

Begründung

Bebauungsplan Nr. 175

Erftstadt-Köttingen

Nahversorgungsmarkt

Bebauungsplan Nr. 175 „Nahversorgungsmarkt“ in Erftstadt-Köttingen

Begründung – Teil A

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet und Verfahren	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Erläuterungen zum Plangebiet	4
1.4	Verfahren	5
1.5	Alternativstandorte	6
2.	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
2.4	Geplante Wasserschutzzone	7
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Städtebauliches Konzept	7
3.2	Geplante Festsetzungen	9
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
3.2.4	Erschließung und Verkehrsflächen	18
3.2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.2.6	Örtliche Bauvorschriften	18
4	Auswirkung der Planung	19
4.1	Verkehr	19
4.2	Schallschutz	21
4.3	Versorgungssituation/Tragfähigkeit	24
4.4	Artenschutzrechtliche Belange	28
4.5.	Umweltprüfung	29
5	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	30
5.1	Kennzeichnung (Erdbebenzone)	30
5.2	Nachrichtliche Übernahme (Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet)	31
5.3	Hinweise	
	Anhang „Erftstädter Liste“	33
	Anlagen	35

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet und Verfahren

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets im Bereich Peter-May-Straße/Notweg in Köttingen geschaffen werden. Der Standort ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht zwingend erforderlich, wobei neben der Festsetzung notwendiger Verkehrsflächen die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen ist. In dem Gewerbegebiet soll ein Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden.

In der Ortslage Köttingen ist nach den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Erfstadt – BBE Handelsberatung GmbH, Köln (Februar 2011) – eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs, dringend geboten. Ausgehend von den Hinweisen des Einzelhandelskonzepts folgt die Stadt Erfstadt mit der Schaffung von Planungsrecht als Voraussetzung für die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts in Köttingen ihrer Verpflichtung zur Daseinsvorsorge für ihre Bevölkerung.

Das Ansiedlungsvorhaben soll auf privaten Grundstücksflächen am nördlichen Ortsausgang von Köttingen realisiert werden, da innerhalb der gewachsenen Ortslage keine Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stehen, die – insbesondere unter den Gesichtspunkten der verkehrlichen Erschließung und der Vermeidung von Nutzungs- bzw. Immissionsschutzkonflikten – für die Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsmarkts geeignet sind.

Der Nahversorgungsmarkt ist als „kleinflächiger“ Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt weniger als 800 m² geplant. Die Verkaufsfläche liegt damit unterhalb der Schwelle, nach der im Sinne der sog. Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) negative städtebauliche Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben nicht auszuschließen sind.

Als „Gewerbebetrieb aller Art“ bzw. „Geschäftsgebäude“ im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhandelsbetrieb der geplanten Größenordnung u. a. grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig, wie es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant ist.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt weist hier „Gewerbliche Baufläche“ (G) aus. Der Bebauungsplan steht somit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sind etwa 50 m nördlich der bestehenden Straße „Notweg“ die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straße (Planstraße) sowie ein teilweiser Umbau der Peter-May-Straße (L 163) östlich des geplanten Gewerbe- bzw. Plangebiets notwendig. Durch die Straßen(um)baumaßnahmen wird die ortsdurchfahrtsfreie Anbindung des geplanten Gewerbegebiets geschaffen werden, die der Landesbetrieb Straßen NRW im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung für den Standort gefordert hat.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 wird im Osten durch die Peter-May-Straße (L 163) und im Süden durch den Notweg begrenzt. Er umfasst eine Fläche von rund 9.000 m² (ca. 0,9 ha).

Die Planstraße die in einem Abstand von 27 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 226, Flur 1, Gemarkung Liblar, hergestellt werden soll, bildet die nördliche Plangebietsabgrenzung. Im Osten liegt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einem Abstand von 40 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 313 (Wegeparzelle), Flur 1, Gemarkung Liblar. Das Plangebiet endet hier etwa in Verlängerung des Fuchswegs, der im Süden in den Notweg einmündet.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Mit Ausnahme von drei vergleichsweise jungen Straßenbäumen an der L 163 ist im Plangebiet kein Gehölzbestand vorzufinden. Das durchschnittliche Niveau des Geländes im Plangebiet liegt zwischen etwa 97 m bis 99 m über Normalhöhen-Null (NHN vormals NN) und damit etwa 0,50 m bis 1,50 m tiefer als das der unmittelbar angrenzenden Straßen „Notweg“ und Peter-May-Straße (L 163). Das Gelände im geplanten Gewerbegebiet weist ein leichtes Gefälle auf und steigt von 96,76 m über NHN im Nordwesten bis auf 98,74 m über NHN im Südosten an.

Das Plangebiet wird über die L 163 und die Autobahn (BAB 1 im Norden und BAB 61 im Westen) großräumig verkehrlich erschlossen. Die Anschlussstelle „Hürth“ der BAB 1 befindet sich in rund 3 km und das Autobahndreieck Erfttal bzw. die Anschlussstelle „Erfstadt“ der BAB 61 in rund 5 km Entfernung zum Planstandort. Die Bushaltestelle Köttingen-Mitte liegt an der Peter-May-Straße, etwa 500 m südlich des Plangebiets. Über Köttingen-Mitte verkehren die Buslinien der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft mbH (REVG) 955 zwischen Horrem und Erfstadt sowie 977 zwischen Frechen und Erfstadt.

1.4 Verfahren

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung am 8. April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 in Erfstadt-Köttingen gemäß § 2 Baugesetzbauch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. v. m. § 4a BauGB aufgestellt.

In seiner Sitzung am 15. Dezember 2015 hat der Rat beschlossen, den zuvor vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geringfügig zu erweitern und seine Bezeichnung von bis dahin „Netto-Markt“ in künftig „Nahversorgungsmarkt“ zu ändern. Die Verwaltung wurde durch entsprechende Beschlüsse außerdem beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Juli 2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde in einer öffentlichen Versammlung am 21. April 2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 22. September 2016 bis zum 21. Oktober 2016 erfolgt.

1.5 Alternativstandorte

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Erftstadt Standortmöglichkeiten im Ortsteil Köttingen geprüft, die für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts, insbesondere unter räumlichen, verkehrlichen und eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten sowie dem Aspekt einer zeitnahen Verfügbarkeit, in Frage kommen würden. Da der Bedarf an einer Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erftstadt konkret für den Ortsteil Köttingen gesehen wird, bezog sich dementsprechend auch der Suchraum für eine geeignete Standortalternative allein auf diese Ortslage.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass – unter Berücksichtigung der maßgeblichen Suchkriterien wie Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Anbindung und planungsrechtliche Machbarkeit der Entwicklung – kein besser geeigneter anderer als der gewählte Standort im Ortsteil vorhanden ist, der sich zudem möglichst zeitnah umsetzen lässt.

