

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 116  
Erftstadt-Gymnich  
Lindgesweg

Stadt Erftstadt, Ortsteil Gymnich  
Bebauungsplan Nr. 116 „Lindgesweg“

# Begründung

Inhalt .....	Seite
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung, Planungserfordernis .....	3
1.2 Ziel der Planung .....	3
<b>2. Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	4
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet .....	4
2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand .....	5
2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Eignung .....	5
2.3.2 Baustruktur und Nutzung .....	7
2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen .....	8
2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild .....	8
2.3.5 Verkehr .....	9
2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung .....	9
<b>3. Planungsvorgaben .....</b>	<b>11</b>
3.1 Übergeordnete Planungen .....	11
3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne, Überplanung .....	12
3.3 Sonstige Fachplanungen .....	13
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>16</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
5.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO .....	16
5.1.2 Gliederung des Mischgebietes .....	16
5.1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen .....	17
5.1.4 Großflächiger Einzelhandel .....	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	21
5.4 Stellplätze und Garagen .....	22
5.5 Verkehrsflächen .....	22
5.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....	23
5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	23
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
<b>6. Umweltbericht .....</b>	<b>25</b>
6.0 Zusammenfassung .....	26
6.1 Beschreibung des Vorhabens .....	28
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	30
6.2.1 Tiere und Pflanzen .....	30
6.2.2 Boden .....	31
6.2.3 Wasser .....	33
6.2.4 Luft und Klima .....	35
6.2.5 Orts- und Landschaftsbild, Naherholung .....	36
6.2.6 Schutzgut Mensch - gewerbliche Emissionen .....	38

6.2.7	Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, Kfz- bedingte Luftschadstoffe.....	39
6.2.8	Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder.....	40
6.2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	40
6.3	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	41
6.3.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	41
6.3.2	Auswirkungen auf den Boden.....	42
6.3.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	42
6.3.4	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	43
6.3.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung.....	44
6.3.6	Auswirkungen auf den Menschen - gewerbliche Emissionen.....	44
6.3.7	Auswirkungen auf den Menschen - Verkehrslärm Kfz- bedingte Luftschadstoffe.....	45
6.3.8	Auswirkungen auf den Menschen – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder.....	47
6.3.9	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	47
6.3.10	Wechselwirkungen.....	47
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen.....	48
6.5	Vorhabenalternativen und Auswahlgründe.....	49
6.6	Sonstige Angaben.....	50
7.	<b>Planverwirklichung</b> .....	51
7.1	Grundstücksverkehr.....	51
7.2	Erschließung.....	51
7.3	Kosten für die Stadt Erftstadt.....	51
8.	<b>Literaturhinweise</b> .....	52
9.	<b>Änderungen nach der Offenlage</b> .....	53
9.1	Änderungen in der Planzeichnung.....	53
9.2	Änderungen in den textlichen Festsetzungen.....	53
9.3	Änderungen in der Begründung.....	54
9.4	Fazit.....	54

Stand:           Satzung  
                  Köln, Februar 2005

## 1. Planungserfordernis, Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Anlass der Planung, Planungserfordernis

Die H.P. Richrath Immobilien GmbH beabsichtigt, den bestehenden REWE- Supermarkt in der Ortsmitte von Gymnich aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufzugeben. Ein zeitgemäßes Marktkonzept mit einer angemessenen Größe der Verkaufsfläche, einem großzügigen Frischwarenangebot und ergänzenden Nutzungen lässt sich angesichts der räumlichen Enge im alten Objekt nicht dauerhaft verwirklichen. Der alte Betriebsstandort bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, die Parkplatzsituation ist unbefriedigend.

Um dennoch langfristig den Ortsteil Gymnich als Einzelhandelsstandort zu sichern, ist die H.P. Richrath Immobilien GmbH mit der Bitte an die Stadt Erfstadt heranzutreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung an den Ortsrand zu schaffen, um sich dort mit einem zeitgemäßen Neubau angemessen präsentieren zu können. Der Rat der Stadt Erfstadt unterstützt diese Betriebsverlagerung und hat mit Beschluss vom 04.04.2001 die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahre 1996 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die Grundlage für eine geordnete Bebauung zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Lindgesweg und dem damals geplanten Gewerbegebiet (BP 29) zu schaffen. Die ursprünglichen Planungsziele (Allgemeines Wohngebiet) wurden mittlerweile in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verändert und den neuen Rahmenbedingungen angepasst (Mischgebiet). Die Stadt Erfstadt hat die Planung durch einen städtebaulichen Vertrag der H.P. Richrath Immobilien GmbH übertragen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung am südlichen Ortsrand von Gymnich zwingend erforderlich.

### 1.2 Ziel der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Ortsteile Gymnich und Dirmmerzheim. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters,
- städtebauliche Ordnung des Übergangsbereiches zwischen den bestehenden Wohn- und Mischgebieten am südlichen Ortsrand von Gymnich und dem angrenzenden Gewerbegebiet an der Justus-von-Liebig-Straße (Nachverdichtung, Lückenschließung, Beseitigung von Brachen, Aufwertung des Ortsbildes),
- Weiterentwicklung der vorhandenen Mischgebiete, die durch ihre kleinteilige Nutzungsmischung und abwechslungsreiche Gestaltung wesentlich zur Attraktivität ländlicher Siedlungsbereiche beitragen. Gleichberechtigtes und rücksichtsvolles Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten,
- Ergänzung der bereits vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsangebot im Ortszentrum und im benachbarten Gewerbegebiet. Sicherung und Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2 Hektar große Plangebiet (19.042 m<sup>2</sup>) liegt am südöstlichen Ortsrand von Gymnich, an der Dirmerzheimer Straße, zwischen den Wohngebieten am Lindgesweg bzw. an der Nikolausstraße und dem Gewerbegebiet Gymnich. Im Südwesten schließen sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an.

### 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 ist in etwa wie folgt begrenzt: (alle Flurstücke Gemarkung Gymnich, Flur 15):

- im Nordosten: durch die Dirmerzheimer Straße (Fl.St.Nr. 120),
- im Südosten: durch die vorhandene Versickerungsmulde für Regenwasser der Stadtwerke Erfstadt (Fl.St.Nr. 307), in Verlängerung nach Südwesten bis zur südöstlichen Ecke des Fl.St.Nr. 378 (geplante Erweiterung der Versickerungsmulde).
- im Südwesten durch eine gedachte Linie, die etwa 40 m parallel (südwestlich) zu dem vorhandenen unbefestigten Wirtschaftsweg (Fl.St.Nr. 292) verläuft, bis zum Grundstück „Ausleger 43“ (Einfamilienhaus, Fl.St.Nr. 137),
- im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke (Fl.St.Nr. 137, 269, 270).

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr.15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle Flurstücke Gemarkung Gymnich):

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke (Stand Januar 2002)
15	297, 298, 299	Straßenbegleitgrün, Bankett, Böschung
	304	Landwirtschaft, Grünland
	305	Landwirtschaft, Acker
	306	Landwirtschaft, Grünland
	128	verwilderter Garten, Lagerplatz
	174, 292, teilweise	Wirtschaftsweg in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße
	377, 378	Landwirtschaft, Acker (BP 29)
	132, 133, 134, teilweise	Landwirtschaft, Grünland
	135, 136, teilweise	Landwirtschaft, Grünland, Gewerbe

### Veränderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 12.03.1996 verändert.

Die überwiegend bebauten Bereiche am Lindgesweg konnten aus dem Geltungsbereich entlassen werden, weil hier unter Berücksichtigung der tatsächlich ausgeübten Nutzung und der veränderten Planungsziele kein Planungsbedarf mehr besteht. Die Grundstücke sind erschlossen und liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ihre Bebaubarkeit ist im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist eine Erweiterung der vorhandenen Versickerungsmulde erforderlich (Stadtwerke Erfstadt). Im Süden des Plangebietes wurde deshalb ein zusätzliches Grundstück (Fl.St.Nr. 378) in den Geltungsbereich aufgenommen (Überplanung eines Teilbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 29, siehe 3.2).

