

BEGRÜNDUNG

**Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A
„Angelsdorf, Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße“**



Stadt Elsdorf – Ortslage Angelsdorf

September 2022
Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Elsdorf
Gladbacher Straße 111
50189 Elsdorf

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 16-63

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	6
2.4	Einzelhandelskonzept.....	7
2.5	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	7
2.6	Wasserschutzgebiete.....	9
3	PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1	Nutzungskonzept.....	9
3.2	Erschließungskonzept.....	10
3.3	Freiraumkonzept.....	10
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	10
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“.....	11
4.1.1	Teilbereich SO 1a „Lebensmitteldiscounter“.....	11
4.1.2	Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter“.....	12
4.1.3	Teilbereich SO 2 „Textilfachmärkte“.....	13
4.1.4	Teilbereich SO 3 „Metzgereien“.....	13
4.1.5	Teilbereich SO 4 „Bäckereien“.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
4.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	15
4.6	Flächen zum Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4.7	Gestalterische Festsetzungen.....	16

5	HINWEISE.....	17
6	PLANDATEN.....	18
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19
	7.1 Ausgleich.....	19
	7.2 Immissionen.....	19
	7.3 Artenschutz.....	19
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	22
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	22

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Anlass der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 A „Angelsdorf, Sondergebiet Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße“ ist die geplante Modernisierung des bestehenden Einzelhandels an diesem Standort sowie die Beseitigung des derzeitigen Leerstands.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte von Norma und Netto haben derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Diese sollen mit der vorliegenden Änderung auf eine Verkaufsfläche von 1.150 m² bzw. 1.200 m² erweitert werden, um die derzeitige Warenpräsentation optimieren und die Märkte auf das heutige Konzept des Lebensmitteldiscounters anpassen zu können. Mit dieser Erweiterung kann der Einzelhandelsbesatz vor Ort gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung auch langfristig gesichert werden.

Zudem ist derzeit im Sondergebiet Einzelhandel durch die Aufgabe des Getränkemarktes ein Leerstand zu verzeichnen, der im Zuge der Änderung des Bebauungsplans behoben werden soll. Die Ansiedlung eines neuen Getränkemarktes ist aufgrund der festgesetzten geringen Geschossflächen mit den heutigen Anforderungen an einen Standort nicht zu realisieren. Daher soll das Sortiment Getränke im Zuge der Änderung aufgegeben und neues Sortiment im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 110 A zu erweitern, zu ändern und die festgesetzten Verkaufsflächen und Geschossflächen im Sondergebiet „Einzelhandel“ anzupassen. Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Einzelhandels geschaffen werden. Zudem soll im Zuge der Änderung der Bebauungsplan auf die neuste Rechtsprechung zur Verkaufsflächenkontingentierung angepasst werden.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren entfällt, da die entsprechenden Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Angelsdorf an der Ohndorfer Straße. Es umfasst das Grundstück des Lebensmitteldiscounters Norma und des Textildiscounters KIK inklusive einer Bäckerei und Metzgerei. Außerdem umfasst es das Grundstück des Lebensmitteldiscounters Netto. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Freibad und weitere Sportanlagen. Konkret handelt es sich bei dem Plangebiet um die Flurstücke 836, 892 und 893, Flur 1, Gemarkung Angelsdorf (Ohndorfer Str. 1), welches eine Größe von ca. 14.768 m² hat.