Die Bebauungsaufstellung für den geplanten räumlichen Geltungsbereich bzw. die Ansiedlung eines Nahversorgers sind aus diesem Grund – ohne Alternativen – an den Standort am nördlichen Ortsausgang von Köttingen gebunden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ sowie für einen kleinen Teilbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, überlagert mit der „Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz“, dargestellt.

Die geplante Entwicklung und Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan Nr. 175 steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt überwiegend als gewerbliche Baufläche, in einem kleineren Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens im rechtskräftigen Landschaftsplan (LP) Nr. 5 „Erfttal Süd“ sowie teilweise in dem darin festgesetzten Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-4 „Mittelerfttal zwischen dem Villedwesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“.

Der Baulastträger der L 163, der Landesbetrieb Straßen NRW, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße gefordert. Diese Forderung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als eigenständige Anbindung des Gewerbegebiets (Planstraße) berücksichtigt, die in rund 50 m Entfernung nördlich und parallel zur Straße „Notweg“ verlaufen wird.

Die für die Planstraße erforderliche Verkehrsfläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 5 und ist darin als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Zur Realisierung der geplanten Verkehrsfläche war eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landschaftsschutzes gem. § 69 LG erforderlich, die mit Schreiben vom 27. April 2016 durch die zuständige Untere Landschaftsbehörde beim Rhein-Erft-Kreis erteilt worden ist.

Ergänzend dazu hat die Stadt Erfstadt mit Schreiben vom 4. November 2016 beim Rhein-Erft-Kreis beantragt, die Teilfläche des Gewerbegebiets, die ebenfalls von der Unterschutzstellung betroffen ist bzw. war, aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. In seiner Sitzung am 13. Dezember 2016 hat der Landschaftsbeirat über den Antrag auf Rücknahme der Schutzfestsetzungen des Landschaftsplans für die betroffene nördliche Dreiecksfläche des Gewerbegebiets im Bebauungsplan Nr. 175 einstimmig positiv beschlossen.

Die nachrichtliche Übernahme der Grenze des Landschaftsschutzgebiets 2.2-4 „Mittelerfttal zwischen dem Villedwesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde in der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 175 entsprechend angepasst.

2.4 Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt-Dirmerzheim.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Städtebauliches Konzept

Die (künftige) Eigentümerin der Grundstücksflächen in dem geplanten Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 beabsichtigt hier die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts sowie eines Cafés mit zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen. Sie lässt die dazu erforderliche, genehmigungsfähige Bebauungsplanung erarbeiten und hat notwendige Fachgutachten bereits durchführen lassen.

Die Umsetzung des Vorhabens liegt auch im Interesse der Plangeberin, da hierdurch das bisher unzureichende Angebot für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Köttingen deutlich verbessert werden wird. Zur verkehrlichen Erschließung des künftigen Gewerbegebiet sind

1. in Richtung ortsauswärts ein Umbau der L 163 ab dem Knotenpunkt Peter-May-Straße/Notweg/Villenweg auf einer Länge von rund 170 m und
2. die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straße im Plangebiet mit einer Länge von ca. 135 m und einer Querschnittsbreite von 11 m einschließlich der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung

notwendig.

Die Planung der künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Abstimmung der verkehrlichen/verkehrstechnischen Belange mit der Straßenbaulastträgerin und den zuständigen Fachbehörden erfolgen durch die Plangeberin bzw. in ihrem Auftrag.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss des Plangebiets an das bestehende Leitungsnetz in den Straßen Notweg und Peter-May-Straße sichergestellt werden. Das Plangebiet ist in der Netzplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Erfstadt-Köttingen enthalten. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Notweg vorgesehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser i. S. v. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) lassen die Bodenverhältnisse im Plangebiet zwar grundsätzlich, aber nachweislich nur unter stark erhöhtem Aufwand zu, der der Bauherrschaft im Gewerbegebiet aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden soll.

Zur Reduzierung der zu entsorgenden Niederschlagswassermengen wird jedoch empfohlen,

unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu speichern und z. B. zum Betreiben eines Hauswasserwerks, zur Bewässerung von Freianlagen und zur Reinigung von Hofflächen usw. zu nutzen. Der Zisternenüberlauf ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage der vorgenannten Planungen und Gutachten sowie der in den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der in der öffentlichen Versammlung vorgetragenen Anregungen erarbeitet.

3.2 Geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs erforderlich sind.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. v. m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Gewerbegebiet nimmt im Plangeltungsbereich eine Fläche von rund 6.700 m² ein.

Den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfstadt zufolge, sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Erfstädter Liste“ (siehe Anhang dieser Begründung) in Gewerbegebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden, um Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Demgegenüber steht das ebenfalls im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erfstadt dargelegte Defizit im Bereich der Nahversorgung in Köttingen.

Entgegen den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Bezug auf die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sprechen folgende Gründe im vorliegenden Planungsfall für die Festsetzung eines Gewerbegebiets unter Zulässigkeit des „kleinflächigen“ Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment der „Erfstädter Liste“:

- bei dem konkreten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen „kleinflächigen“ Einzelhandelsbetrieb, der nach § 8 BauNVO grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig ist

- das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt entwickelt werden
- gegen Ausweisung und Festsetzung eines Sondergebiets, in dem z. B. Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen möglich wären, bestehen landesplanerische Bedenken und
- mit der Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens „Nahversorgungsmarkt“ wird das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung in Köttingen deutlich verbessert.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 175 um eine Angebotsplanung handelt, ist die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen – unabhängig davon, dass vorgesehen ist, dort einen Nahversorgungsmarkt anzusiedeln. Deshalb wird das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO in seiner Nutzung eingeschränkt und festgesetzt, dass u. a. folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der „Erftstädter Liste“ als Kernsortiment
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der „Erftstädter Liste“ sowie
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Bordelle und bordellähnliche Betriebe