## **2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand**

Ausführliche Angaben zur Umweltsituation im Plangebiet können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

### **2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Standortqualität, Eignung**

#### Stadt Erfstadt, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung

Die Stadt Erfstadt nimmt die Aufgaben eines Mittelzentrums wahr. Sie liegt an einer Entwicklungsachse 2. Ordnung (Mönchengladbach-Koblenz), ca. 20 km südwestlich von Köln, am Südrand der niederrheinischen Bucht.

Die Stadt Erfstadt verzeichnet durch die Wanderungsgewinne aus dem benachbarten Ballungsraum Köln ein moderates, aber stetiges Bevölkerungswachstum, das allerdings seit Ende der 90er Jahre geringer ausfällt (1999: + 496, 2002: + 224, 2003: + 75). Gegenwärtig leben im Stadtgebiet Erfstadt etwa 52.000 Menschen.

#### Ortsteil Gymnich, Bevölkerung und Wirtschaft

Gymnich ist nach den beiden Siedlungsschwerpunkten Liblar (ca. 13.300 Einwohner) und Lecherich (ca. 11.700 Einwohner) der drittgrößte Ortsteil Erfstadts. Die Einwohnerzahl ist seit Beginn der 90er Jahre stabil (1991: 4.160 EW, 1995: 4.193 EW, 2000: 4.175 EW, 2003: 4.160 EW).

Die Zahl der Einwohner im Ortsteil Gymnich wird voraussichtlich in den nächsten Jahren durch die schrittweise Realisierung des Neubaugebietes BP-119 „Griesfeld“ stark anwachsen. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass sich allein in diesem Baugebiet etwa 675 Einwohner neu ansiedeln werden (+ 17 %). Das Baugebiet „Griesfeld“ liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Ungewöhnlich für einen Ortsteil dieser Größe ist das vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, sowie die große Bandbreite gewerblicher Nutzungen. Eine Zählung im September 2002 ergab allein in der Ortslage über 100 Gewerbebetriebe (Einzelhandel: 38, Gastronomie: 13, Dienstleistung: 40, Handwerk und sonst. Gewerbe: 25). Dazu kommen noch die vereinzelt landwirtschaftlichen Betriebe und verschiedene soziale Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte, Betreuung, Kirche).

Im neu entstandenen Gewerbegebiet Gymnich haben sich mittlerweile etwa ein Dutzend Gewerbebetriebe angesiedelt. Die vorgefundene Gewerbestruktur unterstreicht die Bedeutung Gymnichts als wichtigen Standort für kleine und mittlere Unternehmen.

### Standortqualität

Der vielseitige und entwicklungsfähige Ortsteil Gymnich verdankt seine Lagegunst im wesentlichen folgenden Faktoren:

- Lage im ländlichen Raum, prägnantes Ortsbild, wertvolle Gebäudeensembles und Parks (z.B. Schloss Gymnich, Bereich um die Kirche), vereinzelte landwirtschaftliche Nutzungen, hoher Freizeitwert,
- ausreichende Bevölkerungsanzahl (ca. 4.000 Einwohner) als Voraussetzung für eine wohnortnahe Versorgung. Vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, Sporteinrichtungen),
- Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich mit ihrem vielseitigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten,
- Nähe zum Oberzentrum / Wirtschaftszentrum Köln und zum Naherholungsgebiet Kottenforst - Ville,
- Lage im Einzugs-/Ausstrahlungsbereich traditioneller Arbeitsplatzschwerpunkte (Braunkohlerevier, Industriegebiet Hürth-Knapsack) und entwicklungsfähiger Neuansiedlungen (Gewerbegebiet Lechenich, Gewerbegebiet Kerpen-Sindorf).
- gute Einbindung in das Verkehrsnetz der Stadt und der Region.

### Eignung des Plangebietes

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Planungsziele und der tatsächlich ausgeübten Nutzung im weiteren Untersuchungsgebiet städtebaulich gerechtfertigt und auch unter Würdigung nachbarlicher Belange angemessen. Durch eine nach Störgrad gestaffelte Nutzungsverteilung werden dabei evtl. Immissionskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen ausgeschlossen. Eine alternative Nutzung als Wohngebiet erscheint aus Gründen der gewerblichen Vorbelastung wenig erfolgversprechend, zumal im Ortsteil Gymnich andere, deutlich attraktivere Standorte für ruhiges Wohnen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist zur Ansiedlung eines Supermarktes geeignet. Der Standort ist städtebaulich integriert. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Zentrenstruktur und den Einzelhandelsbesatz im Ortszentrum von Gymnich sind nicht zu erwarten (siehe auch: Tragfähigkeitsberechnung im Kapitel 5.1.4). Aufgrund der Entfernung zur nächsten vorhandenen Wohnbebauung ist mit unzumutbaren Lärmbelästigungen durch den Betrieb des Supermarktes nicht zu rechnen. Die angrenzende Landstraße L 162 kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

### Historische Einordnung

Das weitere Untersuchungsgebiet war bis Mitte der 60er Jahre weitgehend unbebaut (vereinzelte Gebäude zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Gärten). Der Ortseingang befand sich ca. 250 m weiter nordwestlich, etwa in Höhe der Eifelstraße. Auf der deutschen Grundkarte aus dem Jahre 1963 sind lediglich die Gebäude Ausleger 41 (Transportunternehmen), Ausleger 49 (Wohnhaus), Lindgesweg 1 (Wohnhaus) und das Gebäude Dirmerzheimer Straße 43 (Wohnhaus und Tankstelle) verzeichnet.

### 2.3.2 Baustruktur und Nutzung

Erhebungszeitraum: Januar 2002, Ergänzung November 2004

#### Weiteres Untersuchungsgebiet

Die umliegenden, überwiegend bebauten Quartiere sind gekennzeichnet durch eine vielseitige Bau- und Nutzungsstruktur, die auf unterschiedliche Weise auf das Plangebiet einwirkt und angemessene planerische Reaktionen erfordert. Das eigentliche Plangebiet ist unbebaut.

#### Wohngebiet (WA) nordwestlich des Plangebietes

Nordwestlich des Plangebiets schließt sich ein locker bebautes, stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet an (I – II), das an der Dirmerzheimer Straße vereinzelte gewerbliche Nutzungen aufweist (Blumenladen, Ärztehaus, Autopflege). Ein schmaler, von Hecken gesäumter Fußweg führt durch parkähnliche Wohngärten und gepflegte Nutzgärten (Obst, Gemüse).

#### Mischgebiet (MI) westlich des Plangebietes

Westlich des Plangebiets, zwischen dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße und der Straße „Ausleger“ finden sich neben ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern auch nicht störende Gewerbebetriebe:

- Ausleger 49, Wohnhaus (ca. 1950) und zwei Hallen (ca. 1960, ehem. Stall) Gebäudereinigung (Wohnung, Büro, Lager, Garage), feinmechanischer Betrieb (pneumatische Förderanlagen, Büro, Reparatur), zwischenzeitlich war hier auch ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt.
- Ausleger 30, Wohnhaus (ca. 1970), Werkstatt (1992), Lager, Hof Werkstatt für Land- und Baumaschinen,
- Ausleger 41, Wohnhaus und Garage / Werkstatt (ca. 1947), Büro, Parkplatz Transportunternehmen, Spedition.

