortschreibung, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2018/2019) als auch in einer Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal Heimerzheim“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2022/Juni 2023) bewertet.

Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim erstreckt sich entlang der Kölner Straße (L 163) zwischen dem Metternicher Weg im Norden und der Brückenstraße im Süden. Damit umfasst der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils. Am Metternicher Weg sind neben dem Rewe-Vollsortimenter, die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto, der Drogeriemarkt dm und der Textilfachmarkt Kik ansässig; im Bereich des Fronhofes sind u.a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheken, Optiker und Fachgeschäfte für Obst und Gemüse sowie Bücher/Schreibwaren vorhanden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, so dass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei

kommt dem Entwicklungsbereich Metternicher Weg eine besondere Bedeutung zu, da in der zentralen Ortsmitte keine größeren Potenzialflächen für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der Entwicklungsbereich „Metternicher Weg“ bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittelmärkte und ergänzende Fachmärkte im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln.

Demgemäß wurden Ende 2022/Anfang 2023 auf dem Nachbargrundstück (Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32) folgende Planungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt:

- Neubau eines Aldi-Discountmarktes: 1.200 m² VKF (Verlagerung von der Dützhofer Straße)
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes: 1.035 m² VKF
- Neubau des Kik-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF

Im Jahr 2020 wurde bereits eine Änderung des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ angestrebt. Im Zuge dessen wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zunächst verschiedene Nachnutzungsoptionen untersucht:

Die **Konzept-Variante 1** sieht vor, dass die freiwerdende Mietfläche des ehemaligen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von bislang ca. 1.320 m² auf künftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der bestehende Verkaufsraum des Rewe-Supermarktes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden. Für die Nachnutzung des früheren Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sind in der Konzept-Variante 1 folgende Nutzungsoptionen in den Blick genommen worden:

- Pflanzenfachmarkt inkl. Pflanzenzubehör im Kernsortiment mit Geschenkartikeln im Randsortiment und optionaler Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Warenhaus-Filialisten Woolworth
- Filiale des Nonfood-Discounters Centershop mit zusätzlicher Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Nonfood-Discounters Action.

Die **Konzept-Variante 2** sieht vor, dass die Verkaufsfläche des Rewe-Supermarktes nicht vergrößert wird, die heutige Getränkeabteilung jedoch in einen separaten Rewe-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in das Gebäude des früheren Netto-Marktes ver- bzw. ausgelagert wird. Die Fläche des früheren Textilmarktes würde in dieser Variante künftig durch einen Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche genutzt.

Beide Nachnutzungsvarianten sind in der Folge Gegenstand einer Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt Kölner Straße / Metternicher Weg (Fachbeitrag Verkehr der IGEPA Verkehrstechnik GmbH vom 06.04.2023) gewesen.

Inzwischen haben sich die Verhandlungen konkretisiert, so dass das Verfahren zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ nunmehr fortgesetzt werden soll. Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Konzept-Varianten in leicht modifizierter Form geschaffen werden:

In der ersten Variante soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan es ermöglichen, dass die freiwerdende Mietfläche des früheren Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes auf eine Verkaufsfläche von künftig bis zu 1.970 m² genutzt, der bereits bestehende Verkaufsraum des Rewe-Supermarktes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert und das Gebäude des früheren Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² alternativ wie folgt nachgenutzt wird:

- Filiale eines Kaufhauses mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.
- Filiale eines Sonderpostenmarktes / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich mit dem mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.
- Pflanzenfachmarkt mit dem Kernsortiment Pflanzen, Sämereien, Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) sowie Blumen.
- Getränkemarkt.

Alternativ soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich die Realisierung einer weiteren Konzept-Variante ermöglichen, bei der die Verkaufsfläche des bestehenden Rewe-Supermarkt unverändert bleibt, die Getränkeabteilung aber in einen separaten Rewe-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in das Gebäude des früheren Netto-Marktes ver- bzw. ausgelagert wird und die Fläche des ehemaligen Textilmarktes durch einen Heimtierfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² nachgenutzt wird.

