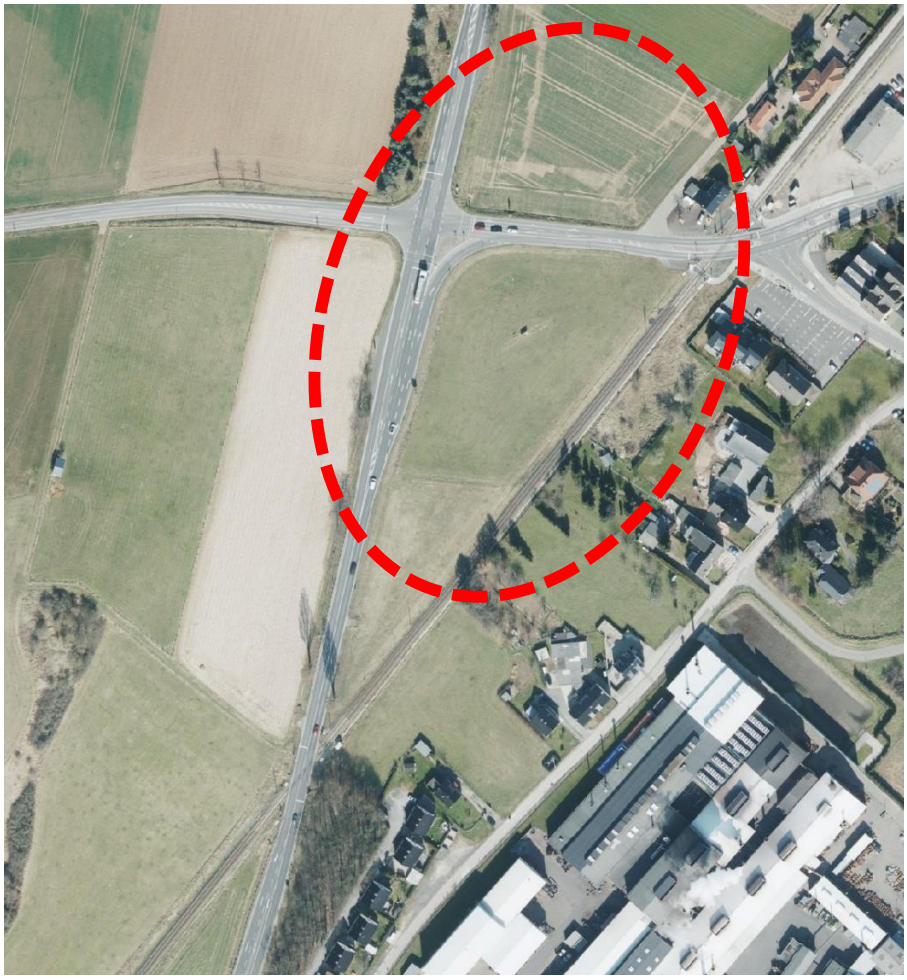
STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

32. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung" für den Bereich Bahnhofsstraße/ L11/ L194, Ortsteil Arloff



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

Teil 1: Begründung

Feststellungsbeschluss

Berichtigungen nach dem Feststellungsbeschluss mit Stand 26.10.2021 sind in rot hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