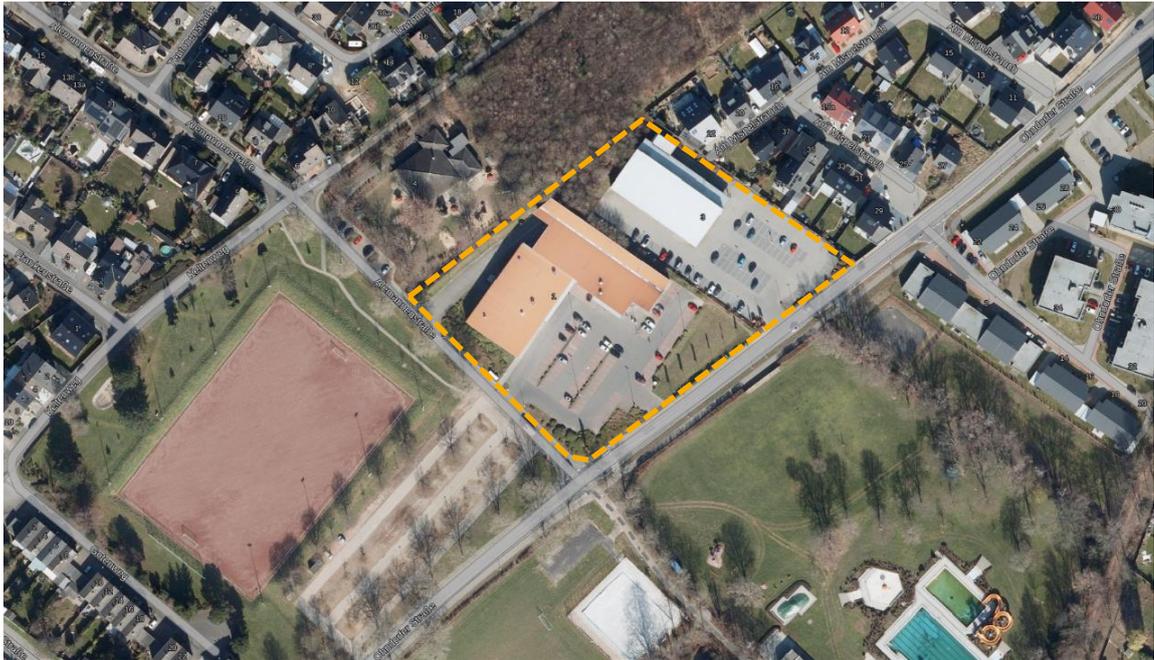


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet ist bereits mit zwei Lebensmitteldiscounter inklusive Bäckerei und Metzgerei, einem Textildiscounter sowie einem Getränkemarkt bebaut. Vorgelagert in Richtung Ohndorfer Straße befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage. Das Grundstück ist relativ eben und in weiten Teilen bebaut. Die Vegetation auf dem Grundstück beschränkt sich auf einzelne Strauchpflanzungen und Rasenflächen entlang der Ohndorfer Straße. Zudem ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter nebst vorgelagerter Stellplatzfläche bebaut.

1.4 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A „Angelsdorf, Sondergebiet Carl-Diem-Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem planerischen Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche eingeleitet werden.

Die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen. Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht. Stattdessen sollen gestalterische und sonstige Vorgaben im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Investor als Vorhabenträger abgeschlossen werden. Durch den städtebaulichen Vertrag werden die jeweiligen Zuständigkeiten und Verpflichtungen der beiden Vertragspartner bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Der Stadt Elsdorf entstehen durch die Planung keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zu Gunsten der Stadt, hat sich der Eigentümer dazu verpflichtet, die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten zu tragen. Dies wird vertraglich gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet für den Einzelhandel da, welches über eine textliche Darstellung in Geschossfläche und Verkaufsfläche begrenzt wird. Aufgrund dieser Beschränkung der Verkaufsflächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Der Bebauungsplan kann derzeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 21.02.2022 bis 11.03.2022. Als nächstes soll die Offenlage sowie die neue Bebauungsplan-Bezeichnung „Angelsdorf, Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße“ beschlossen und durchgeführt werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert der Regionalplan in Ziel 1 die Vorgabe, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen. Die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, steht somit der Planung nicht entgegen.

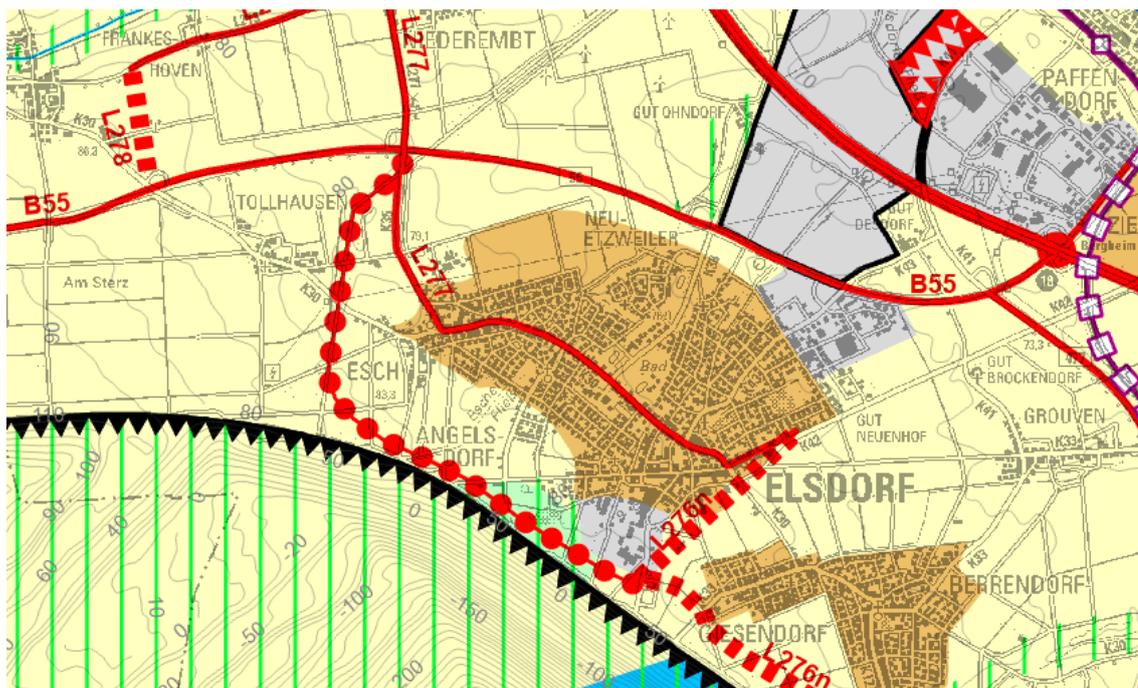


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Bezirksregierung Köln, 2021)

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im Landesentwicklungsplan NRW für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, die die

vorliegende Planung betreffen. Die im Landesentwicklungsplan NRW definierten Ziele unterliegen nicht der Abwägung und sind im nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bauleitplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 des LEP NRW von Bedeutung:

Ziel 6.5-1 – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Ziel 6.5-2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“*

Ziel 6.5-3 – Beeinträchtigungsverbot

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

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich sowie nun im „zentralen Versorgungsbereich: Nahversorgungszentrum“ des neu beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Elsdorf (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, 2021). Demnach stimmt das Vorhaben mit den Vorgaben des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes überein.