Zentrale Planungsabsicht der Stadt Erftstadt mit diesen Regelungen ist es, die festgesetzte Gewerbefläche ihrer Zweckbestimmung (entsprechend der geltenden Baunutzungsverordnung 1990) zuzuführen und potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen im Gewerbegebiet begründet sich in der räumlichen Lage am nördlichen Ortseingang von Köttingen, in einem von Wohnbebauung und Freiraum geprägten Umfeld. In dieser Lage wird der Planstandort zukünftig ebenfalls den Eingang in den Ort prägen. Bei Lagerhäusern und Lagerplätzen handelt es sich jedoch zu meist um reine Zweckbauten bzw. -anlagen, deren Größenordnung und Gestaltung i. d. R. nicht geeignet sind, einen Raum städtebaulich ansprechend zu definieren – gerade in einer überwiegend kleinteilig bebauten Umgebung. Häufig sind solche Gewerbenutzungen zudem mit Immissionskonflikten verbunden, die in dem unmittelbar angrenzenden Wohnumfeld vermieden werden sollen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt enthält Empfehlungen für die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten. Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Insbesondere vor diesem Hintergrund wird der Stadt Erfstadt empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Erfstädter Liste“ zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

In dem Bebauungsplan Nr. 175 werden i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen. Dadurch wird im Wesentlichen den Zielen und Empfehlungen des vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erfstadt entsprochen, aber auch der Bedeutung der zu sichernden Nahversorgung und den räumlichen Gegebenheiten am Standort Rechnung getragen.

Durch den gleichzeitigen Ausschluss von (kleinflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Erfstädter Liste“ wird die besondere Lage des Bebauungsplangebiets Nr. 175 berücksichtigt, das sich am nördlichen Ortsrand von Köttingen befindet und dort von empfindlichen Wohnnutzungen und Freiraum umgeben wird. Dieser Standort ist, aus Sicht der Plangeberin, aus verschiedenen Gründen städtebaulich nicht geeignet für die Ansiedlung von (kleinflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und jeglichem großflächigen Einzelhandel.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem i. d. R. großräumigen Einzugsbereich ist grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen und damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen sowie Immissionen zu rechnen. Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung der L 163, ihrer Funktion als Bedarfsumleitungsstrecke der nahegelegenen Autobahn, aus Immissionsschutzgründen und im Hinblick auf Anlass und Ziel des Bebauungsplans Nr. 175 lässt sich die Verträglichkeit großflächigen Einzelhandels – unabhängig von der Sortimentszusammensetzung – am Standort derzeit nicht belegen.

Dasselbe gilt in Bezug auf den Ausschluss von (kleinflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Erfstädter Liste“, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt in Gewerbegebieten grundsätzlich zugelassen werden können.

Der Ausschluss von (kleinflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Erfstädter Liste“ begründet sich zudem in der planerischen Absicht, ausgehend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfstadt, diese Einzelhandelsnutzungen in die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu lenken und diese damit zu stärken.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 175 die genannten Betriebsarten ausschließt, werden im Gewerbegebiet von den Einzelhandelsbetrieben nur diejenigen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der „Erfstädter Liste“ zulässig sein, deren Gesamtverkaufsfläche zugleich unter 800 m² liegt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben somit das Ansiedlungsvorhaben „Nahversorgungsmarkt“, wobei andere Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der Angebotsplanung für ein Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und/oder Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie z. B. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos und Live-Darbietungen, werden im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen Immissionskonflikte mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, z. B. aufgrund einer unverträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und nächtlicher Betriebszeiten sowie „Grading-down-Effekten“ vermieden werden.

In einem Abstand von rund 15 m zur südlichen Plangebietsgrenze (und etwa 20 m zu dem geplanten Einzelhandelsbetrieb) befindet sich die benachbarte Wohnbebauung am Notweg. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Eckbereich Peter-May-Straße/Villenweg ist in etwa 25 m Abstand von der südöstlichen Plangebietsgrenze vorzufinden.

Um (Immissions-) Konflikte mit den benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen im Plangebietsumfeld zu vermeiden, wird festgesetzt, dass von den gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art in dem Gewerbegebiet nur sogenannte mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dementsprechend werden die in der Abstandsliste zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind außerdem Betriebe und Betriebsbereiche unzulässig, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen. Diese Betriebe/Betriebsbereiche werden nicht zwingend durch den festgesetzten Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass erfasst. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Absicht der Stadt Erfstadt, Regelungen über den Umgang mit und die Lagerung usw. von Gefahrenstoffen im festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der Lage innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone und unter allgemeinen Vorsorgegesichtspunkten bereits auf der Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu verankern.

Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens beurteilt sich zudem – auch in immissionsschutzrechtlicher Sicht – immer erst auf der Genehmigungsebene. In dem Bebauungsplan Nr. 175 wird den Immissionsschutzbelangen und dem bauleitplanerisch gebotenen Beitrag zur Konfliktlösung mit den getroffenen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet somit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
3. Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 175 und sind somit in dem geplanten Gewerbegebiet ebenfalls nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von sogenannten privilegierten Wohnungen in einem Gewerbegebiet ist, gerade aus Immissionsschutzgründen, langfristig häufig mit Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung verbunden, insbesondere wenn bei Nutzungsänderungen oder Betriebsaufgaben der Nutzungszusammenhang zwischen einem Gewerbebetrieb und einer ihm zugeordneten Wohnung „verloren geht“. Daraus möglicherweise resultierenden Konflikten soll durch den Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet vorgebeugt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sich hieraus verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung, z. B. bei Veranstaltungen mit hohem Besucheraufkommen, ergeben können. Diese sollen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung vermieden werden. Darüber hinaus stehen für diese Nutzungen im Stadtgebiet andere, besser geeignete Flächenalternativen zu dem Planstandort am nördlichen Ortsrand von Köttingen zur Verfügung.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet soll dem Entstehen eines kerngebietstypischen „Vergnügungsviertels“ außerhalb des Stadtzentrums, einem möglicherweise damit verbundenen negativen Image des Gewerbebestands und immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit dem Wohnumfeld vorgebeugt werden.

Ein Werbepylon gehört heute regelmäßig zur Konzeption eines Nahversorgungsmarkts, wie er im Plangebiet vorgesehen ist. Aber auch im Eingangsbereich eines Gewerbegebiets sind häufig Werbeanlagen bzw. gemeinschaftliche Hinweisschilder auf die dort ansässigen Betriebe vorzufinden. Mit dem Ziel einer sich städtebaulich in das Umfeld einfügenden Gestaltung und aus verkehrlichen Gründen wird die Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert.