1.0 ÄNDERUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE 2

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN 3

3.1 Ziele der Raumordnung 3

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 4

3.3 Flächennutzungsplan 6

3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7

3.5 Wasserschutzzone 7

3.6 Landschaftsplan 7

3.7 Anbaubeschränkung Landstraßen 7

3.8 Rechtsgrundlagen 8

4.0 BESCHREIBUNG DES VORHABENS 8

5.0 INHALT DER 32. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 8

6.0 STANDORTALTERNATIVEN 8

6.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen 8

6.2 Standortalternativen 9

7.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 10

7.2 Immissionsschutz / Gewerbelärm 11

7.3 Verkehr 11

7.4 Erdbebenzone 11

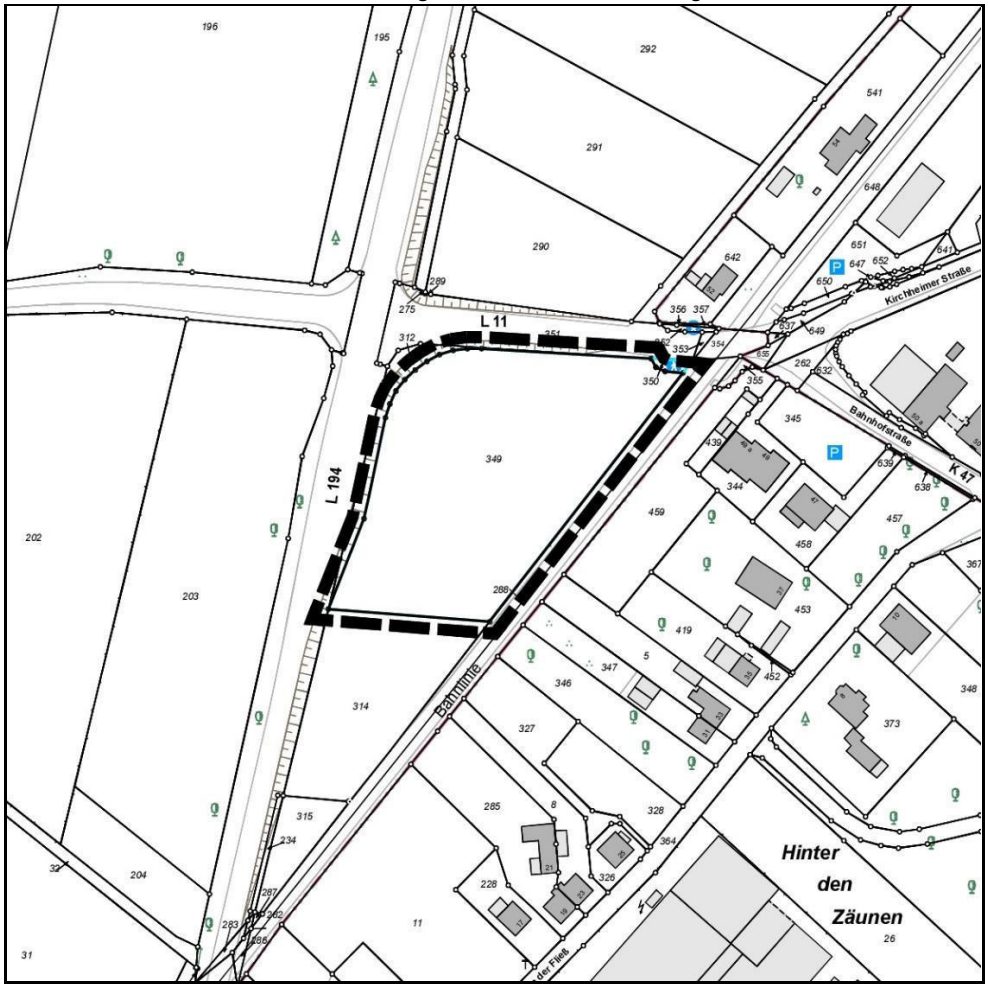
1.0 ÄNDERUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE

Der Bereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am westlichen Ortseingang von Arloff, südlich der Landstraße L 11, östlich der Landstraße L 194 und westlich der Bahnlinie Bad Münstereifel / Euskirchen-Köln-Bonn. Das Plangrundstück wird damit von insgesamt drei Verkehrstrassen unmittelbar tangiert.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Arloff, Flur 1, Nr. 349 mit einer Fläche von rd. 0,7 ha. Eine unmittelbare Bebauung an den Plangebietsgrenzen ist nicht vorhanden. Eine Bebauung ist nur östlich der Bahntrasse (Wohnbebauung) und an der nordöstlichen Seite der Bahn vorhanden; nördlich der Landstraße L11 und östlich der Bahnlinie liegt das Bahnhofsgebäude mit Bahnhaltepunkt.