Dieses kleinteilige Gefüge aus nichtstörenden Gewerbebetrieben und traditionellem, ländlichen Wohnungsbau verleiht dem Standort sein charakteristisches, an traditionelle dörfliche Nutzungsmischungen anknüpfendes Erscheinungsbild und trägt wesentlich zu seiner Attraktivität bei.

#### Wohngebiet (WA) nördlich des Plangebietes

Nördlich der Dirmerzheimer Straße schließen sich die Wohngärten einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung aus den 60er Jahren an. Das Wohngebiet wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 entwickelt, der nach Realisierung im Jahre 1993 aufgehoben wurde.

#### Gewerbegebiet (GE- eingeschränkt) südöstlich des Plangebietes, Vanselow

Die Stadt Erfstadt hat auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 29 seit 1998 das angrenzende Gewerbegebiet an der Justus-von-Liebig-Straße entwickelt. Mittlerweile haben sich etwa ein Dutzend Betriebe angesiedelt (Kfz-Handel, Bauunternehmen, Schreinerei, Tischlerei, Malerbetrieb, Tankstelle, Werkstatt, Autovermietung, Gebrauchtwarenhandel, Sonnenstudio, etc.).

Auf einem ehemaligen Außenbereichsgrundstück an der Dirmerzheimer Straße, ca. 25 m südöstlich des Plangebietes, ist seit den 70er Jahren ein Ensemble aus Wohnhaus, Werkstatt, Lagerhallen und sonstigen Nebenanlagen um einen gemeinsamen Wirtschaftshof entstanden (Firma Vanselow, PKW Ersatzteil Verkauf). Das Betriebsgelände ist durch eine hohe Mauer vollständig nach Außen abgeschlossen. In der Vergangenheit wurden auf diesem Grundstück auch genehmigte Nutzungen ausgeübt, die mit erheblichen Schallemissionen verbunden waren.

### 2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

#### Weiteres Untersuchungsgebiet

Das weitere Untersuchungsgebiet ist außerhalb der Ortslage Gymnich von weiträumigen, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und Verkehrsanlagen gekennzeichnet. Im Bereich nördlich der Dirmerzheimer Straße finden erste Erschließungsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet BP 119 statt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine 16 m breite, 90 m lange und ca. 1,5 - 2 m tiefe Versickerungsmulde der Stadtwerke Erfstadt, die zur ordnungsgemäßen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Gewerbegebiet dient.

#### Engeres Plangebiet

Im Plangebiet lassen sich zwei unterschiedliche Teilräume erkennen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen beidseits des Feldweges; Hier wechseln Grünland- und Ackerflächen mit Brachland und notdürftig mit Schotter befestigten Flächen (Abstellflächen z.B. für Landmaschinen). Die Weideflächen sind eingezäunt (Pferdekoppeln). Insgesamt befinden sich nur drei Obstbäume in den wenig strukturierten Freiflächen.
- verwilderter Garten und (ehemalige) Lagerfläche; Neben der o.g. Versickerungsmulde der Stadtwerke Erfstadt befand sich im Jahre 2002 (Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme) eine ca. 1.200 m<sup>2</sup> große, umzäunte Lagerfläche für Baustoffe und Baumaschinen (Schotterflächen, Schuppen, einzelne Obstbäume), die von der Justus-von-Liebig Straße aus erschlossen wurde. Diese Nutzung ist mittlerweile eingestellt, das Gelände liegt brach. Nördlich schließt sich ein ca. 1.400 m<sup>2</sup> großes, verwildertes Gartengrundstück an (Gartenbrache, Obstbäume, verschiedene Gehölze, großflächiger, artenarmer Brombeerbewuchs).

### 2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild

Die Wohn- und Mischgebiete nördlich und westlich des Plangebietes weisen nicht zuletzt aufgrund ihrer geringe Baudichte, der durchschnittlichen architektonischen Qualität der Gebäude und der intensiven Begrünung ein harmonisches Gesamtbild auf. Insbesondere der Blick aus der Straße „Ausleger“ Richtung Ortsmitte lässt auch heute noch die Schönheit des ehemaligen Dorfes Gymnich erahnen.

Im südlichen Plangebiet, und in den angrenzenden Freiflächen stellt sich dagegen ein unbefriedigender Gesamteindruck ein (Brache, unbefestigte Wege, ungestaltete Baustraßen, Umspannstation, abweisende Ummauerung des Vanselow Grundstücks, technisches Erscheinungsbild der Versickerungsmulde, ausgeräumte Landschaft).

### 2.3.5 Verkehr

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 920 (Haltestelle Maarweg, ca. 50 m westlich des Plangebietes) verbindet das Plangebiet mit den benachbarten Ortsteilen Dirmerzheim (ca. 3 Minuten), Lechenich (Markt: ca. 8 Minuten) und mit der benachbarten Stadt Kerpen (10 - 15 Minuten). Am Bahnhof Kerpen-Sindorf und am Bahnhof Liblar (beide ca. 30 Minuten) besteht Anschluss an die Deutsche Bundesbahn (Köln—Aachen, Köln - Euskirchen). Das Anrufsammeltaxi ergänzt das Netz des ÖPNV.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Dirmerzheimer Straße (L 162) an das überregionale Hauptstraßennetz angeschlossen (L 495). Der Anschluss an die Autobahn A 61 ist über die Anschlussstelle Gymnich möglich (ca. 1 km entfernt). Außerdem stehen noch die Anschlussstellen Türnich (A 61) und Knapsack (A1) zur Verfügung.

Der Abschnitt der Dirmerzheimer Straße (L 162) zwischen dem Maarweg und dem Kreisverkehr an der Einmündung der Justus-von-Liebig-Straße ist als „freie Strecke außerhalb der Ortslage Gymnich“ anzusehen (Einschätzung durch den Landesbetrieb Straßenbau, Euskirchen), der nur eingeschränkt zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke zur Verfügung steht. Die Ortsdurchfahrt beginnt am Maarweg.

#### Fußgänger und Fahrradfahrer

Aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet können diese Straßenräume gefahrlos von Fußgängern und Fahrradfahrern benutzt werden. An der Dirmerzheimer Straße (L 162) existiert ein von der Fahrbahn abgetrennter Geh- und Radweg.

### 2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen.

#### Elektrische Energie

Das Plangebiet kann über vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen in den umliegenden Straßen und in dem Feldweg in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße versorgt werden (RWE Net).

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation, die zur Versorgung des angrenzenden Gewerbegebietes dient. Die dazugehörigen 10 KV-Kabel liegen in dem Feldweg in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße.

#### Gas

Das Plangebiet kann über vorhandene Gastransportleitungen in der Dirmerzheimer Straße (DN 250), in der Justus-von-Liebig-Straße (DA 180) und im Lindgesweg (DN 100) versorgt werden.

#### Trinkwasser, Löschwasser

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Dirmerzheimer Straße (DN 100), im Lindgesweg (DN 100, DN 150), bzw. in dem Feldweg in Verlän-

gerung der Justus-von-Liebig-Straße (DN 150) versorgt werden. Außerdem befindet sich in der Dirmerzheimer Straße noch eine Trinkwassertransportleitung DN 150 - DN 200. Das Trinkwasser stammt aus der Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim (Brunnengalerie zwischen Dirmerzheim und Gymnich).