Zur Veranschaulichung der beiden Konzept-Varianten mit den jeweiligen Nutzungsoptionen wird auf nachfolgende tabellarische Übersicht verwiesen:

Sondergebiet SO 1	Nutzung	Verkaufsfläche
Alternative 1	Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt	1.970 m ²
	E-Ladestationen Ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Alternative 2	Lebensmittelvollsortimenter	1.320 m ²
	Heimtierfachmarkt	bis max. 600 m ²
	E-Ladestationen Ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Sondergebiet SO 2		
Alternative 1	Getränkemarkt	800 m ²
	E-Ladestationen	
Alternative 2		
Nutzungsoption 1	Filiale Woolworth Kaufhaus mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.	800 m ² incl. Außenverkaufsfläche

Nutzungsoption 2	Filiale Nonfood-Discounter Action oder Centershop Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.	800 m ² incl. Außenverkaufsfläche
Nutzungsoption 3	Pflanzenfachmarkt	800 m ²
Nutzungsoption 1 bis 3	E-Ladestationen	
SO 1 und SO 2		Gesamtverkaufsfl. 2.770 m²

Hierzu sei noch angemerkt, dass die bauliche oder sonstige Nutzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans allgemein zugelassen werden kann; eine Konkretisierung erfolgt insoweit im Durchführungsvertrag.

Das der Planung nunmehr zugrundeliegende Nutzungskonzept bleibt insbesondere hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche also hinter den Annahmen der Auswirkungsanalyse und des Fachbeitrags Verkehr zurück. Auf beide kann im Sinne eines worst case-Ansatzes zur Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung im Verfahren weiterhin zurückgegriffen werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 3, 4, 5, 91 und 93 mit einer Größe von 11.366 m². Der Ursprungsplan umfasste zudem noch die öffentliche Verkehrsfläche „Metternicher Weg“ mit dem Kreisel „Metternicher Weg / Kölner Straße“, welche, einschließlich eines Kreisverkehrsplatzes, in Gänze hergestellt wurde.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landstraße L 182 begrenzt. Im Osten grenzt die Kölner Straße L 163 mit dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Metternicher Weg an. Die südliche Begrenzung bildet der „Metternicher Weg“. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an das Versickerungsbecken „Im Kammerfeld“.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

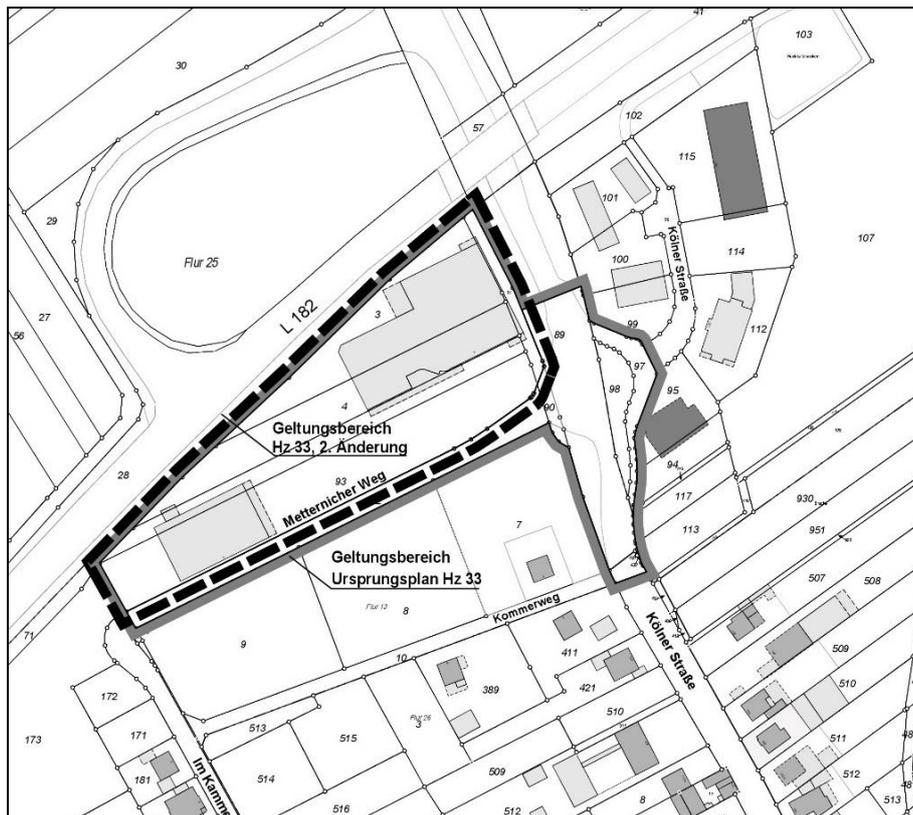


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung (schwarz gestrichelte Umgrenzung)
 Luftbild: © Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Der Planstandort wurde bislang durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Bekleidungsfachmarkt und einen Lebensmitteldiscounter genutzt. Das Areal ist fast vollständig durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. In den Randbereichen finden sich einzelne Gehölze sowie Schotter- und Rasenflächen. Die Gebäude des Bekleidungsfachmarktes und des Lebensmitteldiscounters stehen derzeit leer.