Das Gelände wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Bahntrasse verläuft zudem eine Hochdruck-Gasleitung der e-regio GmbH & Co.KG.
Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der 32. Änderung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Stadt Bad Münstereifel liegt ein Antrag auf Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche inkl. Café/Bistro mit Backwarenverkauf für das Flurstück 349, Gemarkung Arloff, Flur 1 vor. Zudem sollen 85 Stellplätze auf dem Flurstück angelegt werden.
Zur verkehrlichen Erschließung soll aufgrund der Lage südlich der Landstraße L11 und östlich der Landstraße L194, in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau (Straßen NRW), ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der beiden Landstraßen errichtet werden. Nördlich der L11 soll ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Ausgehend von der bestehenden Rad-/Gehwegverbindung südlich der L 11 (Flurstück Nr. 350, Gemarkung Arloff, Flur 1) ist ein Überweg vor der Zufahrt zum Sondergebiet von Süden kommend auf die Nordseite der L 11 geplant.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel 2018 empfiehlt aufgrund der großen räumlichen Entfernungen innerhalb des Stadtgebietes eine wohnungsnahe Versorgung auch in den Siedlungsbereichen **Arloff/ Kirspenich/Kalkar** im Norden, Houverath/ Limbach/ Wald/ Scheuren/ Maulbach/ Eichen/ Lanzerath im Osten sowie im Bereich Mutscheid/ Rupperath im Süden der Stadt auszubauen. Die wohnungsnahe Versorgung soll erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung/ Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Dabei soll sich – nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes – die Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben an der zu versorgenden Bevölkerung orientieren.

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff soll in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Bad Münstereifel die wohnortnahe Versorgung für das nördliche Stadtgebiet gestärkt werden. Bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept wird – wie bereits beschrieben - der Ausbau der wohnungsnahen Versorgung durch Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Umfeld des Bahnhaltpunktes empfohlen, der die an der Bahnhofstraße in Arloff ansässigen kleinteiligen Angebote sinnvoll ergänzt.

Die Flächennutzungsplanänderung strebt die Umwandlung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung“, für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m², davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment“ an.
Die Änderung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Parallelverfahren zu schaffen.

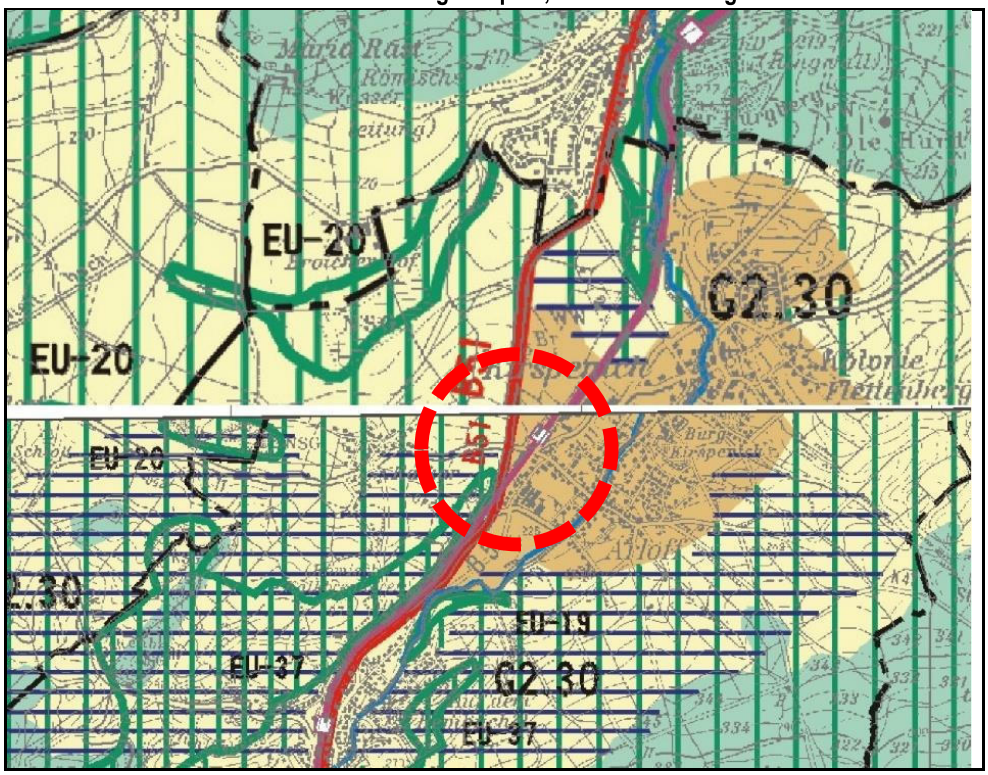
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist Arloff einschließlich des angestrebten Sondergebietes (SO) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Damit wird auch dem Ziel 1 – Allgemeiner Siedlungsbereich – entsprochen, wonach Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab, genordet)

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird die Stadt Bad Münstereifel 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.