Für die Löschwasserversorgung ist ausreichend Wasserdruck vorhanden (H 100). Hygienische Probleme, wie z.B. durch Verkeimung des Wassers an den jeweiligen Leitungsenden, sind nicht zu befürchten (Ringleitung).

#### Entwässerung

Das Plangebiet ist in der aktuellen Netzplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Erfstadt-Köttingen berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt für diese Fläche im Trennsystem (Teilmischsystem).

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird erstmals bebaut, befestigt bzw. an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es unterliegt damit den Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz NRW, wonach Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser im weiteren Untersuchungsgebiet wird über einen Schmutzwasserkanal (DN 300) in dem vorhandenen Feldweg in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße und im Lindgesweg (DN 300) der Kläranlage Erfstadt-Köttingen zugeführt. Ein weiterer Schmutzwasserkanal befindet sich in der Justus-von-Liebig-Straße (DN 300). Die vorhandenen Kanäle verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven.

#### Vorbelastetes Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet

Das potentiell verschmutzte Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet (z.B. Parkplatz, Wirtschaftshof, Straße) wird in einem Sammelkanal DN 700 bis zu einem Regenüberlaufbecken (BW 12) an der Südwestecke des „Vanselow-Grundstückes“ geleitet und zeitlich verzögert dem o.g. Schmutz-/Mischwasserkanal DN 300 (Fließrichtung zum Lindgesweg) zugeführt.

#### Unbelastetes Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet (z.B. Dachflächen) wird in einem Regenwasserkanal DN 500 der vorhandenen Versickerungsmulde der Stadtwerke Erfstadt (südöstlich des Plangebietes) zugeführt. Bei starkem, lange andauernden Regen staut sich hier das Wasser bis zu einer Höhe von max. 0,4 m an (Notüberlauf in den o.g. Schmutz-/Mischwasserkanal). Die Kapazität des vorhandenen Sickerbeckens ist nur für unbelastetes Oberflächenwasser aus dem ersten Realisierungsabschnitt des Gewerbegebietes vorgesehen (Versickerung über belebter Bodenschicht).

#### Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Hausmülls (DSD- Wertstoffe, Biomüll, Restmüll) wird im Stadtgebiet Erfstadt von der RWE-Umwelt GmbH gewährleistet (gelbe, blaue, braune und graue Tonne in den einzelnen Haushalten).

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt, in denen u.a. Wohnungsbau (inkl. Folgeeinrichtungen), überwiegend nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt (22.06.1999) ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- gemischte Baufläche, mit der zusätzlichen Differenzierung MI (Mischgebiet),
- Grünfläche (am südlichen Rand des Plangebietes) ohne Zweckbestimmung.

Das Plangebiet ist nicht von aktuellen FNP- Änderungen betroffen.

Ziel der Mischgebietsdarstellung in den „größeren Stadtteilen“ - wie z.B. Gymnich - ist es, die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude) zu sichern, bzw. die Neuansiedlung von entsprechenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen (Erläuterungsbericht zum FNP, Kapitel 6.3.2). Der Bebauungsplan entspricht diesem Entwicklungsziel, indem er die Ansiedlung eines Supermarkts zur Sicherung der Nahversorgung und ergänzende, nicht störende gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet.

Die dargestellte Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes dient als „Abstandsgrün“ zwischen dem Mischgebiet und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet (Kleinklima, Sichtschutz, Immissionsschutz). Der Bebauungsplan greift die zugrundeliegende Regelungsabsicht des FNP auf und setzt sie unter Berücksichtigung der konkretisierten Planungsabsichten differenziert um:

- an der Grenze zur Versickerungsmulde wird auf dem Grundstück des geplanten Supermarktes ein ca. 1,5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der in erster Linie den geplanten Parkplatz räumlich einfasst und eine gewisse Mindesteingrünung des Marktgebäudes ermöglicht. Zusätzlich wird die angrenzende Böschung der Versickerungsmulde auf einer Breite von ca. 2 - 3 m mit Laubgehölzen bepflanzt, um das Erscheinungsbild dieser wasserwirtschaftlichen Anlage zu verbessern,
- angesichts der geplanten Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes kann das im FNP dargestellte Abstandsgrün seine Wirkung „Trennung von Wohnen und Gewerbe“ an der ursprünglichen Stelle nicht entfalten. Im südlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Supermarktes vorgesehen, der nicht als besonders schutzwürdige Nutzung angesehen werden kann. Der Bebauungsplan setzt eine ca. 7 m breite Pflanzfläche (Abstandsgrün) zwischen der großmaßstäblichen, emittierenden Einzelhandelsnutzung und der nördlich angrenzenden, kleinteilligeren, nicht störenden Mischnutzung vor (Wohnen, Dienstleistung).

Der Bebauungsplan trägt damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 4 des Rhein-Erft-Kreises („Zülpicher Börde“).

Für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sieht der Landschaftsplan den Ausbau der Agrarlandschaft mit ökologischen, gliedernden und belebenden Elementen vor (Entwicklungsziel 6).

Die Straßenbäume entlang der Dirmerzheimer Straße (außerhalb des Plangebietes) sind als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt (2.4-47). Die lückenhafte Baumreihe soll aufgefüllt und bis zur Brunnengalerie Dirmerzheim ergänzt werden (Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen 5.1-84). Der Bebauungsplan greift diese landschaftspflegerische Zielsetzung auf und setzt ein straßenbegleitende Baumreihe südlich der Dirmerzheimer Straße als Fortführung der vorhandenen Baumreihe fest.

### 3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne, Überplanung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 an, der an der Grenze zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 eine Versickerungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und weiter südöstlich ein Gewerbegebiet (GE 1) festsetzt (§ 8 BauNVO). Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, um schädliche Auswirkungen auf die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen auszuschließen (eingeschränktes Gewerbegebiet).

In GE 1 sind alle im Abstandserlass NRW 1994 ausgeführten Gewerbebetriebe allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise sind lediglich einzelne Betriebsarten zulässig, die z.B. aufgrund atypischer Betriebsweise besonderen Immissionsschutzanforderungen genügen (Ifd. Nr. 181 - 184, 186, 188 - 190, 192 - 195). Darüberhinaus ist das Betriebsgelände Vanselow als Standort einer genehmigten öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlage (u.a. Autoverwertungsanlage) gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 116 überplant den Bebauungsplan Nr. 29 in einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Teilbereich. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes Nr. 29 (Ausgleichsfläche, Pflanzfläche) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ festgesetzt. Diese Fläche steht danach nur noch eingeschränkt für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt.

Nördlich der Dirmerzheimer Straße - außerhalb der Ortslage Gymnich - schließt sich der Bebauungsplan Nr. 119 an, der ein ausgedehntes Wohngebiet festsetzt (WA, I-II). Der Bebauungsplan wurde im Laufe des Verfahrens geteilt. Der nordöstlich gelegene Bereich ist rechtskräftig, der Bereich an der Dirmerzheimer Straße befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Unmittelbar an der Dirmerzheimer Straße ist eine Baumreihe und ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Dirmerzheimer Straße wurde in den 60er Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 entwickelt. Dieser Bebauungsplan ist seit 1993 aufgehoben.