Dazu setzt der Bebauungsplan im Nordosten des Gewerbegebiets zum einen zeichnerisch eine Fläche von ca. 120 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „W“ (Werbeanlagen) fest. Lage und Begrenzung der Fläche orientieren sich dabei an den Planungen für die Errichtung des projektierten Nahversorgungsmarkts, bieten sich jedoch auch als Standort für eine (gemeinschaftliche) Werbeanlage anderer Gewerbenutzungen an. Aus Gründen der Verkehrssicherheit hält die festgesetzte Fläche einen Abstand von 20 m zu der befestigten Fahrbahn der L 163 (nach geplantem Umbau) ein. Textlich setzt der Bebauungsplan zum anderen fest, dass innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „W“ Werbeanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet

dienen, zulässig sind. Die Höhe der zulässigen Werbeanlagen (hier u. a. der geplante Werbepylon) richtet sich im Übrigen nach der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Gebäude.

Als ergänzende örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW geregelt, dass Werbeanlagen im Gewerbegebiet ansonsten nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 175 nicht zulässig ist. Durch die Zulässigkeitsbeschränkungen soll einer Errichtung von eigenständigen Werbeanlagen im Gewerbegebiet entgegen gewirkt werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen könnten. Werbeanlagen dürfen außerdem die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 163 nicht beeinträchtigen. Auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) wird daher im Bebauungsplan hingewiesen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im festgesetzten Gewerbegebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer Baumassenzahl (BMZ) und der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen – bezogen auf deren oberste Bauteile – bestimmt (Oberkante, OK). Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 17 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung schöpft die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet (GE) aus. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen, z. B. aufgrund von Erschließungsanlagen und bereitzustellenden Stellplätzen, erfordern.

Durch die festgesetzte Höhe von maximal 110,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) liegt die höchstzulässige Oberkante von baulichen Anlagen und Gebäuden absolut fest und ermöglicht das Planvorhaben wie auch anderweitige Gewerbebauvorhaben. Mit der Höhenfestsetzung wird die geplante Gebäudehöhe des Nahversorgungsmarkts von rund 8,80 m über Fertigfußboden Erdgeschoss abgedeckt.

Werden für ein Baugebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind grundsätzlich die in § 17 Abs. 1 BauNVO angeführten Obergrenzen einzuhalten, wobei dies auch dann gilt, wenn eine der möglichen Festsetzungen zur Maßbestimmung im Bebau-

ungsplan nicht festgesetzt wird. Legt man hierbei die Obergrenzen für ein „Gewerbegebiet“ i. S. v. § 8 BauNVO zugrunde, so wird die vorgenannte Vorgabe in § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 im Bebauungsplan (bereits) erfüllt. Die BMZ stellt die dritte Größe zur Bestimmung und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Baugebiet dar, wobei auch hier die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet (GE) ausgeschöpft wird, um die Gewerbefläche einer größtmöglichen Ausnutzung zuzuführen und damit den Gewerbeflächenverbrauch insgesamt zu beschränken.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen baulichen Höhe und der Grundflächenzahl wird somit sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so dimensioniert, dass genügend Spielraum zur Anordnung der geplanten Betriebsgebäude einschließlich Lieferzone – oder einer anderen zulässigen Gewerbebebauung – besteht.

Zu der angrenzenden Planstraße hält die Baugrenze einen Abstand von ca. 6 m ein, zu der befestigten Fahrbahn der Peter-May-Straße (nach Umbau) einen Abstand von mindestens 20 m. An die im Westen angrenzenden Grundstücksflächen schließen die Baugrenzen unmittelbar an, da hier langfristig eine Erweiterung des Gewerbegebiets planerisch avisiert ist.

Das sogenannte Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 4.200 m² und liegt außerhalb des im Landschaftsplan Nr. 5 festgesetzten Landschaftsschutzgebiets, dessen Grenze nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist.

3.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sind die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straße (Planstraße) sowie ein teilweiser Umbau der Peter-May-Straße (L 163) in Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin notwendig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen umfassen die nach der Straßenplanung der Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt, für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Flächen. Die Planstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen, an die auf der nördlichen Straßenseite eine 2 m breite Schotterfläche angrenzt. Der 1,50 m breite Streifen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze dient als bepflanzte Straßenböschung.

In einem Abschnitt von rund 170 m Länge wird zudem der Umbau der L 163 notwendig. Innerhalb des Plangebiets befindet sich davon nur der Teil der Baustrecke zwischen dem Knotenpunkt Peter-May-Straße/Notweg/Villenweg bis zur Einmündung Planstraße. In diesem Abschnitt ist, aus der Ortslage kommend, die Herstellung einer Linksabbiegespur in Richtung Planstraße erforderlich. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche enthält auch die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschung auf der westlichen Straßenseite der L 163. Um einen geregelten Verkehrsablauf zu gewährleisten und aus Immissionsschutzgründen soll die innere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets ausschließlich über die Planstraße erfolgen. Deshalb setzt der Bebauungsplan entlang des Notwegs, der L 163 und bis 20 m in die einmündende Planstraße hinein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

An klassifizierte Straßen angrenzende Bauvorhaben (z. B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und zum Schutz der Verkehrsteilnehmer so abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

3.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 175 zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet nicht erreicht werden kann. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereichs durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Arten auf Flächen nördlich des Plangebiets in der Gemarkung Liblar, Flur 1, Flurstück 226 (Gesamtfläche der Maßnahme 4.986 m²) kompensiert.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die im Bebauungsplan getroffene Zuordnungsfestsetzung. Danach wird den Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 175 gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB von der Gesamtfläche der vorgenannten Maßnahme ein Flächenanteil von insgesamt 3.476 m² als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet, der sich wie folgt aufteilt:

1. für die Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen 1.126 m² und
2. für das Gewerbegebiet 2.350 m²

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über die Zuordnungsfestsetzung bezüglich externer Ausgleichsmaßnahmen rechtlich verbindlich geklärt, welche Regelungen von der Stadt Erf-

stadt zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereichs getroffen wurden. Die Festsetzung dient als Voraussetzung für

- die „Verpflichtung“ der Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB, festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen,
- die Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu Eingriffsflächen,
- die Möglichkeit der Stadt Erfstadt, die nicht für die „Eingriffsgrundstücke“ selber festgesetzten Maßnahmen gemäß § 135a und b BauGB durchzuführen und abzurechnen und
- die Anwendung einer von der Kommune normierten „Ausgleichssatzung“ gemäß § 135c BauGB.“

Die festgesetzten Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen im Plangebiet dienen dazu, zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu mindern und zugleich eine attraktive Gestaltung im Gewerbegebiet zu erreichen. Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan dazu Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Stellplatz- und Grundstücksbegrünung im Gewerbegebiet fest. Die entlang des Notwegs auf Gewerbegebietsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zur Anpflanzung einer Baumhecke dient der Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild und der optischen Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen. Sie dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs durch das Gewerbegebiet innerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Begrünung von Stellplatzanlagen dient deren Gestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas, denn gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und verstärken die Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass - sofern Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung eingesetzt werden - diese zu begrünen sind. Auch diese Maßnahme soll eine standortgerechte Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

Um Schäden an vorhandenen und ggf. neu zu verlegenden Leitungstrassen zu vermeiden wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Anpflanzung die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber für Versorgungsleitungen zu beachten sind.