Die vom Büro (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021) erstellte Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf stellt zudem nochmals dar, dass das

Vorhaben den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entspricht und konform zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt für das südliche Plangebiet ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar. Für den nördlichen Bereich des Netto-Marktes stellt der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche (M) dar. In den textlichen Darstellungen zum Flächennutzungsplan wird das Sondergebiet eingeschränkt durch die Festlegung von maximalen Geschossflächen und Verkaufsflächen. Derzeit sind im Sondergebiet zulässig:

- Ein Discount-Markt mit maximal 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche
- Ein Bäcker- und Metzgerladen mit insgesamt maximal 120 m² Geschossfläche
- Ein Drogeriemarkt mit maximal 220 m² Geschossfläche
- Ein Textilmarkt mit Haushaltswarensortiment mit maximal 580 m² Geschossfläche und
- Ein Getränkemarkt mit maximal 500 m² Geschossfläche.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Diese Änderung soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Gleiches gilt für den Standort des Netto-Marktes. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (MK) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Insofern ist auch in diesem Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich.

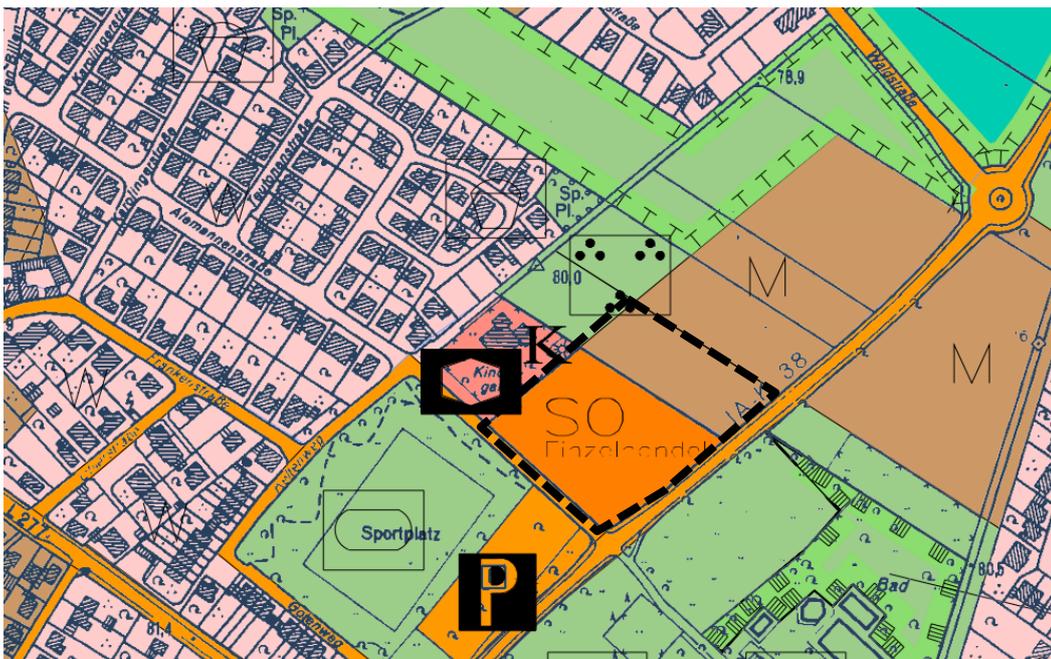


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt überwiegend der Bebauungsplan Nr. 110 A „Angelsdorf, Sondergebiet Carl-Diem-Straße“, welcher im April 2007 rechtskräftig geworden ist.

Dieser setzt für den südlichen Teil des in Rede stehenden Geltungsbereiches ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Im Sondergebiet Einzelhandel sind gemäß den textlichen Festsetzungen die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie der Nahversorgung dienen:

- Ein Lebensmittel-Discount-Markt mit maximal 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche, dessen Non-Food-Anteil nicht mehr als 10 v.H. der Verkaufsfläche betragen darf,
- Ein dem Markt angegliederter Bäckerladen und ein Metzgerladen mit zusammen maximal 120 m² Geschossfläche
- Ein Drogeriemarkt mit maximal 220 m² Geschossfläche
- Ein Textilmarkt mit Haushaltswarensortiment mit maximal 580 m² Geschossfläche und
- Ein Getränkemarkt mit maximal 500 m² Geschossfläche.



Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 110 A "Angelsdorf, Sondergebiet Carl-Diem-Straße"

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von 0° - 40°. Die Stellplatzanlage zum Sondergebiet wird als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Immissionsschutz ist der Bebauungsplan in unterschiedliche Schallemissionsbereiche gegliedert.

Darüber hinaus gilt für den nördlichen Teil des Plangebietes ein Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt. Auch in diesem Fall wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von 0° - 40°. Die Stellplatzanlage zum Mischgebiet wird ebenfalls als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

2.4 Einzelhandelskonzept

Im vergangenen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Elsdorf“ der GMA aus dem Jahre 2009 werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt abgegrenzt. Als Hauptzentrum wird der Elsdorfer Ortskern abgegrenzt. Zur ortsteilbezogenen Versorgung gibt es zwar Streubesatz, dieser erfüllt aber nicht die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche. Der Standort Ohndorfer Straße wird im Einzelhandelskonzept als einer von zwei „dezentralen Agglomerationsstandorten“ beschrieben (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2009 S. 107). Der Standort wird dabei eng um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit weiteren Flächen im Norden abgegrenzt.