3.0 Rechtsgrundlagen, Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

3.2 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung

erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr“ die UVP-Pflicht und „bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“ die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Anmerkung: Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ erfolgte eine förmliche Umweltprüfung/Umweltbericht (2007).

Von der hier in Rede stehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ wird unverändert eine Grundfläche (GRZ) von rd. 9.420 m² beansprucht. Dies entspricht einer GRZ von 0,9, gem. dem Ursprungsplan. Es ist vorrangig eine Änderung innerhalb der Sortimente der Einzelhandelsnutzungen geplant. Im Bereich des ehemaligen Nettomarktes soll zudem das Baufenster geringfügig erweitert werden, um ggfs. mehr Außenverkaufsfläche (z.B. für einen Pflanzenfachmarkt) – innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen - zu ermöglichen. Die Grund- und Geschossfläche im Sondergebiet liegt weiterhin unterhalb von 5.000 m².

Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt.

Im Fazit wird festgestellt:

Die überschlägliche Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ führt gegenüber den bereits rechtlich zulässigen Auswirkungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde eine Umweltprüfung / Umweltbericht erstellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann – neben dem Umweltbericht - von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB fortgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auch die Bestimmung der Zulässigkeit mehrerer Einzelvorhaben sein, die sich zudem nach der Art der baulichen Nutzung unterscheiden können.

Ein Nutzungsrahmen für mehrere unterschiedliche Bauvorhaben kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) auch in der Weise eröffnet werden, dass nach näherer Maßgabe textlicher Festsetzungen eines

der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Baugebiete ausgewiesen wird, sofern das den Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers Rechnung trägt und ggf. auch ein Spielraum für spätere Nutzungsänderungen eröffnet werden soll.

Die konkreten Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Bonn / Rhein-Sieg (bekanntgemacht 06. Februar 2004) ist Heimerzheim und somit auch der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Nordosten von Heimerzheim ist zudem eine Fläche für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) ersichtlich (vgl. Abbildung 2).

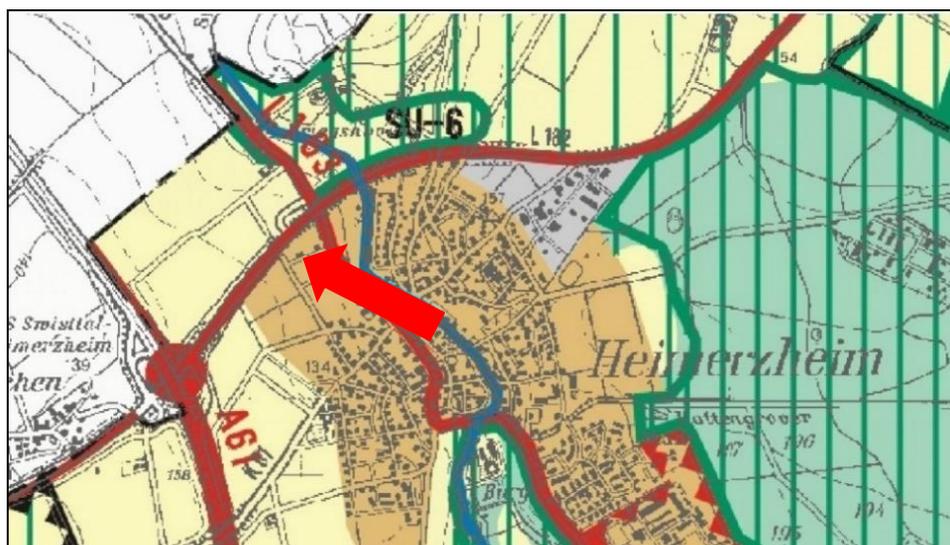


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2004)
(genordet, ohne Maßstab)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln - Regionalplanentwurf 2021 - sind für den Änderungsbereich keine Änderungen vorgesehen. Nördlich der Landstraße L 182 bis zur Autobahn BAB 61 ist neu ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) für zweckgebundene Nutzungen dargestellt (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Köln, Dezember 2021
(genordet, ohne Maßstab)

4.2 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 – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim - 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.