3.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken oder begrünte Stabgitterzäune zulässig. Durch die Festsetzung werden den Eigentümern in begrenztem Rahmen Wahlmöglichkeiten für die individuelle Grundstücksgestaltung eröffnet und gleichzeitig wird ökologischen und ästheti-

schen Gesichtspunkten Rechnung getragen. Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Lagerplätzen, Abfallsammelbehältern und -plätzen sowie die Einschränkungen für Werbeanlagen tragen der Lage des Plangebiets am Ortseingang von Köttingen Rechnung. Sie sollen zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Standorts beitragen und zum Schutz des angrenzenden Straßenraums vor negativen Beeinträchtigungen.

4. Auswirkungen der Planung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 175 handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. v. § 12 BauGB. Gleichwohl findet die beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs in dem Gewerbegebiet im Bebauungsplantitel „Nahversorgungsmarkt“ Ausdruck und wird bei den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Die Umsetzung des Ansiedlungsvorhabens ist mit allerhöchster Wahrscheinlichkeit gesichert, da die Betreiberin des ansiedlungswilligen Einzelhandelsunternehmens inzwischen selbst Eigentümerin der Grundstücksflächen im geplanten Gewerbegebiet geworden ist, die notwendigen Fachgutachten und Planungen hat erarbeiten lassen und derzeit die Bauantragsunterlagen fertigstellen lässt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung sind die Auswirkungen der Bauleitplanung in verschiedenen Fachgutachten betrachtet und beurteilt worden. Die Untersuchungen beziehen sich dabei konkret auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts in dem geplanten Gewerbegebiet.

Auch wenn wider Erwarten nicht das zzt. geplante Ansiedlungsvorhaben, sondern ein oder mehrere (kleine) gewerbliche Vorhaben im Plangebiet realisiert werden sollten, so lassen sich die zentralen Aussagen und Ergebnisse der Fachgutachten grundsätzlich auch auf andersartige Gewerbenutzungen beziehen, denn:

Ein Einzelhandelbetrieb stellt gegenüber anderen „mischgebietstypischen“ Gewerbebetrieben, die nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 175 ebenfalls zulässig sind, gerade hinsichtlich von Verkehr, (Lärm-) Immissionen und Umweltbelangen (insbes. Schutzgut Mensch) einen sogenannten Worst-case in der Auswirkungsbetrachtung dar.

4.1 Verkehr

Nordwestlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 590 m die von der Autobahnunterführung Krefeld zu unterhaltende Autobahn 1, Abschnitt 47. Bei der L 163 handelt es sich außerdem um eine Bedarfsumleitungsstrecke der Autobahn, die durch die (engen) Ortslagen von Köttingen und Kierdorf (Tempo 30, Fahrbahneinengungen, Parkflächen etc.) führt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der L 163 (Peter-May-Straße) wird vom Landesbetrieb Straßenbau NRW mit 6556 Kfz und 350 Schwerlastfahrzeugen angegeben.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind von der Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Ertfstadt, untersucht worden und in dem Gutachten „Neubau eines Nahversorgungsmarkts in Ertfstadt, Peter-May-Straße – Verkehrsuntersuchung“ (April 2016) dargelegt.

In Abhängigkeit von geplanter Verkaufsfläche und Stellplatzanzahl sollte zunächst das durch die Neuansiedlung verursachte, zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006“, berechnet werden.

Der vorgesehene Nahversorgungsmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² konzipiert. Geplant sind insgesamt 91 Pkw-Stellplätze (*Anm.: aktuell 89*) am Standort, wobei davon ausgegangen werden kann, dass der Nahversorgungsmarkt und das Café von denselben Kunden angefahren werden wird. Der Parkplatz soll von der Peter-May-Straße über eine daran neu anzubindende Erschließungsstraße erschlossen werden.

Als Eingangsparameter wurden bei der weiteren Betrachtung die Gesamtfläche des Vorhabens zugrunde gelegt und die am 5. April 2016 von dem Ingenieurbüro durchgeführte Verkehrszählung (Kurzzeitählung) am Knotenpunkt an der Peter-May-Straße/Notweg bzw. Villenweg. Daneben war die Forderung des Landesbetriebs Straßen NRW als Baulastträger der L 163 zu berücksichtigen, wonach das Plangebiet eine eigene (ortsdurchfahrtfreie) Anbindung an die Peter-May-Straße erhalten muss.

Auf Basis der Eingangsparameter wurden die Verkehrsverteilung und insbesondere das Spitzenstundenaufkommen ermittelt, um Erkenntnisse über die am neuen Knotenpunkt L 163/Planstraße neu hinzukommenden Knotenströme zu erhalten. Diese Werte wurden mit dem auf der L 163 vorhandenen Spitzenstundenverkehr überlagert. Die erhobenen Verkehrsdaten wurden aufbereitet, ausgewertet und in einem Knotenstrombelastungsplan für die Spitzen-

stunde dargestellt. Mit einem Verkehrsaufkommen von insgesamt 700 Kfz/h am untersuchten Knotenpunkt wurde die Nachmittagsspitzenstunde von 16:30 Uhr bis 17:30 Uhr ermittelt. Das Ergebnis der Nachmittagsspitzenstunde ist in der Verkehrsuntersuchung in Form eines Knotenstrombelastungsplans dargestellt.

Darüber hinaus wurden in der Verkehrsuntersuchung die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs ermittelt und die Leistungsfähigkeit der neuen Anbindung Peter-May-Straße/Planstraße nachgewiesen.