Im Jahr 2016 hat die Stadt Elsdorf beschlossen, ihr nicht mehr gültiges Einzelhandelskonzept aufgrund von gesetzlichen Änderungen und Änderungen in der Struktur des örtlichen Einzelhandels zu überarbeiten. Im Entwurf des neuen Einzelhandelskonzepts von Januar 2018 (CIMA Beratung + Management GmbH, 2018) wird auch eine Ausweisung des Standortes Ohndorfer Straße als ZVB diskutiert. Derzeit existiert hierzu jedoch noch keine Beschlusslage, sodass dieses Konzept im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen ist. Im Jahr 2020 beauftragte die Stadt Elsdorf sodann das Büro (Stadt- und Regionaplanung Dr. Jansen) mit einer vollständigen Neuarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, sodass vorliegend für den Standort Ohndorfer Straße die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereich, der den bestehenden Einzelhandelsbereich ohne die Fläche des angrenzenden Sportplatzes umfasst, ausgewiesen wurde. Das Einzelhandelskonzept wurde sodann am 07.12.2021 durch den Rat der Stadt Elsdorf beschlossen.

Darauf aufbauend wurde zudem eine Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021) durchgeführt. Zunächst wurde dabei eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und eine Untersuchung der städtebaulichen Gegebenheiten vollzogen, die im Ergebnis zeigt, dass schädlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter und der beiden Betriebe des Lebensmittelhandwerks ausgeschlossen werden. Zudem entspricht das Vorhaben den vorliegenden städtebaulichen Zielen der Stadt Elsdorf als auch den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW.

2.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Zu den angrenzenden Flächen trifft der Landschaftsplan keine Festsetzungen.

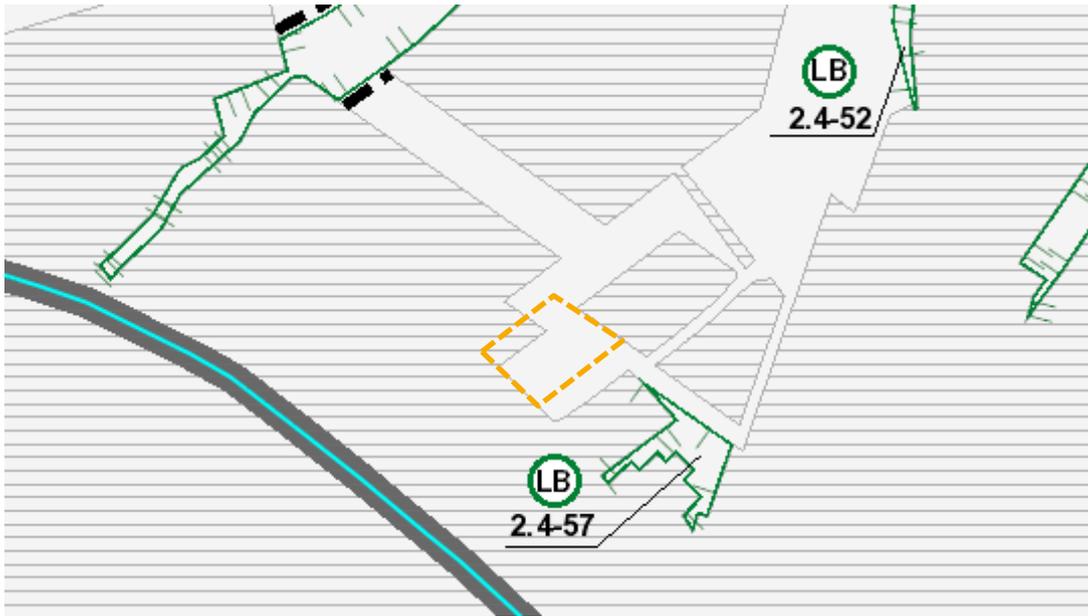


Abbildung 5: Auszug aus dem digitalen Landschaftsplan 2 mit Abgrenzung des Plangebietes (gelb-gestrichelte Linie) (Rhein-Erft-Kreis, 2021)

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“, welches sich ca. 6,2 km südöstlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz 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 außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Da bereits ein Bebauungsplan für das in Rede stehende Grundstück besteht und es sich vorliegend um einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt handelt, steht der Landschaftsplan der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2.6 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept



Abbildung 6: Gestaltungsplan des Vorhabens; Quelle: VDH Projektmanagement.

Mit der vorliegenden Änderung soll die geplante Umstrukturierung der bestehenden Lebensmittel-discounter vorbereitet und planungsrechtlich zulässig werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Norma) ist die bauliche Erweiterung durch ein Lager im rückwärtigen Bereich als Grenzbebauung sowie im derzeitigen Eingangsbereich des Marktes in Richtung Südosten geplant. Zudem soll der südlich zum Norma angrenzende leerstehende Getränkemarkt durch neue Einzelhändler besetzt werden. Derzeit ist planungsrechtlich nur ein Getränkemarkt zulässig, jedoch ließ sich aufgrund der geringen Geschossfläche in den letzten Jahren kein neuer Getränkemarkt ansiedeln. Aktuell ist vorgesehen, dass die derzeit in der Vorkassenzonen des Discounters (Norma) ansässigen Metzger und Bäcker auf diese Flächen umziehen und dort eigenständige Betriebe eröffnen werden. In diesem Zuge ist die Erhöhung der Größe gegenüber der derzeit verfügbaren Fläche geplant.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Netto) ist ebenfalls eine Erweiterung des Marktes in Richtung Süden geplant. Damit wird die bestehende Stellplatzreihe aufgegeben. Aufgrund der Tatsache, dass aktuell bereits ausreichend Stellplätze vorhanden sind, führt die Reduzierung zu keiner Beeinträchtigung.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums befindet sich an der Ohndorfer Straße sowie an der Alemannenstraße. Dabei erfolgt die Erschließung sowie die Anlieferung des Norma-Marktes bereits über die Alemannenstraße, die auf die Ohndorfer Straße führt. Hingegen erfolgt die Erschließung und Anlieferung des Netto-Marktes direkt an die Ohndorfer Straße, die ebenso den überörtlichen Anschluss an die B55 und die Autobahnen A 61 und A 44 gewährleistet.