### 3.3 Sonstige Fachplanungen

#### Zentrenkonzept

Im Rahmen eines Zentrenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet (Dr. Paul G. Jansen, 1999) wurde auch das Plangebiet auf seine Eignung als potentieller Einzelhandelsstandort untersucht. Die Untersuchung stellt den vorhandenen Standort im Ortskern einer möglichen Verlagerung an den Ortsrand gegenüber und kommt zu dem Ergebnis, dass der alte Standort aufgrund der besseren Zuordnung zum zentralen Geschäftsbereich in der Ortsmitte beibehalten werden sollte.

Die Nachteile des alten Standorts werden allerdings erkannt (zu geringe Verkaufsfläche, Einschränkungen bei der Anlieferung und bei der Stellplatzanordnung). Ein Vorteil des Standortes am Ortsrand (B) wird darin gesehen, dass er einen Teilbereich des heute unversorgten Bereiches im Süden Gymnichts abdecken könnte.

Das Gutachten plädiert für die Beibehaltung des alten Standortes im Hauptgeschäftsbereich Gymnichts und befürchtet eine deutliche Schwächung des Ortszentrums im Falle einer Verlagerung.

Der Bebauungsplan widerspricht den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes (siehe auch: Tragfähigkeitsberechnung im Kapitel 5.1.4).

#### Wasserschutzgebiet (siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.2.3)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim, die sich etwa 1 km südöstlich des Plangebietes befindet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nichts im Wege.

#### 4. Verfahren

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 12.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, Erfstadt-Gymnich, Lindgesweg beschlossen (Wohngebiet). Eine erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.03.1996 bis zum 29.04.1996 durchgeführt. Seitdem ruhte das Verfahren.

Am 04.04.2001 hat der Ausschuss für Planung der Stadt Erfstadt die Anregung des Herrn Hans-Peter Richrath (betr. Standortänderung des REWE- Marktes in Erfstadt-Gymnich) zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten. Über einen städtebaulichen Vertrag soll der Investor verpflichtet werden, die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Das Projekt wurde im Rahmen von Sachstandsberichten im Ausschuss für Planung diskutiert (05.03.2001, 18.06.2002).

Am 13.02.2003 hat der Ausschuss für Planung den Bebauungsplanvorentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 27.03.2003 durchgeführt. Etwa 50 Bürgerinnen und Bürger nahmen an dieser Veranstaltung teil. Zwei Bürger nutzten die Gelegenheit, schriftlich Anregungen bis zum 03.04.2003 abzugeben. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.02.2003 bis zum 01.04.2003 durchgeführt. Insgesamt 29 Dienststellen wurden beteiligt, 12 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

Das Projekt wurde im Rahmen eines Sachstandsberichts in einer gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und des Planungsausschuss der Stadt Erfstadt diskutiert (02.02.2004). Im September 2004 konnten die erforderlichen Grundstücksverhandlungen erfolgreich abgeschlossen und das Verfahren wieder aufgenommen werden. Im Oktober 2004 wurde der Rechtsplan, die erforderlichen Umweltbeiträge und die Grundlagen der Erschließungsplanung erarbeitet.

Der Ausschuss für Planung der Stadt Erfstadt hat am 30.11.2004 den Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Rat der Stadt Erfstadt empfohlen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. ~~Der Rat der Stadt Erfstadt hat am ..... die Offenlage des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~

~~Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im ..... 2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Offenlage unterrichtet.~~

~~Das Verfahren wird nach BauGB 1998 durchgeführt.~~

**Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 21.12.2004 die Offenlage des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.**

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.01.2005 bis zum 19.02.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2005 von der Offenlage unterrichtet. Insgesamt 31 Dienststellen wurden beteiligt, 9 Stellungnahmen liegen vor. Die Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden. Im Rahmen der Offenlage sind vier in Teilen gleichlautende Bürgeranregungen eingegangen. Auch diesen Anregungen konnte überwiegend entsprochen werden.

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 den Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 19.04.2005 erfolgt.

## 5. Begründung der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die gewählte Baugebietskategorie berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist Ausdruck der planerischen Zielvorstellung, im Plangebiet einen Supermarkt, kleinteiliges verträgliches Gewerbe und ergänzende Wohnbebauung in enger räumlicher Zuordnung anzusiedeln.

Die im weiteren Untersuchungsgebiet vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe werden in ihrem Bestand gesichert, das Angebot an Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortszentrum und im benachbarten Gewerbegebiet wird ergänzt und abgerundet.

Die Baugebietskategorie Mischgebiet verdeutlicht, dass von allen Ansiedlungswilligen ein größeres Maß an nachbarschaftlicher Rücksichtnahme erwartet wird. Unternehmen, die ihren Standort im Mischgebiet suchen, weil sie z.B. das attraktivere Umfeld, oder die Kleinteiligkeit als Standortkriterium schätzen, werden größere Anstrengungen beim Immissionsschutz abverlangt (Anlieferung, Mitarbeiterverkehr, Betriebszeiten, etc.). Die Wohnbevölkerung muss mit Abstrichen bei der Wohnruhe rechnen.

Im Plangebiet bietet sich angesichts der Darstellungen im FNP eine der letzten Möglichkeiten, gemischte Baustrukturen vorzusehen, die wesentlich zur ökonomischen Leistungsfähigkeit und zur Attraktivität ländlich geprägter Siedlungsformen beitragen.

#### 5.1.2 Gliederung des Mischgebietes

Durch die gewählte Gliederung des Mischgebietes und die damit verbundenen Einschränkungen in den Teilgebieten wird die zulässige Nutzung einer differenzierten Regelung unterworfen. Der allgemeine Gebietscharakter bleibt gewahrt. Die gewählte Gliederung berücksichtigt die schutzwürdigen Interessen der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen und staffelt die zulässigen Nutzungen nach dem potentiellen Störungsgrad und der vorhandenen Erschließungsqualität.

Die Gliederung ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Konfliktminimierung). Sie ist Teil einer umfassenden Immissionsschutzstrategie, die sich zum Ziel gesetzt hat, störungsintensive Nutzungen im Süden des Plangebietes anzusiedeln (Richtung GE) und die weniger störintensiven Nutzungen dem nördlich angrenzenden Wohnen zuzuordnen.

#### MI 1

Im unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Gewerbebetriebe (umgenutzte Hofanlage, Wirtschaftshof, Gebäudereinigung, feinmechanische Werkstatt, Transportunternehmen,) lässt sich Wohnnutzung nur unter unwirtschaftlichen Aufwendungen und unter weitgehendem Verzicht auf eine angemessene Nutzung des wohnungsnahen Freiraums verträglich anordnen. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche sich angesichts ihrer problematischen Lage (Orientierung der Gartenseite zum Gewerbe) nicht vordringlich für Wohnzwecke eignen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe wären durch eine heranrückende Wohnbebauung zu unwirtschaftlichen Lärmschutzmaßnahmen bzw. zu Veränderungen ihrer Betriebsabläufe gezwungen.

Ausnahmsweise können hier Wohnungen für Betriebsinhaber (analog § 8 Abs. 3 BauNVO) vorgesehen werden. Die Beurteilungsgrundlage kann sich auch verändern, sollten die benachbarten gewerblichen Nutzungen dauerhaft aufgegeben werden.

#### MI 2

Diese Baugebietskategorie ist dem Wohnen vorbehalten. Im Anschluss an die vorhandene Wohnnutzung nordwestlich des Plangebietes sichert diese Festsetzung die Wohnruhe in den bestehenden Einfamilienhausgrundstücken. Angesichts der hervorragenden Orientierung der Grundstücke im Südwesten des Plangebietes (Erschließungsstraße im Nordosten, Garten im Südwesten) sollen auch diese Grundstücke überwiegend dem Wohnen dienen.