Zitat: ***Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung- Bad Münstereifel-Arloff-, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2019***

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.
Zentrenrelevante 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 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist:
Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Café) ist als Sicherung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Bad Münstereifel zu bewerten. Das Nahversorgungsangebot in Arloff (Lebensmittelgeschäft, Bäckereifiliale) kann die Grundversorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet alleine nicht sicherstellen. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Bad Münstereifel-Innenstadt (Hauptzentrum) und Euskirchen-Flamersheim (Nahversorgungszentrum) befinden sich in Entfernungen von ca. 4 - 6 km und damit außerhalb des Siedlungsbereiches von Arloff/ Kirspenich. Aufgrund der räumlichen Entfernung können diese zentralen Versorgungsbereiche keine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Siedlungsbereich Arloff/ Kirspenich/ Kalkar gewährleisten. Der projektierte Lebensmittelmarkt kann somit einen wichtigen Ergänzungsstandort im Versorgungsnetz der städtischen Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Bad Münstereifel bilden.
Auch die geplante Dimensionierung des Marktes – bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Nahbereich – ist als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials in den Ortsteilen Arloff, Kirspenich und Kalkar (ca. 3.400 Einwohner/ca. 9,5 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.100 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes von max. 4,5 Mio. € (davon ca. 4,2 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) entspricht ca. 47 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im ortsteilbezogenen Naheinzugsbereich.
Für den projektierten Lebensmittelmarkt kann damit nachgewiesen werden, dass bezogen auf die Einwohner im Siedlungsbereich Arloff / Kirspenich / Kalkar ein Nahversorgungsbezug besteht. Damit ist auch die geplante Dimensionierung des Marktes als bedarfsgerecht zu bewerten.
Der Backwarenverkauf des angegliederten Cafés (Umsatz von max. 0,3 Mio. €) übernimmt lediglich ergänzende Versorgungsfunktionen und wird insbesondere für Fahrgäste der Regionalbahn und im Rahmen des Backwareneinkaufs an Sonn- und Feiertagen ein Zusatzangebot darstellen. Diese Nutzungseinheit wird in einem Anbau zum Lebensmittelmarkt eingerichtet.