Zusammenfassend kommen die Verkehrsgutachter zu folgenden Ergebnissen:

Auf Grundlage der Berechnung nach Verkaufsfläche ergibt sich insgesamt ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von 1248 Kfz/d (*Kfz/d = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke*), das sich aus 1.247 Pkw und einem Lkw zusammensetzt.

Die verkehrstechnischen Berechnungen werden grundsätzlich auf der Basis von Spitzenstundenwerten durchgeführt. Aus den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ wurde ein Spitzenstundenfaktor für den Quell- und Zielverkehr von 12 % ermittelt. Das bedeutet, dass in der Spitzenstunde (nachmittags) 149 Kfz in die neu geplante Anlage einfahren und entsprechend wieder ausfahren. Diese setzen sich zusammen aus 148 Pkw und einem Lkw. Das induzierte Verkehrsaufkommen tritt nur in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr (Ladenbetriebszeiten) auf. Vereinfachend kann deshalb davon ausgegangen werden, dass nachts keine Veränderung der Verkehrsbelastung zu verzeichnen ist und am Tage das Verkehrsaufkommen um 1.248 Kfz/d zunimmt, wobei das durch die Kunden verursachte Verkehrsaufkommen nur innerhalb der Öffnungszeiten zwischen 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr wirksam wird.

Durch den Neubau des Nahversorgungsmarkts wird der vorhandene Knotenpunkt Peter-May-Straße/Notweg/Villenweg mit zusätzlichen 104 Kfz/Spitzenstunde beansprucht, wobei dieser die zusätzliche Belastung ohne erhebliche Beeinträchtigungen aufnehmen kann.

Unter der Voraussetzung, dass von Süden, d. h. aus der Ortslage kommend, eine Linksabbiegerspur in das Plangebiet eingerichtet wird, stehen dem Neubau des geplanten Nahversorgungsmarkts an der Peter-May-Straße (L 163) keine verkehrlichen Gründe entgegen, da die ermittelten Auswirkungen auf die Verkehrsqualität, aus verkehrsgutachterlicher Sicht, minimal sind.

4.2 Schallschutz

Um möglichen Konflikten, hervorgerufen durch die Lärmentwicklung, vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Das Fachgutachten zeigt auf Grundlage von Berechnungen für die Gesamtfläche die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen auf. Mit der Absicht, eine nachvollziehbare Einschätzung der Geräuschverhältnisse zu erhalten, wurden die zu erwartenden Betriebsgeräusche einschließlich des Stellplatzverkehrs sowie die Lärmvorbelastung betrachtet. Ziel war es, die Geräuschbelastung durch das Planvorhaben „Nahversorgungsmarkt“ zu erfassen, die Wirkung auf die Umgebung an geeigneten Punkten zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und für den Planungsprozess aufzubereiten. Durch die schalltechnische Untersuchung werden die notwendigen Bewertungs- und Beurteilungsgrundlagen für die zu leistende Konfliktbewältigung und qualifiziertes Material für die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zur Verfügung gestellt.

Das Umfeld östlich und südlich des Plangeltungsbereichs wird von Wohnbebauung, überwiegend in Einfamilienhäusern, geprägt. Bezogen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen waren in der „Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Neubau eines Penny-Markts und Cafés in Erfstadt-Köttingen“ der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (April 2016), die zukünftigen Betriebsgeräusche des Vorhabens gemäß TA Lärm (*Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm*) zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Bedarf sollten mögliche Schallschutzmaßnahmen für das Vorhaben untersucht werden. Hierbei waren folgende Voraussetzungen zu berücksichtigen:

- Verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandorts über die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
- Verkaufsfläche Nahversorgungsmarkt maximal 799 m² und Café
- Parkplatz mit insgesamt 91 Pkw-Stellplätzen (*Anm.: aktuell 89*), die in Richtung der Peter-May-Straße und der Planstraße bzw. östlich und nördlich des Betriebsgebäudes angeordnet sind
- insgesamt zwei Parkplatzzufahrten
- Zugang/Zufahrt für Fußgänger und Radfahrer zusätzlich vom Knotenpunkt Peter-May-Straße/Notweg im Südosten
- Anlieferung an der westlichen Gebäudeseite
- Anfahrt der tiefer gelegenen Lieferzone über Rampe von der Planstraße, Abschirmung des Anlieferungsbereichs nach Süden durch das Betriebsgebäude

- Betriebszeit werktags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, Öffnungszeit werktags von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr (Café auch sonn- und feiertags von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr)
- Lärmimmissionsvorbelastung aus dem Gewerbepark May
- Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen

Die einzelnen Geräuschquellen, Einwirkzeiten und Schallemissionswerte sind dem Kapitel 5 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation wurden die dem Vorhaben nächstgelegenen Gebäude ausgewählt. Die Berechnung der Geräuschimmissionen bezieht sich jeweils auf das „ungünstigste“ Geschoss der betroffenen Wohngebäude. Für die Immissionsorte sind folgende Schutzansprüche von der Stadt Ertfstadt festgelegt worden:

Tab. 1:
Immissionsorte mit Bezugshöhe und Gebietsausweisung

Immissionsort	maximale Geschoßhöhe	Schutzanspruch/ Gebietsausweisung
IO 1 Fuchsweg 26	1. OG	Dorf- und Mischgebiet (MD)
IO 2 Notweg 5	1. OG	Dorf- und Mischgebiet (MD)
IO 3 Notweg 3a	1. OG	Dorf- und Mischgebiet (MD)
IO 4 Notweg 3	1. OG	Dorf- und Mischgebiet (MD)
IO 5 Notweg 1	1. OG	Dorf- und Mischgebiet (MD)
IO 6 Peter-May-Straße 85	1. OG/DG	Allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 7 Peter-May-Straße 138	1. OG/DG	Allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 8 Villenweg 1	2. OG/DG	Allgemeines Wohngebiet (WA)

Quelle: „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Penny-Markts und Cafés in Ertfstadt-Köttingen“, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (April 2016), Tabelle 3.1, Seite 9

Die Geräuschsituation des Vorhabens wurde nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie Nacht von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (bzw. die lauteste Nachtstunde) und gelten für die Gesamtbelastung eines Immissionsorts durch Anlagen im Sinne der TA Lärm.