Der Untersuchungsstandort ist dem zentralen Versorgungszentrum Swisttal-Heimerzheim zugeordnet. Dabei ist von Bedeutung, dass der projektierte Rewe-Markt als ansässiger frequenzstarker Nahversorger und der ergänzende Fachmarkt als Nachnutzung eines bestehenden Ladenlokals eine zentrenprägende Wirkung entfalten. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, so dass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege bereits heute gesichert. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Bushaltepunkt in fußläufiger Entfernung in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Durch die projektierte Erweiterung des Rewe-Marktes und Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes kann die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich angemessen weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.

Die Märkte werden über 70 % ihres Umsatzes mit Kunden aus der „eigenen“ Gemeinde erzielen. Dabei wird der heute bestehende Kaufkraftabfluss erheblich reduziert.

Die Planvorhaben entsprechen somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim und halten damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

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 schützwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Bezirksregierung Köln hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal mit Verfügung vom 15.01.2016 (Az.: 35.2.11-95-89/15) genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel (EH) 3: - Großfl. Einzelhandel-Nahversorgungszentrum, VK max: 2.770 m² dar. Die Kölner Straße ist als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Für die Flächen südlich des Metternicher Weges gilt inzwischen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2021) der für den Bereich der neuen Einzelhandelseinrichtungen ebenfalls eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung EH 3.1 – Fachmarktzentrum Metternicher Weg darstellt.

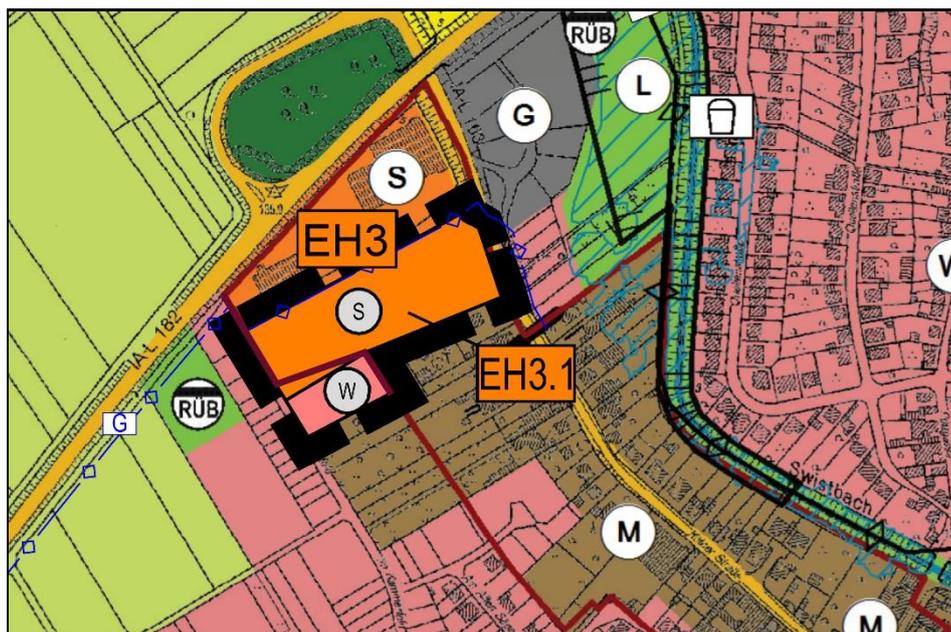


Abbildung 4: Auszug des dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal mit der 3. Änderung (2021) (genordet, ohne Maßstab)

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ in der Fassung seiner 1. Änderung setzt für den Plangeltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.320 m² sowie eines Textildiscount-Marktes von 550 m². Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss. Weiterhin

sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sowie innerhalb des Sondergebietes Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

4.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018/2019 für die Gemeinde Swisttal (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 27.04.2020) weist zwei gleichrangige zentrale Versorgungsbereiche in den Ortschaften Heimerzheim und Odendorf aus. Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim übernimmt dabei Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Dünstekoven, Ollheim und Straßfeld, während der zentrale Versorgungsbereich Odendorf die Versorgung für das südwestliche Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel) sicherstellen soll. Im Siedlungsbereich Buschhoven/Morenhoven übernimmt der Nahversorgungsstandort Buschhoven ergänzende, ausschnittweise Versorgungsfunktionen. Mit der Ausrichtung der Versorgungsausstattung an den Nachfragepotenzialen der zur versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen sollen wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim, der auch den Bereich Metternicher Weg, umfasst, wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, so dass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Mit einer Ergänzung des Nahversorgungsangebotes sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren soll daher der zentrale Versorgungsbereich von Heimerzheim bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

4.6 Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim - kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass selbst im untersuchten worst case-Szenario mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

5.0 Inhalte der Änderungen

Zitat: Textliche Festsetzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO - Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel -

Das Sonstige Sondergebiet SO – Groß- und kleinflächiger Einzelhandel – dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, kleinflächiger Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.770 m² sowie der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

Teilbereich SO 1

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.970 m² sind innerhalb des SO 1 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a. ein Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränkeabteilung mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.200 m² und max. 1.970 m² und folgendem Kernsortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Sonstige Sortimente sind als Neben- oder Randsortimente auf max. 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

- b. ein Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche.