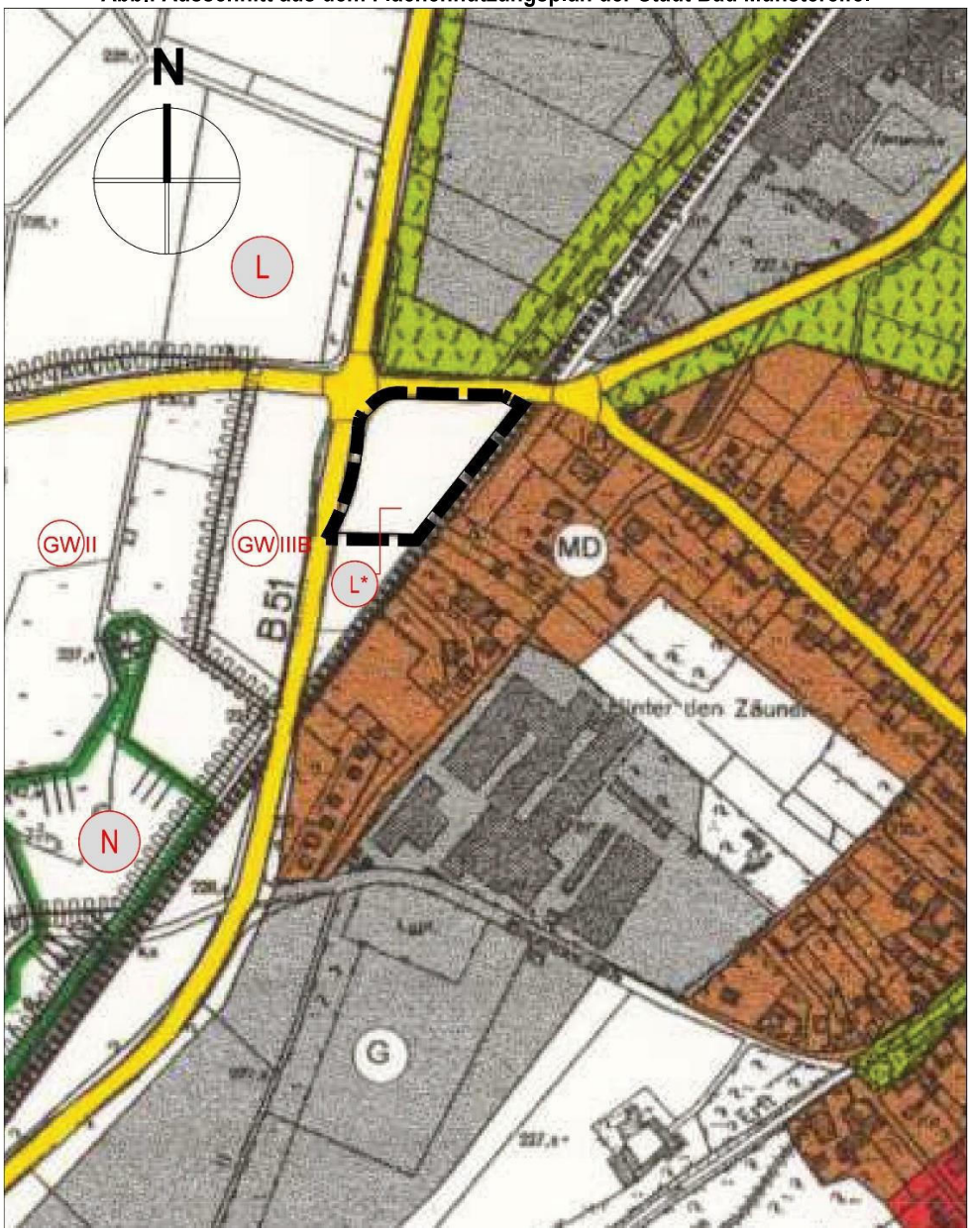
Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt nach geltendem Planungsrecht im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umgebenden Verkehrstrassen sind als überörtliche Verkehrsflächen (L 11 und L 194) bzw. als Bahnanlage dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel



(ohne Maßstab, genordet)

(in dem Planausschnitt sind zur besseren Lesbarkeit Planzeichen ergänzt, 26.10.2021)

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) erforderlich. Zukünftig ist eine Darstellung als „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung“; maximale Verkaufsfläche 1.100 m², mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment geplant.

3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 19.09.2019 wurde die Bezirksregierung Köln auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) angefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Mit Schreiben vom 28.11.2019 (AZ: 32.62.6-1.14.01) wurde die Anfrage seitens der Bezirksregierung Köln positiv beschieden.

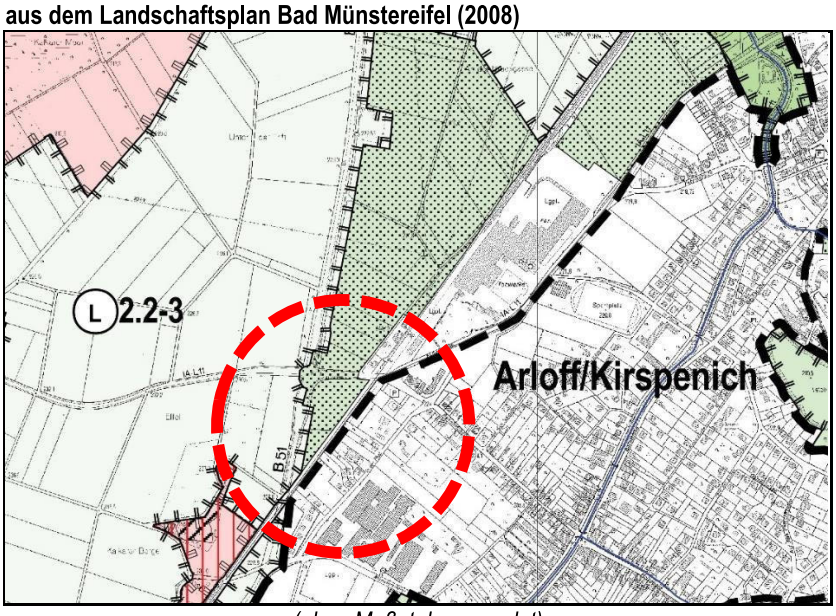
3.5 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig, steht aber den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