#### MI 3

Zwischen der Wohnnutzung in MI 2 und dem geplanten Einzelhandel in MI 4 sollen kleinteilige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die im weitesten Sinne „wohnähnlich“ betrieben werden (Ing. Büro, Pflegedienst, Labor, Werbung, sonst. Dienstleistung), die jedoch aufgrund der Intensität ihrer Nutzung in einem Wohngebiet nicht zugelassen werden können.

#### MI 4

Angrenzend an das benachbarte Gewerbegebiet wird Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Gewerbliche Einrichtungen dieser Größenordnung mit einem erheblichen Ziel- und Quellverkehr erfordern regelmäßig besondere planerische Maßnahmen, um sie verträglich in die umgebende Siedlungsstruktur einzufügen. Durch die gewählte Zonierung wird der großmaßstäbliche Baukörper und der Parkplatz dem Gewerbegebiet zugeordnet.

### **5.1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen**

#### Einzelhandel

Einrichtungen des Einzelhandels sollen in MI 4 konzentriert werden. Diese Teilfläche verfügt über die beste Erschließungsqualität. Sie kann zumindest eingeschränkt direkt von der Dirmerzheimer Straße aus angefahren werden (rechts rein, rechts raus). Die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet verringert das Störpotential des Kundenparkplatzes. Um das Verkehrsaufkommen in den Planstraßen zu begrenzen und die Wohnruhe in MI 2 nicht unnötig weiter zu beeinträchtigen, wurde Einzelhandel in den Mischgebieten MI 1 - MI 3 ausgeschlossen.

#### Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

Im Plangebiet werden die im Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen ist durch die vorhandene Tankstelle im benachbarten Gewerbegebiet gedeckt. Im Plangebiet wurden die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

#### 5.1.4 Großflächiger Einzelhandel

Der Bebauungsplan ermöglicht in MI 4 die Errichtung eines Supermarktes / Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Einzelhandel dieser Größenordnung ist als „großflächig“ anzusehen und grundsätzlich nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. Die Ansiedlung des Supermarktes erfolgt in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln auf der Grundlage einer Tragfähigkeitsberechnung. Es wird nachgewiesen, dass abweichend von der Regelvermutung von dem geplanten Bauvorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

##### Eingangsdaten zur Tragfähigkeitsberechnung

Entsprechend dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Stand: Juni 2003)“ werden die erforderlichen Eingangsdaten ermittelt:

- Einwohnerzahl im Einzugsbereich

In ländlichen Gebieten kann der Nahversorgungsbereich auch größer als der sonst anzusetzende 700 m Radius angenommen werden kann. Für das Bauvorhaben werden sämtliche Einwohner der Ortsteile Gymnich und Dirmerzheim als nahversorgungsrelevante Bevölkerung angenommen.

Der Ortsteil Dirmerzheim ist mit nur 25 % Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als unterversorgt anzusehen. In einer Zählung im Jahre 2002 wurden im gesamten Ortsteil nur 6 Betriebe erfasst, die im weitesten Sinne der Nahversorgung dienen (Kiosk, Bäckerei, Drogeriemarkt, Hofladen, Getränkeverkauf in einem Einfamilienhaus, Kartoffeln aus eigenem Anbau).

Durch das geplante Wohngebiet an der Dirmerzheimer Straße (Bebauungsplan Nr. 119, Griesfeld) werden mittelfristig ca. 675 Einwohner hinzukommen. Andere Wohngebietsreserven in Gymnich werden nicht berücksichtigt. Damit ergibt sich folgende maßgebliche Einwohnerzahl (2003):

Gymnich:	Bestand:	ca. 4.000 EW
	Planung:	ca. 675 EW
Dirmerzheim:	Bestand	<u>ca. 2.100 EW</u>
Gesamt		ca. 6.775 EW

- Einzelhandelsrelevante (sortimentsbezogene) Kaufkraft pro Kopf und Jahr, Kaufkraftbindung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beschreibt das verfügbare Einkommen, das durchschnittlich pro Person und Jahr für das supermarktspezifische Sortiment ausgegeben werden kann. Im Merkblatt der Bezirksregierung Köln werden dafür 2.100 Euro angesetzt. Es wird dabei von einer Kaufkraftbindung von 35 % ausgegangen.

- GfK-Kaufkraftkennziffer der Gemeinde

Die Einwohner von Erftstadt verfügen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über ein 13,2 % höheres verfügbares Einkommen. Die GfK Kaufkraftkennziffer beträgt daher 1,132.

- Nettoverkaufsfläche des Vorhabens = 1.200 m<sup>2</sup> (VK)
- Flächenproduktivität

Dieser Wert beschreibt den für die jeweilige Betriebsart typischen Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr. Im Merkblatt der Bezirksregierung Köln wird für einen Vollsortimentbetrieb eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr angesetzt. Aus der einschlägigen Einzelhandelsstatistik und aus Angaben des Betreibers (bestehender Markt, vergleichbare Neubauten) wird deutlich, dass dieser Wert eine Obergrenze des erzielbaren Umsatzes markiert.

#### Tragfähigkeitsberechnung

- Einzelhandels-/ Sortimentsbezogene Kaufkraft:  
 $6.775 \text{ EW} \times 2.100 \text{ Euro} / \text{EW} \times 1,132 \times 0,35 = 5,6 \text{ Mio. Euro}$
- geplanter Gesamtumsatz :  
 $4.000 \text{ Euro} / \text{a und m}^2 \text{ VK} \times 1,200 \text{ m}^2 \text{ VK} = 4,8 \text{ Mio. Euro}$

Der geplante Jahresumsatz am neuen Standort (4,8 Mio. Euro) ist deutlich geringer als die sortimentsbezogene Kaufkraft im Einzugsbereich (5,6 Mio. Euro). Damit sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur im Stadtgebiet Erftstadt und in angrenzenden Orten nicht zu erwarten. Der konkurrierende Einzelhandelsbesatz in Gymnich muss bei der Tragfähigkeitsberechnung nicht berücksichtigt werden.

#### Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Gymnich

Erhebliche Auswirkungen, z.B. Kaufkraftabflüsse oder Kaufkraftverschiebungen, die geeignet wären, den Bestand der ansässigen Betriebe im Ortskern zu gefährden, sind angesichts des deutlich ausgeprägten Zentrumsbereiches mit seiner breiten Angebotspalette nicht zu befürchten. Tatsächlich handelt es sich bei dem geplanten Neubau lediglich um die Verlagerung eines bestehenden Marktes um ca. 600 Meter. Die Nettoverkaufsfläche im Ortsteil nimmt real nur um ca. 700 m<sup>2</sup> zu.

#### Sonstige städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung zur nächsten vorhandenen Wohnbebauung ist mit erheblichen Lärmbelästigungen durch den Betrieb des Supermarktes nicht zu rechnen (Anlieferung, Kundenverkehr). Die angrenzende Landstraße L 162 kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die gewählte Nutzungszonierung, die geplante Anordnung der Baukörper und flankierende Festsetzungen zum gewerblichen Immissionsschutz (IFSP) sichern ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

#### Standortalternative, integrierter Standort

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Eigentumsverhältnisse am alten Standort, ist eine angemessene Erweiterung bzw. Modernisierung des vorhandenen REWE- Marktes nicht umsetzbar. Die laufenden betrieblichen Einschränkungen aufgrund der räumlichen Enge am alten Standort sind geeignet, die wirtschaftliche Grundlage des Betriebes zu gefährden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Verlagerung des Betriebes zwingend erforderlich.