Hinsichtlich des Pkw-Parkplatzes wurde der Schallemissionspegel gemäß Parkplatzlärmstudie für Parkplätze an Einkaufszentren mit asphaltierten Fahrwegen ermittelt. Angaben hinsichtlich der Sammelboxen für Einkaufswagen sowie der Lkw-Verladung einschließlich Rangieren und Standlauf basieren auf den entsprechenden Technischen Berichten (*Technischer*

Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995; Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemission durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005). Weitere Einzelheiten können dem akustischen Modell im Anhang B 2 und den Ausgangsspektren im Anhang B 3.1 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Die Schallgutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Nahversorgungsmarkts und des Cafés in der geplanten, der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Form unter lärmimmissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten insgesamt unkritisch ist:

„(...) Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des geplanten Discounters und Cafés mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten werden bzw. am Tage um mindestens 8 dB, mit Ausnahme des IO 6 – Peter-May-Straße 85 – um 4 dB sowie zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um mindestens 24 dB unterschritten werden. (...) Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die einen geltenden Immissionsrichtwert tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) um mehr als 30 dB und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) um mehr als 20 dB überschreiten, sind aufgrund der Ansätze für Maximalpegel gemäß Parkplatzlärmstudie nicht zu erwarten. (...)“

4.3 Versorgungssituation/Tragfähigkeit

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2011 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Stadt Erfstadt“, der BBE Handelsberatung GmbH, Köln (Februar 2011), als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind außerdem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu sind die betroffenen Belange fundiert in die Abwägung einzustellen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 175 „Nahversorgungsmarkt“ handelt es sich zwar um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, in dessen

Hintergrund als Vorhaben aber die beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs steht. Aus diesen Gründen sind im Zuge der Bauleitplanung auch die handelswirtschaftlichen und potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens überprüft worden. Die untersuchende BBE Handelsberatung GmbH kommt dabei in ihrer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts an der Peter-May-Straße in Erftstadt-Köttingen“, Köln (April 2016), zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens weder die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber im Umfeld gefährdet noch zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige, für die wohnungsnahe Versorgung wichtige Standorte führen wird:

„(...) Im Einzelhandelskonzept der Stadt Erftstadt wird ausgeführt, dass sich die Nahversorgungssituation sowohl im Stadtteil Köttingen als auch im benachbarten Stadtteil Kierdorf stark defizitär darstellt und sich die hier lebende Bevölkerung derzeit nicht wohnortnah versorgen kann. Vor diesem Hintergrund wird eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung in diesem Siedlungsbereich empfohlen. Die Ansiedlung des geplanten Penny-Markts ordnet sich somit grundsätzlich in die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Erftstadt ein. Gleichwohl wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in den übrigen Stadtteilen und der Nachbarkommune Kerpen ausgeschlossen werden können. (...)“

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Erftstadt sowie in der Nachbarstadt Kerpen. Aus Gutachtersicht lässt sich für das Planvorhaben ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen ermitteln, das ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 6.920 Einwohnern umfasst und dem aufgrund siedlungsstruktureller und topografischer Zäsuren sowie der vorhandenen Angebote im weiteren Untersuchungsraum keine weiteren Ortslagen zuzurechnen sind. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind zudem in geringem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten, die vor allem aus dem nördlich gelegenen Kerpener Stadtteil Brüggen stammen werden. Diese wurden in der Auswirkungsanalyse als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

Für die hier relevanten nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) errechnet sich das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von 2.575 EUR, gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Stadt Erftstadt (MB-Research).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet wurden die durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Umsätze prognostiziert. Dabei bildete die Einschätzung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsätze die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen. Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben der zu erwartende nahversorgungsrelevante Sortimentsumsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße herangezogen und die Veränderungen der Kaufkraftströme wurden – ausgehend vom Ist-Zustand – im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern bzw. Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjekts eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen, die in der Auswirkungsanalyse detailliert dargestellt sind, wird der weit überwiegende Teil der im Zuge der geplanten Penny-Filiale stattfindenden Umverlagerungen mit rund 3,5 Mio. EUR, der BBE-Prognose zufolge, innerhalb des Untersuchungsraums erfolgen und hier mit einer durchschnittlichen Umsatzreduzierung in Höhe von rd. 5 % korrespondieren. Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens waren im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten, wobei die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund steht. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung der Planvorhaben gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine große Bedeutung haben. Bei dieser Bewertung sind verschiedene Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die das konkrete Vorhaben, die Mitbewerber im Einzugsbereich und räumlich-funktionale Zusammenhänge betreffen. Zusammenfassend kommt die BBE Handelsberatung GmbH in ihrer Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„(...)

- Als Hybrid-Discounter positioniert sich der Penny-Lebensmittel-Discountmarkt zwischen den herkömmlichen Discountern und den Vollsortimentern. Hierbei bietet er Preise auf Discountniveau und trotzdem ein reichhaltiges Frische- und Markenangebot, sodass ein Penny-Lebensmittel-Discountmarkt umfassendere Nahversorgungsfunktionen als andere Lebensmittel-Discountmärkte (Hard-, Soft-/Marken-Discounter) übernehmen kann.
- Im Zuge der Wettbewerbsanalyse konnte aktuell eine nur unzureichende Versorgungsstruktur im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung aufgezeigt werden.
- Vor diesem Hintergrund ist im kommunalen Einzelhandelskonzept (BBE 2011) für Köttingen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung empfohlen worden.
- Für den geplanten Penny-Markt lässt sich – unter Berücksichtigung der umfangreichen Angebotsstrukturen im näheren Umfeld – ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die in Köttingen bzw. dem nördlich benachbarten Kierdorf lebenden Bewohner (insg. rd. 6.900 Einwohner) beschränkt. Seine höchste Marktdurchdringung wird er dabei in Köttingen (= Kerneinzugsgebiet) erreichen, für die die geplante Penny-Filiale als einziger Lebensmittelmarkt den wesentlichen Träger der Nahversorgung darstellen wird.
- Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt rd. 19 Mio. € im Jahr zur Verfügung, davon rd. 10 Mio. € in Köttingen selbst.
- Es wurde aufgezeigt, dass von dem im Worst-case-Szenario maximal zu erwartenden Gesamtumsatz (rd. 4,1 Mio. €) etwa 3,7 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet werden. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens ist somit eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzustellen.
- Darüber hinaus konnte in der vorstehenden Analyse aufgezeigt werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt fast ausschließlich lokale Versorgungsfunktionen für die in Köttingen bzw. für die in Kierdorf – die derzeit ebenfalls über keine umfassende Nahversorgungsstrukturen verfügen – lebende Bevölkerung übernehmen wird. Der größte Umsatzanteil wird dabei mit den in Köttingen lebenden Personen getätigt.
- Mit Marktzutritt des in Köttingen geplanten Penny-Markts werden vor allem die Wettbewerber von Umsatzeinbußen betroffen sein, die derzeit am stärksten von dem aufgezeigten Versorgungsdefizit profitieren. Mit Planrealisierung werden diese zukünftig auf ein durchschnittliches Niveau zurückfallen. Die Betriebsaufgabe einer der Hauptwettbewerber ist nicht zu erwarten.