3.6 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist vom Landschaftsplan Bad Münstereifel erfasst. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches setzt der Landschaftsplan Landschaftsschutzgebiet zur Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung einer baulichen Inanspruchnahme (temporäres LSG Bad Münstereifel bzw. Landschaftsschutzgebiet mit Befristung) fest. Der südwestliche Rand des Änderungsbereiches befindet sowie die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „L 2.2.3 - Agrarlandschaft bei Kalkar“.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bad Münstereifel (2008)



(ohne Maßstab, genordet)

Entsprechend § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSch NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Im Rahmen der Stellungnahme des Kreises Euskirchen im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 29.04.2021) wurde seitens dem Träger der Landschaftsplanung geäußert: „Der Planung wird nicht widersprochen. Der Landschaftsschutz tritt damit automatisch zurück.“

3.7 Anbaubeschränkung Landstraßen

Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Nach Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Straßen NRW), ist eine Anbaubeschränkung im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand zu den Landstraßen L 194 und L 11 einzuhalten.

3.8 Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

4.0 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der geplante Nahversorgungsmarkt soll im südöstlichen Bereich des Planungsgrundstücks, mit einem Abstand von ca. 5 m parallel zur Grundstücksgrenze der Bahnlinie, angeordnet werden. Der Abstand zur Bahnlinie ergibt sich auch aus dem einzuhaltenden 2 m breiten Schutzstreifen zur vorhandenen Hochdruck-Gasleitung. ***Seitens der Deutschen Bahn AG / Nahverkehr Rheinland wird eine Elektrifizierung der Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel angestrebt. Das Projekt befindet sich noch in einer sehr frühen Phase, so dass keine Detailplanungen vorliegen.***
Die zur Warenanlieferung erforderliche Rampe ist auf der Gebäude-Südseite geplant. Der Eingang zum Lebensmittelmarkt sowie die Anordnung des Backshops mit Café sind auf der nordwestlichen Seite, mit Sichtverbindung zur L194 und L11 vorgesehen.
80 Kundenstellplätze sind zusammenhängend im nordöstlichen bis zum nordwestlichen Bereich des Grundstücks verortet. Zusätzlich sind 5 Personal-Stellplätze im Bereich der Anlieferungsrampe geplant.

Das Vorhabengrundstück liegt in fußläufiger Entfernung (5 min) zum Bahnhaltepunkt der Bahnstrecke Bad Münstereifel / Euskirchen-Bonn-Köln (Gehweganbindung an das Grundstück bereits vorhanden) und grenzt unmittelbar an die Landstraßen L194 (11.638 Kfz/Tag) und L11, mit dem Knotenpunkt L194 / L11 an der nordwestlichen Grundstücksecke. Weiterhin befindet sich an der L194, genau gegenüber dem Vorhabengrundstück eine Bushaltestelle der RVK, Linie Euskirchen-Bad Münstereifel.

5.0 INHALT DER 32. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet Nahversorgung/Einzelhandel“, für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m², davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment“ vor.

6.0 STANDORTALTERNATIVEN

6.1 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 wer-den; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 0,7 in Anspruch genommen. Die aktuelle Nutzung stellt sich als Intensivwiese dar.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung ermöglicht werden. Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Auf nachstehende Ausführungen wird hingewiesen.