Die geplante Verlagerung war mehrmals Gegenstand intensiver Diskussionen in den politischen Gremien der Stadt Erftstadt. Dabei wurde nicht zuletzt von den Vertretern der Ortspolitik betont, dass eine Verlagerung des Betriebes einer Schließung aufgrund fehlender wirtschaftlicher Voraussetzungen in jedem Falle vorzuziehen sei, da in diesem Fall die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Ortsteile Gymnich und Dirmerzheim gefährdet wäre.

Der gewählte Standort ist städtebaulich integriert. Er befindet sich etwa 600 m südlich des Ortskerns, ist zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen. Trennende Elemente im Ortsgefüge, wie z.B. Bahntrassen oder Gewerbegebiete, sind nicht vorhanden. Die Bushaltestelle Maarweg der Buslinie 920 ist etwa 150 m vom geplanten Markt entfernt.

Das geplante Wohngebiet BP 119, das gegenwärtig erschlossen wird, liegt etwa 100 m vom Plangebiet entfernt. Der geplante Supermarkt wird die Nahversorgung für dieses Wohngebiet mit langfristig bis zu 675 Einwohnern sicherstellen. Der geplante Markt wird auch den Arbeitnehmern aus dem angrenzenden Gewerbegebiet BP 29 zur täglichen Versorgung zur Verfügung stehen.

Die geplante Verlagerung wurde mit Vertretern der Bezirksregierung Köln diskutiert. Dabei konnte bestätigt werden, dass der neue Standort als grundsätzlich geeignet und städtebaulich integriert anzusehen ist. Im Interesse einer Festigung der Nahversorgungsansätze im Ortskern von Gymnich wäre es zwar sinnvoll, den alten Standort zu erhalten. Da jedoch bisher alle Erweiterungsabsichten am alten Standort aufgrund der Grundstückssituation gescheitert sind und darüberhinaus die notwendige Anzahl der Stellplätze nicht marktnah untergebracht werden kann, gibt es keine Alternative zur Umsiedlung des Marktes an den Ortsrand.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Einfügung in das vorhandene Ortsbild

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden. Gerade angesichts der heterogenen Baustruktur im angrenzenden Gewerbegebiet, der geplanten Mischnutzung und der zu erwartenden architektonischen Gestaltungsvielfalt, sind verbindliche Standards bei den städtebaulich relevanten, strukturbildenden Kenngrößen unverzichtbar. Erst ein klar strukturierter städtebaulicher Rahmen ermöglicht es dem einzelnen Bauherren, seine individuellen Gestaltungsabsichten umzusetzen, ohne das Erscheinungsbild des geplanten Quartiers in seiner Gesamtheit zu beeinträchtigen.

### Grundflächenzahl, GRZ

Die GRZ - Werte derjenigen Mischgebiete, die ausschließlich oder teilweise zur Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen dienen sollen (MI 1, MI 3, MI 4) orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Dadurch soll im Interesse eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Baudichte vor allem im Einzugsgebiet der Dirmerzheimer Straße erzielt werden. Lediglich in MI 2, das dem Wohnen vorbehalten sein soll, wurden die GRZ- Werte auf 0,3 verringert, um eine stärkere Durchgrünung der Grundstücke - in Anlehnung an die benachbarten Einfamilienhausgrundstücke - zu erreichen.

### Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am benachbarten Gebäudebestand und verhindert schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die maximale Gebäudehöhe von 9,5 m ermöglicht zwei Vollgeschosse von jeweils 2,75 bzw. 3 m Geschosshöhe, ggf. einen Gebäudesockel von ca. 80 cm und ein flach geneigtes Satteldach.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

### überbaubare Grundstücksflächen

In MI 2 und MI 3 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt, um eine gewisse Bandbreite individueller Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Stellung der Gebäude zu ermöglichen, ohne dass dadurch nachbarliche Belange beeinträchtigt werden oder schädliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten wären. Insbesondere bei gewerblich genutzten Grundstücken mit ihren vielfältigen betrieblichen Anforderungen (Anlieferung, zusätzliche Fluchtwege, Nebenanlagen, etc.) ist eine gewisse Flexibilität bei der Bebaubarkeit notwendig.

Lediglich in MI 2 südlich der Planstraße A wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem engeren Spielraum festgesetzt, weil hier angesichts des Grundstückszuschnitts (nicht rechtwinklig zur Planstraße A) andernfalls eine unerwünschte Heterogenität der Baukörperanordnung entstehen würde (z.B. vordere Bauflucht).

Gegenüber der geplanten Anlieferung des Supermarktes rücken die überbaubaren Grundstücksflächen in MI 2 von der Planstraße A ab, um einen größeren Abstand von dem emittierenden Gewerbebetrieb zu gewährleisten.

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (orthogonal zu den Erschließungsstraßen bzw. orthogonal zu vorhandenen Grundstücksgrenzen) sichert eine geordnete stadträumliche und baukörperliche Entwicklung und ist Voraussetzung für eine geringere Festsetzungsdichte z.B. bei der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen.

### Wintergärten

Die Angaben zur ausnahmsweisen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten dienen der Konkretisierung der Regelungen in § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

### Einzel- und Doppelhäuser, Begrenzung der Wohnungszahl

Anknüpfend an charakteristische Bauformen dürfen Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Gegen eine größere Wohndichte, wie sie mit Mehrfamilienhäusern bzw. Kleinwohnungen erzielt werden könnte, spricht auch die periphere Lage des Baugebietes und die in Teilen eingeschränkte Lagegunst. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen begrenzt (Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, etc.).

#### 5.4 Stellplätze und Garagen

Der geforderte Mindestabstand zwischen Stellplatzanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0 m soll eine durchgehende Einfriedung der Grundstücke und eine angemessene Begrünung der Vorgärten gewährleisten. Die Vorschrift bezieht sich in erster Linie auf Stellplätze, Carports und Garagen, die mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

#### 5.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke fest (Innere Erschließung). Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Dirmmerzheimer Straße und die Justus-von-Liebig-Straße gewährleistet.

##### Planstraße A

Die südliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A orientiert sich an der vorhandenen Begrenzung der Justus-von-Liebig-Straße. Um den geplanten Straßenraum ohne Verschwenk geradlinig in Verlängerung der Justus-von-Liebig-Straße weiterführen zu können, muss dazu von den anliegenden Grundstücken ein ca. 3 m breiter Streifen erworben werden. Da diese Grundstücke ca. 80 – 120 m tief sind, kann eine übermäßige Beeinträchtigung des privaten Baulandes ausgeschlossen werden. Die Planstraße A hat in erster Linie Verkehrsfunktion, für sie ist folgender Regelaufbau vorgesehen (unverbindliche Kennzeichnung, keine Festsetzung):

- 1,5 m Gehweg auf der Südseite,
- 5,5 m Fahrbahnbreite,
- 2,5 m Längsparken inkl. Schrammbord (öffentliche Stellplätze, Straßenbäume).

Die Planstraße A endet in einem kleinen Quartiersplatz, der u.a. als Wendemöglichkeit für PKW dient (6 m Radius, Rückstoßmöglichkeit in den angrenzenden Wirtschaftsweg), daneben aber auch untergeordnete Aufgaben als quartiersbezogene Aufenthaltsfläche wahrnimmt (Wohnumfeld). Absperrpfosten in dem vorhandenen Wirtschaftsweg verhindern, dass KFZ in den Lindgesweg einfahren können, der aufgrund seiner geringen Breite keinen zusätzlichen Kfz-Verkehr aufnehmen soll.