Die geplante Erschließung wurde in einem Verkehrsgutachten (Ing.-Büro Geiger & Hamburgier GmbH, 2022) untersucht. Insgesamt bestehen keine Leistungsfähigkeitsdefizite der Zufahrten, sodass die Qualität des Verkehrsablaufs an beiden Anbindungen der Stufe „A“ entspricht.

3.3 Freiraumkonzept

Auf dem Grundstück verbleibende Freiflächen sind bereits begrünt, die im Rahmen des Verfahrens bestehen bleiben und aufgewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Begrünung der Stellplatzanlage.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgungssituation wird nicht verändert.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Nachfolgend werden die Änderungen der textlichen Festsetzungen erläutert. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

4.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den geplanten Nahversorgungsstandort wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzend von nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetrieben. Der Funktion des Nahversorgungszentrums entsprechend sind Gewerbebetriebe mit Nahversorgungsbezug zum Zentralen Versorgungsbereich wünschenswert. Anhand der geplanten Nutzungen wird das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO in vier Teilbereiche (SO 1a, SO 1b, SO 2, SO 3 und SO 4) untergliedert.

1.1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b und SO 2 bis 4.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wird für den südlichen Teil des Geltungsbereiches nur ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt, indem eine Kontingentierung der Nutzungen erfolgt. Dies ist nach der aktuellen Rechtsprechung (sog. „Windhund-Urteil“, Urteil des OVG NRW vom 4.10.2010, AZ 10 DE/08.NE) nicht zulässig. Daher werden nun Teilbereiche festgesetzt.

Mit Urteil vom 17.10.2019 (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18) hat nunmehr das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Zugleich wurde festgestellt, dass sich eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung darstellt, wenn es in den Sondergebieten nur ein für die Art der Nutzung geeignetes Baugrundstück gibt. Ist die Festsetzung der Verkaufsflächenbeschränkung wirksam, verbleibt die Betrachtung der aus dem Wegfall zahlenmäßiger Beschränkungen erwachsender Konsequenzen – insbesondere die Möglichkeit der Ansiedlung mehrerer zulässiger Vorhaben – sowie ggf. das Entgegenwirken durch weitere Festsetzungen, z.B. in Form von Begrenzungen der maximalen Verkaufsfläche, der Mindestverkaufsfläche oder der Bruttogeschossfläche.

In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche aufrechterhalten, von einer expliziten Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben jedoch Abstand genommen. Zu diesem Zweck sowie zur Wahrung der Einzelhandelsverträglichkeit (CIMA Beratung + Management GmbH, 2018) wird die maximale Verkaufsflächenbegrenzungen, abgrenzbare Nutzungsarten sowie die maximale Anzahl der Geschosse und bauliche Höhen festgesetzt. Durch das Wechselspiel dieser Festsetzungen und unter Berücksichtigung des regelmäßigen Platzbedarfs für Nebenräume, kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass die Belange der Einzelhandelsverträglichkeit gewahrt und zugleich ein Windhundrennen ausgeschlossen werden.

Im nachfolgenden werden die einzelnen Teilbereiche erläutert.

4.1.1 Teilbereich SO 1a „Lebensmitteldiscounter“

Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² zulässig. Hier wird auf die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche verzichtet, da zum einen eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden soll und da zum anderen großflächige Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m²

verfügen. Demnach wird die Umsetzung von zwei großflächigen Nutzungen im SO 1a bereits aufgrund dieses Merkmals ausgeschlossen.

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung. Der Lebensmitteldiscounter (Norma) ist im Sondergebiet bereits mit derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche vorhanden. Durch die Planung wird eine Erweiterung von 350 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Folglich wird folgendes festgesetzt:

- (1) *Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² zulässig.*
- (2) *Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Elsdorf. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.*
- (3) *Im Sondergebiet SO 1a sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.*

Künftig liegt der Lebensmitteldiscounter in einem zentralen Versorgungsbereich und übernimmt hiermit eine wichtigere Aufgabe in der Nahversorgung der Bevölkerung. Derzeit zulässige Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (200 m² GF für Drogerie, 500 m² GF für Getränke) wurden nie realisiert und werden nun den Lebensmitteldiscountern zugeschlagen.

4.1.2 Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter“

Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Ebenso wird hier auf die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche verzichtet, da zum einen eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden soll und da zum anderen großflächige Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² verfügen. Demnach wird die Umsetzung von zwei großflächigen Nutzungen im SO 1b bereits aufgrund dieses Merkmals ausgeschlossen.