6.2 Standortalternativen

Die Prüfung alternativer städtebaulich integrierter Standorte ist bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Münstereifel erfolgt (vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel, Fortschreibung Januar 2018, Seite 62). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine Empfehlung für einen Standort im Umfeld des Bahnhaltepunktes Arloff mit Sichtbeziehung zur L 194 ausgesprochen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der geeignet ist, eine Versorgung des zugewiesenen Nahbereiches (Arloff/Kirspenich, Kalkar) herzustellen und der eine Anbindung an die Bahnhofstraße mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen gewährleistet.
In der Ortsmitte von Arloff (Bahnhofstraße/Holzgasse) ist die bauliche Struktur durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, die nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss aufweist. In der Ortsmitte von Arloff sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. In der Ortsmitte sind lediglich kleinere Baulücken vorhanden und die bauliche Dichte insbesondere im Bereich der zentralen Ortsmitte entsprechend hoch. Eingriffe in die Baustruktur mit dem Ziel, ein größeres Handelsformat in die Ortsmitte zu integrieren, würden dem städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen, die gewachsenen baulichen Strukturen und damit die Identität des Ortes zu wahren.
Somit stehen in der Ortsmitte von Arloff keine Entwicklungsflächen für einen nachfragegerechten Lebensmittelmarkt zur Verfügung.
Auch die Frage, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist, wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Münstereifel geprüft.
Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bevölkerungspotenzial im nördlichen Stadtgebiet nicht ausreicht, einen zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich mit einer für ein Nahversorgungszentrum notwendigen Nutzungsvielfalt zu entwickeln.
Insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist die Nachfrageplattform nicht groß genug, um ein ausreichendes, zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den dörflichen Siedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Geschäftsbereiches Arloff zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Verflechtungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich.
Gleichwohl kommt dem Nahversorgungsstandort Arloff eine wichtige Bedeutung für die differenzierte wohnortnahe Versorgung im Verflechtungsbereich (Arloff/Kirspenich und Kalkar) zu, so dass der Nahversorgungsstandort bedarfsgerecht entwickelt werden soll.

Der projektierte Lebensmittelmarkt erfüllt die dargelegten funktionalen Anforderungen und kann hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächengröße zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen, ohne aufgrund seiner Versorgungsreichweite negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen oder der Kernstadt Bad Münstereifel auszulösen. Aus städtebaulicher Sicht spricht zudem die gute Anbindung an den ÖPNV, die einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Arloff/Kirspenich und auch Kalkar mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten leistet, für den Standort.

7.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) dar.

Der Umweltbericht (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr mit Stand vom 14.01.2021) kommt zusammenfassend zu nachstehenden Ergebnissen:

Zitat: Teil 2: Umweltbericht Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Punkt 6, Seite 21 ff:
Im hiermit vorgelegten Umweltbericht zur 32. FNP-Änderung „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung “ für den Bereich Bahnhofsstraße/ L11/ L194, Ortsteil Arloff wurden einleitend Inhalt und Ziele der Planung beschrieben und die Art und der Umfang der Darstellungen erläutert. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Vorgaben durch Gesetze und Pläne dargestellt.

Im zweiten Teil erfolgte die schutzgutbezogene Umweltprüfung. Für jedes Schutzgut erfolgte eine Bearbeitung nachfolgendem 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.

Die Planung sieht vor, die Fläche als „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel / Nahversorgung“, maximale Verkaufsfläche 1.100 m², mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment darzustellen. Dies ersetzt die bisherige Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Beim Schutzgut Mensch sind insbesondere mögliche Lärmwirkungen zu beurteilen. Hierzu wurde für das verbindliche Bauleitplanverfahren ein Lärmgutachten erstellt, welches auch ohne weitergehende Schutzmaßnahmen keine Bedenken durch die geplante Bebauung hinsichtlich der Lärmemissionen erwartet. Darüberhinausgehend sind erhebliche nachteilige Umweltwirkungen auf das Schutzgut Mensch nach derzeitigem Stand nicht zu sehen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotoptypen und Vegetation ergeben sich aus dem Überbauen der derzeitigen Grünlandfläche. 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. Gleiches gilt für das Schutzgut Klima.
Niederschlagswasser des Parkplatzes wird in den Kanal geleitet. Durch einen Stauraumkanal wird im Bedarfsfall die Abflussmenge reduziert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit nicht verbunden.
Durch die großflächige Versiegelung schutzwürdiger Böden, die im hiesigen Raum allerdings großflächig vertreten sind, geht die Bodenfunktion in weiten Teilen des Plangebietes verloren. Mit Hilfe von Schutzmaßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan definiert wurden, lässt sich der Oberboden sichern. Auflagen für die Zwischenlagerung werden erteilt.