Die Müllabfuhr (dreiachsiges Müllfahrzeug) muss den Quartiersplatz nicht befahren können. Die Müllabfuhr fährt vom Gewerbegebiet kommend in die Planstraße B, wendet dort und biegt wieder nach links in die Planstraße A ein, um das Gebiet zu verlassen. Der Hausmüll aus den Grundstücken westlich der Planstraße B wird am Abfuhrtag an einer gekennzeichneten Stelle im Einmündungsbereich der Planstraße B bereitgestellt.

##### Planstraße B

Die Planstraße B hat in erster Linie Aufenthaltsfunktion. Sie erschließt Wohngebäude (MI 2) und kleinteiliges, verträgliches Gewerbe (Dienstleistung, MI 3). Für sie ist folgender Regelaufbau vorgesehen (unverbindliche Kennzeichnung):

- 4,75 m Mischfläche,
- 2,5 m Längsparken inkl. Schrammbord (öffentliche Stellplätze, Straßenbäume).

Der kleine Quartiersplatz am Ende der Planstraße B ist ausreichend dimensioniert, dass PKW und ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden können.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen die Erschließung derjenigen Grundstücksteile sicher, die nicht unmittelbar an der Planstraße B anliegen.

## 5.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

### Gewerbelärm, IFSP

Die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weisen den einzelnen Baugebieten jeweils ein Lärmkontingent zu und garantieren, dass selbst bei maximaler Ausschöpfung dieser Kontingente die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm an den benachbarten Schutzobjekten eingehalten werden können (0,5 m vor dem geöffneten Fenster). Die Festsetzungen stellen die gesunden Wohnverhältnisse sowohl in den angrenzenden Wohngebieten als auch innerhalb des Plangebietes sicher. Darüberhinaus dienen die Festsetzungen zum gewerblichen Lärmschutz der Bestandssicherung angrenzender Betriebe.

### Straßenlärm, Lärmpegelbereiche, passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der angrenzenden Dirmerzheimer Straße belastet. Insbesondere die Lärmbelastung im Nachtzeitraum macht es erforderlich, entweder Schlaf- und Kinderzimmer von der Dirmerzheimer Straße abzuwenden (Lärmschutzgrundriss) oder diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszurüsten. Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm.

## 5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken, bzw. auszugleichen sind.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dienen in gleichem Maße der Anreicherung des Siedlungsraumes mit naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der stadträumlichen Gliederung des Baugebietes sowie der Stadtgestaltung und Wohnumfeldverbesserung. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

### Öffentliche Grünfläche, Sickermulde für Regenwasser

Die Stadtwerke Erfstadt legen auf dieser Fläche eine Versickerungsmulde an (Versickerung über belebter Bodenschicht), in die das unbelastete Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet wird. Dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 116 überplant an dieser Stelle eine ursprünglich vorgesehene Pflanzfläche / Ausgleichsfläche des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 29. Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist die Erweiterung der vorhandenen Versickerungsmulde erforderlich, da deren Kapazität spätestens mit dem Vollausbau des Gewerbegebietes erschöpft sein wird. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden extern umgesetzt.

### Öffentliche Grünfläche an der Dirmerzheimer Straße, Baumreihe

Die geplante Baumreihe südlich der Dirmerzheimer Straße greift traditionelle Elemente des ländlichen Orts- und Landschaftsbildes auf, verknüpft das Plangebiet mit dem umgebenden Kulturräum (Biotopvernetzung) und markiert stadträumlich den nördlichen Rand des geplanten Baugebietes.

### Pflanzflächen auf den privaten Baugebieten

Die Pflanzflächen 1 und 3 (Hecke, schmaler Gehölzstreifen) dienen in erster Linie der Gliederung des Baugebietes. Sie stellen das Rückgrat eines linearen Biotopverbundes aus der umgebenden Kulturlandschaft in die Tiefe der Baugebiete dar. Die geplante Hecke in der Pflanzfläche 3 schirmt darüberhinaus das großmaßstäbliche Supermarktgebäude und den Parkplatz von der angrenzenden Grünfläche ab. Die Pflanzfläche 2 (7 m breiter Gehölzstreifen) schirmt das Supermarktgelände von der angrenzenden kleinteiligeren Mischnutzung ab (Sichtschutz).

### Externer Ausgleich

~~Die Bilanzierung des Einriff/Ausgleichs in den Naturhaushalt ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 6.320 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontoflächen in der Erftaue, südlich von Liblar). Die Einzelheiten des externen Ausgleichs regelt der städtebauliche Vertrag.~~

**Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 8.000 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss (Ökokontofläche zwischen Bliesheim und Liblar).**

## 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zentrales gestalterisches Anliegen des Bebauungsplanes ist es, das notwendige Maß an baukörperlicher Vielfalt, das mit der Festsetzung eines gemischt genutzten Gebietes zwangsläufig einhergeht, im Interesse eines harmonischen Ortsbildes auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und dabei an charakteristische Gestaltungsmerkmale in der Umgebung anzuknüpfen.

### Staffelgeschoss, Dachform

Die Festsetzungen zur Dachform (Satteldach, Ausschluss von Staffelgeschossen) dienen der Sicherung des zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurfes und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens.

### Einfriedung, Nebenanlagen

Die Regelungen zur Einfriedung der Baugrundstücke geben einen verbindlichen Gestaltungs- und Materialkanon vor, auf dessen Grundlage ein ästhetisch befriedigendes Wohn- und Arbeitsumfeld entwickelt werden kann, ohne funktionale Einbußen im Einzelfall befürchten zu müssen und ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit unangemessen zu beschränken.

### Werbung

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.

## 6. Umweltbericht

### Zur Frage der UVP- Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes kann grundsätzlich erhebliche oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) haben.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch seine Festsetzung MI 4 die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vor, der mit einer geplanten Bruttogeschossfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> die Prüfwerte des UVPG für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2, „sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>). Das Projekt liegt am unteren Ende des Prüfungsrahmens.

Hinweise auf die UVP- Pflicht nach Prüfung des Einzelfalls ergaben sich bei der Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen in den Bereichen „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ und „Bodenversiegelung“. Die Stadt Erfstadt hat sich daher dazu entschlossen, eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen (§ 17 UVPG).

Zur sachgerechten Ermittlung der Umweltbelange wurden entsprechende Fachbeiträge eingeholt (s. Kapitel 8, Literaturhinweise). Die Ergebnisse der UVP werden an dieser Stelle nach den Maßgaben des § 2a BauGB 1998 zu einem Umweltbericht zusammengestellt.

### Gliederung des Umweltberichtes

Kapitel 6.0 führt in die Thematik ein und fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

Kapitel 6.1 „Beschreibung des Vorhabens“ stellt die Grundzüge der Planung vor. Detaillierte Aussagen zu den gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen finden sich im Kapitel 5 „Begründung der Planinhalte“.

Im Kapitel 6.2 „Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile“ wird die vorhandene Umweltsituation umfassend vorgestellt.

Im Kapitel 6.3 „Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen“ wird dargestellt welche Umweltbelange überhaupt nicht berührt, evtl. nur geringfügig beeinträchtigt, oder aber erheblich beeinträchtigt werden.

Im Kapitel 6.4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen“ wird aufgezeigt, welche planungsrechtlichen Festsetzungen im Interesse der Belange von Natur und Landschaft getroffen wurden.

Im Kapitel 6.5 „Vorhabenalternativen“ wird auf mögliche alternative Standorte hingewiesen.

Kapitel 6.6 stellt alle sonstigen erforderlichen Angaben nach § 2a BauGB 1998 zusammen.