Zulässig sind gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 150 m² können Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbereich SO 2

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sind innerhalb des SO 2 alternativ folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a. ein Kaufhaus mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.
- b. ein Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.
- c. ein Pflanzenfachmarkt mit dem Kernsortiment Pflanzen, Sämereien, Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) sowie Blumen; der Verkauf von Neben- und Randsortimenten (z.B. Geschenkartikel) ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- d. ein Getränkemarkt.

Zulässig sind gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (2020) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Fachmarktzentrum im Bereich Metternicher Weg geschaffen. Dies hat Auswirkungen auf die Nutzungen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“. Es handelt sich dabei um die Verlagerung des Discountmarktes (Netto) und des Textildiscounters (Kik) vom Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“.

Im Rahmen der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ soll das zulässige Sortimentsspektrum bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche geändert werden.

Zudem werden – unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit / Klimaschutz - Anlagen der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge) zugelassen.

Die Art der baulichen Nutzung soll gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt werden, um auf diese Weise verschiedene Nachnutzungsoptionen zu schaffen, wobei die Gesamtverkaufsfläche im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf max. 2.770 m² und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet begrenzt wird.

In der **Variante 1** soll die freiwerdende Mietfläche des ehemaligen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von heute ca. 1.320 m² auf künftig ca. 1.970 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der heutige Verkaufsraum durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden.

Als Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes, der über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügt, sollen folgende Nutzungsoptionen möglich werden:

1. Filiale eines Warenhaus-Filialisten
2. Filiale eines Sonderpostenmarktes / Nonfood-Discounters
3. ein Pflanzenfachmarkt
4. ein Getränkemarkt

In der **Variante 2** bleibt der Rewe-Supermarkt unverändert, die heutige Getränkeabteilung wird jedoch in einen separaten Rewe Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in den heutigen Netto-Markt verlagert. Die Kik-Nachnutzung würde in dieser Variante durch den Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Darüber hinaus werden untergeordnet ergänzende Nutzungen zugelassen, die typischerweise mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben verbunden sind. Auf die Tabellarische Auflistung der Alternativen und verschiedenen Nutzungsoptionen auf Seite 4 dieser Begründung wird hingewiesen.

Bedingte Festsetzung:

Um eine etwas flexiblere Nachnutzung der freien Flächen des Kik-Marktes sowie des Netto-Marktes im Änderungsbereich zu erreichen, wird eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

Wird – unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 3a BauGB - in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Sollten sich in den Verhandlungen mit den Mietinteressenten oder auch zukünftig Änderungen innerhalb des aufgezeigten Festsetzungskatalogs ergeben, bedarf es im Weiteren dann nur der Änderung des Durchführungsvertrages.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zitat: Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (Gh). Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Gh max.) über dem für das jeweilige Baugebiet festgesetzten unteren Bezugspunkt (uBP) in Meter über Normalhöhennull (NHN) gilt bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe (Gh) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Lichtkuppeln, PV-Anlagen und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

Begründung:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine Klarstellung. So werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung untere Bezugspunkte (uBP) in Höhe über Normalhöhennull (NHN) innerhalb der jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. bleiben gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 1. Änderung unverändert.

Im Bereich des SO 2 soll gegenüber den aktuell gültigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hz 33 in der Fassung der 1. Änderung zudem das Baufenster geringfügig in Richtung Westen erweitert werden, um ggfs. eine Außenverkaufsfläche zu ermöglichen, mit der allerdings die im SO 2 zulässige Verkaufsfläche von max. 800 m² nicht überschritten werden darf.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg“ gemäß dem Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung bereits vollständig umgesetzt ist und sich die aktuelle Änderung auf einer Änderung der Sortimente bezieht, entfallen weitere Ausführungen.