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung. Der Lebensmitteldiscounter (Netto) ist bereits mit derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche vorhanden. Durch die Planung wird eine Erweiterung von ca. 400 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Folgendes wird festgesetzt:

- (1) *Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.*
- (2) *Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Elsdorf. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.*
- (3) *Im Sondergebiet SO 1b sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.*

Künftig liegt der Lebensmitteldiscounter in einem zentralen Versorgungsbereich und übernimmt hiermit eine wichtigere Aufgabe in der Nahversorgung der Bevölkerung. Derzeit zulässige

Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (200 m² GF für Drogerie, 500 m² GF für Getränke) wurden nie realisiert und werden nun den Lebensmitteldiscountern zugeschlagen.

4.1.3 Teilbereich SO 2 „Textilfachmärkte“

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Textilfachmarkt ist im Sondergebiet bereits mit derzeit 470 m² Geschossfläche vorhanden und soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Demnach wird folgendes festgesetzt:

- (1) *Im Sondergebiet SO 2 sind Textilfachmärkte im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 470 m² zulässig.*
- (2) *Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:*
 - *Bekleidung, Wäsche*
 - *Schuhe*
 - *Sportbekleidung*
 - *Uhren, Schmuck*
 - *Wohnaccessoires*
 - *Haus-, Heimtextilien*
 - *Bettwaren*

Auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) *Im Sondergebiet SO 2 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.*

4.1.4 Teilbereich SO 3 „Metzgereien“

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Metzgereien. Derzeit steht die Immobilie leer. Es ist vorgesehen, diese in das SO 3 und das SO 4 zu unterteilen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit ist der Metzger in der Vorkassenzone des Discounters angesiedelt und soll in das SO 3 umziehen.

- (1) *Im Sondergebiet SO 3 sind Metzgereien im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.*
- (2) *Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:*
 - *Fleischwaren*

Auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) *Im Sondergebiet SO 3 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.*

4.1.5 Teilbereich SO 4 „Bäckereien“

Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Bäckereien. Derzeit steht die Immobilie leer. Es ist vorgesehen, diese in das SO 3 und SO 4 zu unterteilen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit ist der Bäcker in der Vorkassenzone des Discounters angesiedelt und soll in das SO 4

umziehen. Neben dem eigentlichen Verkauf ist auch der Betrieb gastronomischer Flächen zulässig, da die Bäckerei um ein Café ergänzt werden soll.

(1) *Im Sondergebiet SO 4 sind Bäckereien im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 175 m² zulässig. Ebenso ist zur Bäckerei ergänzendes Café zulässig.*

(2) *Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:*

- *Backwaren*

Weiterhin sind gastronomische Flächen/ Betriebe zulässig.

Auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

(3) *Im Sondergebiet SO 4 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.*

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit geregelt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Maximalhöhen geregelt. Für alle Sondergebiete wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe entspricht den bestehenden Höhen der Discounter und wird zukünftig eingehalten.

Die Festsetzung maximaler Höhen soll weiterhin genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe ermöglichen. Gleichzeitig verhindert die Regelung unmaßstäbliche Höhenentwicklungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile aus dem Siedlungszusammenhang.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Höhe von 76,61 m bzw. 76,29 m (Kanaldeckelhöhen) über NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Pult- und Satteldächern die Oberkante der Dachhaut.

Für technische Aufbauten des Nahversorgungszentrums, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden. Begrenzt wird die Zulässigkeit aller Überschreitungen auf 20% der zugehörigen Dachfläche und es ist mindestens ein Abstand entsprechend der Höhe der vorgenannten Aufbauten von der baulich zugeordneten Dachkante aufzuweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

Innerhalb der Sondergebiete SO1-4 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche

begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

Grundflächenzahl

Die GRZ wird aus der Ursprungsplanung übernommen und mit 0,8 festgesetzt.

Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus der Ursprungsplanung übernommen und auf 1 festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und werden bei dem südlichen Grundstück (Norma) aufgrund der Grenzbebauung minimal verändert. Geplant ist im Süden die bauliche Erweiterung im derzeitigen Eingangsbereich des Marktes in Richtung Südosten. Hier ist jedoch eine ausreichend große Baugrenze vorhanden. Auch im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine bauliche Erweiterung in Richtung Süden angedacht. Damit wird die bestehende Stellplatzreihe aufgegeben.

Das vorhandene Gebäude im Süden (Norma) überschreitet bereits eine vorhandene Baugrenze mit einzelnen Gebäudeteilen. Hierfür wird eine Zulässigkeit für die Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ausnahmsweise definiert.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Anbauten wie z.B. Überdachungen, Vorbauten, Eingänge ist in den Sondergebieten SO1-4 bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

4.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 besteht ein gemeinsam genutzter Parkplatz. Übliche Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen sind hierin zulässig. Die Festsetzung wird redaktionell angepasst, so dass folgendes festgesetzt wird:

In den Sondergebieten SO1-4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den als Stellplatzflächen festgesetzten Bereichen zulässig.

Weiterhin sind hier Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen zulässig.