- Bei den stattfindenden Umverlagerungen handelt es sich somit überwiegend um das „Zurückholen“ lokaler Kaufkraft.
- Sonstige Wettbewerber werden einzelbetrieblich von nur geringen Umverteilungseffekten betroffen, sodass auch hier Betriebsgefährdungen in jedem Falle auszuschließen sind.
- Die im Falle des Planvorhabens zu erwartenden Umverlagerungen werden nach Auffassung der BBE Handelsberatung GmbH somit keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte entfalten.
- Auch werden die in Erftstadt-Gymnich (Drogeriemarkt) bzw. Kerpen-Brüggen (Supermarkt) diskutierten Einzelhandelsentwicklungen von der in Köttingen geplanten Penny-Filiale nicht gefährdet sein.

Insgesamt konnte somit aufgezeigt werden, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber zu erwarten ist und demnach durch das Planvorhaben weder in der Stadt Erftstadt noch in Nachbarkommunen städtebaulich relevante Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen, für die wohnungsnahen Versorgung wichtigen Standorten hervorgerufen werden. Zudem lässt sich festhalten, dass im kommunalen Einzelhandelskonzept für Köttingen ein Ausbau der derzeit defizitären wohnortnahen Versorgung empfohlen wird und das Planvorhaben somit standortseitig mit den Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung übereinstimmt: Denn der in Köttingen geplante Lebensmittelmarkt wird ein bestehendes Versorgungsdefizit schließen und bestehende Kaufkraftabflüsse zukünftig wohnortnah binden können.“

4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu mögli-

chen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben.

Auf Grundlage von drei Geländebegehungen (Mitte Mai und Anfang Juni 2016) sowie Erkenntnissen aus Kartierungen gleich gearteter Strukturen und aus der Literatur wurden die (potenziellen) Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Bezugsraum hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt.

Eine direkte, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit durch die Planrealisierung ist nicht zu befürchten, da die überplanten Flächen keine wesentlichen Lebensraumfunktionen für planungsrelevante Arten aufweisen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, essentielle Nahrungsgebiete und Wanderkorridore). Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können daher aus fachlicher Sicht mit allerhöchster Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Da eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte jedoch auch hinsichtlich verbreiteter Arten notwendig ist, sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Genehmigungsebene festzulegen. So kann es notwendig sein, für Gehölzrodungen Bauzeitenregelungen zu treffen. Eine Einschränkung der planerischen Entwicklungsziele aufgrund dieser Maßnahmen ist für den Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

4.5 Sonstige relevante Umweltbelange

4.5.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsaufstellung u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insge-

samt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht festgehalten wurden. Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 „Nahversorgungsmarkt“ in Erfstadt-Köttingen dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert (Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt (September 2016): Stadt Erfstadt, Bebauungsplan Nr. 175 Erfstadt-Köttingen „Nahversorgungsmarkt“ – Begründung Teil B, Umweltbericht einschließlich landschaftspflegerischem Fachbeitrag).

Da in der Umweltprüfung die für die sachgerechte Abwägung erforderlichen Umweltdaten umfassend ermittelt werden, liefert sie auch die fachlichen Grundlagen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im Ergebnis führt die Umsetzung des Bebauungsplans danach zu unvermeidbaren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Geringe Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft und Ortsbild. Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch einschränkende Regelungen für das geplante Gewerbegebiet, insbesondere hinsichtlich zulässiger Nutzungen bzw. des Immissionsschutzes und der Bebauung, vermieden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind nicht erkennbar. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist davon auszugehen, dass der Vollzugsfähigkeit der Planung auch keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

5. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

5.1 Kennzeichnung (Erdbebenzone)

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan u. a. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Die textliche Kennzeichnung des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 175 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt aufgrund der Erdbebengefährdung im Plangebiet.

Die Erdbebengefährdung wird durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006), für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen. Die Gemarkung Liblar in Ertfstadt ist demnach der Erdbebenzone 2 (Untergrundklasse T) zuzuordnen.

DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen werden und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Unter Vorsorgegesichtspunkten wird deshalb im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten zu berücksichtigen ist.

5.2 Nachrichtliche Übernahme (Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Die Grenze des im rechtswirksamen Landschaftsplan Nr. 5 „Erfttal Süd“ festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG) 2.2-4 „Mittelerfttal zwischen dem Vilewesthang bei Köttingen und der Einmündung der Swist südlich von Bliesheim“ ist daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.3 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die u. a. nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind.

Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Erfstadt, den

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Seyfried 30.3.2017

Anhang – „Erfstädter Liste“

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
zentrenrelevante Sortimente		Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Ober- und Unterdecken; Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Matratzen, Lattenroste	aus 47.51	Matratzen, Lattenroste
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte)		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)	aus 47.64.2	Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel

zentrenrelevante Sortimente (Fortsetzung)		Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Fortsetzung)	
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, (ohne Drogerieartikel)		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Köln: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erfstadt (Februar 2011), Abb. 69, S. 132 – 133 „Erfstädter Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente“ (eigene Zusammenstellung der BBE im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008)

Anlagen

1. Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt (Juni 2016/ ergänzt Februar 2017): Stadt Erfstadt, Bebauungsplan Nr. 175 Erfstadt-Köttingen „Nahversorgungsmarkt“ – Begründung Teil B, Umweltbericht einschließlich landschaftspflegerischem Fachbeitrag
2. Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erfstadt (Juni 2016): B-Plan Nr. 175 „Nahversorgungsmarkt in Erfstadt-Köttingen – Artenschutzrechtliche Vorprüfung
3. Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt (April 2016): Neubau eines Nahversorgungsmarktes in Erfstadt, Peter-May-Straße – Verkehrsuntersuchung
4. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (April 2016): Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Penny-Markts und Cafés in Erfstadt-Köttingen
5. BBE Handelsberatung GmbH, Köln (April 2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarkts an der Peter-May-Straße in Erfstadt-Köttingen
6. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Lohmar (April 2016): Hydrogeologisches Gutachten (Versickerung von Niederschlagswasser)