5.3 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Zitat: Textliche Festsetzung

Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **-St/NA-**gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind keine Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Neben der zeichnerisch eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen wird ergänzend festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen keine Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, um Randbereiche von einer weiteren Versiegelung freizuhalten.

Um die Zufahrtssituation zu ordnen, sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

Um den Ausbau einer öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge zu fördern, werden diese innerhalb der Stellplatzanlage, an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, zugelassen. Die Anzahl der Ladesäulen wird noch ermittelt.

5.4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zitat: Textliche Festsetzung

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie die Flächen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge an gegen Entgelt betriebenen und öffentlich zugänglichen Ladestationen sind als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefassten Pflastersteinen auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht inhaltlich der Ursprungsplanung und dient dazu, die Fahrgeräusche innerhalb der Erschließungs- und Stellplatzflächen zu reduzieren.

5.5 Werbeanlagen

Zitat: Textliche Festsetzung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen hinsichtlich der Werbeanlagenstandorte können zugelassen werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur unterhalb der Traufe (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch oberhalb der Traufe zugelassen werden, soweit die Ansichtsfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäudeseite, die Höhe der Werbeanlagen von maximal 1,5 m und der Dachfirst ab dem Bezugspunkt nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Fahnenmaste, Pylone usw.) dürfen, ausgehend vom Bezugspunkt (OK Stellplatzanlage) eine Höhe von 8 m, eine Werbeansichtsfläche von 12 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnen der Landstraßen L 182 sowie L 163, ist für das gesamte Plangebiet ein freistehender Werbepylon zulässig. Der freistehende Pylon darf, ausgehend vom Bezugspunkt (OK Stellplatzanlage), eine Höhe von 12,6 m (145,50 mNHN), eine Werbeansichtsfläche von 15 m² pro Sichtseite sowie eine Ausladung von 3,65 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten. Weiterhin ist im Einfahrtsbereich eine Zufahrtsstehle mit einer Größe von 1,5 m x 3,6 m (Höhe 136,7 mNHN) zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seiner 1. Änderung und den bereits vorhandenen Werbeanlagen. Änderungen an der Höhe und Dimension der

freistehenden Werbeanlagen sind nicht vorgesehen. An den Gebäuden selbst, auf der Hinweisstehle im Zufahrtsbereich und auf dem Werbe-Pylon sollen lediglich die neuen Nutzungen übernommen werden. Die Höhe und Ansichtsfläche des Pylons werden in die Planzeichnung aufgenommen.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan werden Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen, die durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachtenerstellung und Recherchen ermittelt wurden.

7.0 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über den Metternicher Weg und die L 163 „Kölner Straße“ gesichert. Im Zuge der Entwicklung der Gebiete Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“, Heimerzheim Hz 31 „An der Swist und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde der Knotenpunkt Metternicher Weg / Kölner Straße mit einem Kreisverkehr ausgestattet.

Die Erschließung der Stellplätze sowie die Warenanlieferung werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist, durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Metternicher Weges gesichert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in das Regenklärbecken im Gebiet Heimerzheim Hz 31 „An der Swist“ und anschließend die Einleitung in den Swistbach.

Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

Insgesamt verlaufen durch Heimerzheim drei Buslinien. Die Bushaltestelle An den Märkten befindet sich südlich des Standortes an der Kölner Straße.

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Verträglichkeit

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2022/Juni 2023) konnte die Tragfähigkeit der projektierten Ansiedlungen / Erweiterungen aufgezeigt werden.

Im unterstellten Worst-Case-Szenario können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

8.2 Umweltbericht / Umweltbelange

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und dass hier gewählte Verfahren zulässig ist (s. Anlage).

8.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzungsänderungen innerhalb der Sortimente im Änderungsbereich ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen. Ein wesentlicher Anstieg der Kundenzahlen, einhergehend mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr wird nicht erwartet.

Die Planvariante Rewe-Markt mit Getränkemarkt und Sonderpostenmarkt (worst case-Szenario) löst die stärkste Verkehrsveränderung mit 257 zusätzlichen Kfz-Fahrten/d, respektive 27 Kfz-Fahrten/h in der Spitzenstunde aus (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 06.04.2023).

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen, hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre aus den Nutzungsänderungen, insgesamt keine Bedenken.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden bezogen auf die Gesamtsituation keine relevanten Änderungen erwartet.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind aufgrund der geplanten Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht zu erwarten.

Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Erstellt im Auftrag der:

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
vertreten durch
BVT Immobilien Management GmbH
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München

Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Stand: April 2024