4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Da bereits im Plangebiet ein Versickerungsbecken realisiert wurde, wurde demnach zur planungsrechtlichen Absicherung dieses als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

Das Oberflächenwasser des Sondergebiet 1a wird bereits über ein zentrales Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser

Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

4.6 Flächen zum Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgende Festsetzung dient der Durchgrünung des Nahversorgungszentrums sowie der zentralen Verkehrsstrasse Ohndorfer Straße und der ökologischen Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus verbessert sich durch die Festsetzung das lokale Kleinklima.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume „Anpflanzen von Bäumen“ sind unter Verwendung von Gehölzen der Gehölzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einer Mindestqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 18-20cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist bei Abgang der bestehenden Bepflanzung gleichwertig zu ersetzen oder als Vegetationsfläche mit Bodendeckern oder Stauden gemäß der Gehölzliste B oder als extensive Wildblumenwiese anzulegen und zu erhalten. Ebenso ist die begründete Regenrückhaltung zeichnerisch als „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A – Gehölzliste		B – Bodendecker	
Deutscher Name	Art	Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre	Kriechspindel	Euonymus fortunei
Spitzahorn	Acer platanoides	Elfenblume	Epimedium ssp.
Purpur Erle	Alnus x spaethii	Storchschnabel	Geranium ssp.
Hainbuche	Capinus betulus	Johanniskraut	Hyperocum calycinum
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Heckenmyrte	Lonicera nitida
Zerreiche	Quercus cerris	Dickmännchen	Pachysandra terminalis
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	Fingerstrauch	Potentilla ssp.
		Apfelrose	Rosa rugosa
		Bodendecker-Rose	Rosa sso.
		Großblättriges ImmerGrün	Vinca major
		Waldsteinie	Waldsteinia ternata

4.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Um das Stadtbild nicht zu erheblich zu beeinträchtigen und um die Überformung von Werbeanlagen zu verhindern wird folgende Festsetzung getroffen:

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bis maximal 2,0 m über den festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist je Unternehmen eine Werbeanlage (bspw. Fahne, Pylon) zulässig. Die zulässige Breite der Werbeanlage ist auf maximal 4,0 m begrenzt.

Ausnahmsweise ist zusätzlich ein Hinweisschild unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückseinfahrt zulässig.

Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Artenschutz

Unter Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst:

Der Abriss im Winterhalbjahr (1. November bis 20. Februar) kann ohne spezielle Schutzmaßnahmen erfolgen.

Sollte der Abriss in der Zeit zwischen dem 21. Februar und 31. Mai oder in der Zeit zwischen dem 16. August und 31. Oktober erfolgen, sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sich auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere beziehen und das Ziel haben, möglicherweise anwesenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen bzw. eine Quartierbildung zu vermeiden.

- *Die Tropfbleche sind vorsichtig beginnend an einer Seite händisch zu entfernen.*
- *Die Fassadenverkleidung mit dahinterliegendem Spalt > 1,5 cm ist behutsam so zu entfernen, dass ggf. dahinter hängende Tiere nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.*
- *Die Dachüberstände am westlichen Gebäudekomplex sind vorsichtig zu entfernen. Dabei ist an einer Seite zunächst eine Öffnung herzustellen, um dann am anderen Ende mit dem Abnehmen zu beginnen.*

Ein Abriss während der Wochenstubezeit (1. Juni bis 15. August) ist in Hinblick auf einen größtmöglichen Schutz zu vermeiden (positiver Nebeneffekt: Vermeidung der Gefahr von zusätzlichen Kosten und Verzögerungen des Baustellenablaufes), obgleich keine Hinweise auf Wochenstuben vorliegen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Kartierung der Vorhabenfläche mittels Ultraschalldetektors durch eine sachkundige Person erforderlich. Werden dabei keine Hinweise auf Quartiere erlangt, so ist der Abriss max. zwei Tage später zu beginnen, wobei es Unterbrechungen von mehr als zwei Tagen zu vermeiden gilt. Wenn bei der Begehung keine Hinweise auf eine Wochenstube gewonnen werden, ist der Abriss in gleicher Weise wie in den beiden vorgenannten Zeiträumen vorzunehmen, da auch bei einer Untersuchung mit Ultraschalldetektor, die keinen Hinweis auf eine Wochenstube erbrachte, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere Tageshangplätze in den besagten Bereichen aufsuchen. Kommt die Kartierung zu einem positiven Ergebnis, so ist das weitere Vorgehen sowie die Anzahl erforderlicher Ersatzquartiere (Anbringen von

Fledermauskästen) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind in diesem Fall vorerst zu unterbrechen.

2. Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Sümpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Elsdorf zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Zudem wird als Bestandteil des Bebauungsplanes die Elsdorfer Sortimentsliste aufgenommen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden		
Nutzung	Gesamt	Vorauss. Versiegelung

Bestand		
Mischgebiet (GRZ 0,8)	5.495	4.396
Sondergebiet (GRZ 0,8)	9.273	7.418
Summe	14.768	11.814

Planung		
Sondergebiet (GRZ 0,8)	14.768	11.814
Summe	14.768	11.814

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Auf die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplan kann vorliegend verzichtet werden, da keine Eingriffe ausgelöst werden, die einen Ausgleich erfordern. Die in Anspruch genommene Fläche ist bereits versiegelt bzw. bebaut. Der Eingriff durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 110 A zulässig. Zudem bleiben die Grundstückszuschnitte und die grundstücksbezogene Grundflächenzahl von 0,8 erhalten. Weiterhin werden aus Gründen der ökologischen Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Besserung des lokalen Kleinklimas weitere Baumanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt.

7.2 Immissionen

Durch die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten können insbesondere in der Nähe sensibler Nutzungen wie Wohngebieten Schall-, Licht- und Staubemissionen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Demnach werden im weiteren Verfahren die immissionsschutzrechtlichen Belange fachgutachterlich untersucht.