Das bedeutsamste Baudenkmal im Umfeld der Planung ist die Burg Arloff. Sie befindet sich gut 400 m südöstlich des Plangebietes. Nachteilige Blickkonkurrenzen können ausgeschlossen werden. Auch die Beeinträchtigung weiterer Kulturgüter ist ausgeschlossen. Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege gelingt dies insbesondere mit Hilfe einer archäologischen Projektbegleitung. Konkrete Hinweise ergehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Betrachtung der Wechselwirkungen ergibt keine zusätzlichen, nicht schon bei den einzelnen Schutzgütern betrachteten Aspekte.

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.

7.2 Immissionsschutz / Gewerbelärm

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel / Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff (Parallelverfahren) der Stadt Bad Münstereifel wurde die Betriebsgeräuschsituation durch die im Sondergebiet (SO) geplante Einzelhandelsnutzung untersucht. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Planung (einschließlich des Kreisverkehrs L 194 / L 11) auf die Verkehrsgeräuschsituation im Bereich öffentlicher Verkehrswege bewertet (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 13.11.2020).

Anhand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist der Bebauungsplan Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel / Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff auf der Grundlage der aktuellen Planungen vollziehbar.

Die wesentlichen, dabei zugrunde liegenden Randbedingungen sind:

- Aktuelle Planungskonzeption
- Ladenöffnungszeit von maximal 7.00 bis 21.30 Uhr
- Anlieferungsfahrten einschließlich Entsorgung (1 Anfahrt = 2 Bewegungen) innerhalb der Betriebszeit von 6.00 - 22.00 Uhr
- Schallminderung technischer Anlagen

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurde auch die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets im Bereich bestehender baulicher Nutzungen auf der Basis der Verkehrslärmschutzverordnung-16. BImSchV bewertet.

Bei der Umbaumaßnahme handelt es sich nicht um eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 der 16. BImSchV, da weder eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) im Vergleich zum Istzustand zu erwarten ist, noch die Pegel von 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) zur Nachtzeit an betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen überschritten werden.

Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Es ist vielmehr eher mit einer Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation zu rechnen, da durch den Kreisverkehr eine Optimierung des Verkehrsflusses erfolgt. Zuschläge für lichtzeichengeregelte Kreuzungen nach RLS-90 sind bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen nicht notwendig.

7.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 02.10.2020) wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Nahversorgung / Einzelhandel Arloff" im Ortsteil Arloff auf das umliegende Straßennetz und den unmittelbar benachbarten Knotenpunkt L 11 / L 194 ermittelt und dargestellt.
Aus der geplanten Nutzung sind insgesamt 1.802 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 59 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitzenstunde und 190 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde, zu erwarten. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an dem untersuchten Knotenpunkt, in der geplanten Kreisverkehrsgeometrie, in guter Qualität (QSV =B) abwickelbar.
Die maßgeblichen Rückstaulängen am Knotenpunkt gewährleisten auch in den Spitzenstunden eine Zu- und Ausfahrt in das / aus dem Plangebiet.
Der östlich des Knotenpunktes L 11 / L 194 gelegene Bahnübergang beeinflusst die Verkehrsabläufe im Knotenpunkt, aufgrund der kurzen Schrankenschließzeiten, nicht.
Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßenzüge sind auch mit den zusätzlichen Verkehren aus der Grundstücksentwicklung verkehrstechnisch vertretbar.
Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

7.4 Erdbebenzone

Die Gemarkung Arloff befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

Bad Münstereifel, Februar 2021
Fortgeschrieben, Juni 2021 / Oktober 2021

STADT 1 BAD MÜNSTEREIFEL

Stadt Bad Münstereifel, 27.10.2021
Die Bürgermeisterin

gehört zur Verfügung
vom 04.11.2021
Az.: 35.2.11-38-51121
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln 18