Vorliegend wurde die verkehrstechnische Untersuchung durch das (Ing.-Büro Geiger & Hamburgier GmbH, 2022) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle Knotenpunkte hohe Reserven von min. 500 PKW-E/h aufweisen, sodass mit einer mittleren Wartezeit von weniger als 10 s zu rechnen ist. Demnach entspricht die Qualität des Verkehrsablauf die Stufe „A“. Negative Beeinträchtigungen können demnach ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten wurde weiterhin durch das Büro (ACCON Köln GmbH, 2022) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuschauswirkungen des Einzelhandels auf die bestehende umliegende Wohnbebauung berechnet und beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel aller gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die Richtwerte der TA Lärm unterschreiten. Des Weiteren sind keine Überschreitungen der maximal zulässigen Spitzenpegel gemäß der TA Lärm zu erwarten, sodass das geplante Vorhaben nicht zu Auswirkungen führen wird.

7.3 Artenschutz

Durch die Modernisierung und Erweiterung der Bestandsgebäude können geschützte Vogelarten beeinträchtigt werden. Daher wurde im Rahmen des Planverfahrens das Vorkommen besonders geschützter Arten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes von dem (Umweltbüro Essen, 2022) untersucht.

Demnach ist in Anbetracht der Tatsache, dass das Plangebiet eine unzureichende Habitatqualität aufweist, ein Verbotstatbestand für planungsrelevante Vogelarten auszuschließen. Für nicht planungsrelevante Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern bei Baumaßnahmen im

Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Die gesetzlich vorgeschriebene Bauzeitenregelung ist einzuhalten. Ein Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen konnte nicht komplett ausgeschlossen werden, daher sind einfache Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen zwischen Mitte Februar und Anfang November einzuhalten. Baumaßnahmen zwischen Anfang Juli und Mitte August (Wochenstubenzeit) sollten vermieden werden. Im Falle einer Baumaßnahme während der Wochenstubenzeit bedarf es der Abstimmung mit der UNB.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen ist, auch wenn hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermausarten bei Baumaßnahmen während der Wochenstubenzeit eine erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich wird und gegebenenfalls Vermeidungs-, und Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Unter Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. In diesem Fall stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Der Abriss im Winterhalbjahr (1. November bis 20. Februar) kann ohne spezielle Schutznahmen erfolgen.
- Sollte der Abriss in der Zeit zwischen dem 21. Februar und 31. Mai oder in der Zeit zwischen dem 16. August und 31. Oktober erfolgen, sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sich auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere beziehen und das Ziel haben, möglicherweise anwesenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen bzw. eine Quartierbildung zu vermeiden.
 - Die Tropfbleche sind vorsichtig beginnend an einer Seite händisch zu entfernen.
 - Die Fassadenverkleidung mit dahinterliegendem Spalt > 1,5 cm ist behutsam so zu entfernen, dass ggf. dahinter hängende Tiere nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
 - Die Dachüberstände am westlichen Gebäudekomplex sind vorsichtig zu entfernen. Dabei ist an einer Seite zunächst eine Öffnung herzustellen, um dann am anderen Ende mit dem Abnehmen zu beginnen.
- Ein Abriss während der Wochenstubenzeit (1. Juni bis 15. August) ist in Hinblick auf einen größtmöglichen Schutz zu vermeiden (positiver Nebeneffekt: Vermeidung der Gefahr von zusätzlichen Kosten und Verzögerungen des Baustellenablaufes), obgleich keine Hinweise auf Wochenstuben vorliegen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Kartierung der Vorhabenfläche mittels Ultraschall-detektors durch eine sachkundige Person erforderlich. Werden dabei keine Hinweise auf Quartiere erlangt, so ist der Abriss max. zwei Tage später zu beginnen, wobei es Unterbrechungen von mehr als zwei Tagen zu vermeiden gilt. Wenn bei der Begehung keine Hinweise auf eine Wochenstube gewonnen werden, ist der Abriss in gleicher Weise wie in den beiden vorgenannten Zeiträumen vorzunehmen, da auch bei einer Untersuchung mit Ultraschalldetektor, die keinen Hinweis auf eine Wochenstube erbrachte, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere Tageshangplätze in den besagten Bereichen aufsuchen. Kommt die Kartierung zu einem positiven Ergebnis, so ist das weitere Vorgehen sowie die Anzahl erforderlicher Ersatzquartiere (Anbringen von Fledermauskästen) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind in diesem Fall vorerst zu unterbrechen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Elsdorf am die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 110 A „Angelsdorf, Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Übersicht Regionalplan Köln. Abgerufen am 12. Dezember 2018 von <https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/View/index.html?appid=37420e3683ca4ae4a5b8810d32e11ebb>
- CIMA Beratung + Management GmbH. (2018). Einzelhandelskonzept Elsdorf. Köln.
- CIMA Beratung + Management GmbH. (2021). Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf.
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. (2009). Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Elsdorf . Köln.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Rhein-Erft-Kreis. (2021). Geoportal Rhein-Erft-Kreis. Von Geoportal Rhein-Erft-Kreis: <https://geo.rhein-erft-kreis.de/WebOffice/synserver?client=core&project=Allgemein&view=Landschaftsplaene&user=gasta&password=start> abgerufen
- Stadt- und Regionaplanung Dr. Jansen. (2021). Stadt Elsdorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept.