Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32

„Metternicher Weg“

Teil 1: Begründung zum Bebauungsplan
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes © Land NRW (09/2018)
(genordet, ohne Maßstab)

Stand: 02. Juli 2020

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Swisttal

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

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung ... 2
2.0 Anlass und Ziel der Planung ... 2
3.0 Übergeordnete Planungen ... 4
3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) ... 4
3.3 Flächennutzungsplan ... 5
3.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal ... 6
4.0 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept ... 7
5.0 Begründung der Planinhalte ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.2.1 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ... 11
5.2.2 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet ... 11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 12
5.3.1 Baulinien, Baugrenzen ... 12
5.3.2 Bauweise ... 13
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen ... 13
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 14
5.6 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte auserneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ... 14
5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 14
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
5.9 Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich ... 17
5.9 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW ... 18
5.10 Maßnahmen zum Artenschutz ... 19
6.0 Beschreibung der verkehrlichen und technischen Erschließung ... 19
6.1 Verkehrsinfrastruktur ... 19
6.1.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ... 19
6.1.2 Erschließung durch Fuß- und Radwege ... 19
6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 20
6.2 Ver- und Entsorgung ... 20
7.0 Standortalternativen ... 20
8.0 Auswirkungen der Planung ... 21
8.1 Verträglichkeit ... 21
8.2 Verkehr ... 21
8.3 Immissionsschutz ... 22
8.3.1 Gewerbliche Nutzungen (Einzelhandelsnutzungen) ... 22
8.3.2 Verkehrsgeräuschsituation durch angrenzende Verkehrswege ... 23
8.4 Umweltbericht / Umweltbelange ... 23
9.0 Nutzungs- und Flächenbilanz ... 24
10.0 Kennzeichnungen und Hinweise ... 25
11.0 Rechtsgrundlagen ... 25

Teil 1: Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Heimerzheim, westlich der Hauptverkehrs- und innerörtlichen Einkaufsstraße der Kölner Straße und südlich des Fachmarktzentrums „Metternicher Weg“.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 7, 8, 9, 10 *(Kommerweg)* und Flur 26 mit den Flurstücken Nr. 513, 514 und 515 mit einer Größe von insgesamt 1,49 ha. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt vom Metternicher Weg im Norden, der Straße *Im Kammerfeld* im Westen und der *Kölner Straße* im Osten. Die südliche Grenze bildet im östlichen Abschnitt der Kommerweg und im westlichen Abschnitt die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 516, Gemarkung Heimerzheim, Flur 26.

Die räumliche Abgrenzung ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

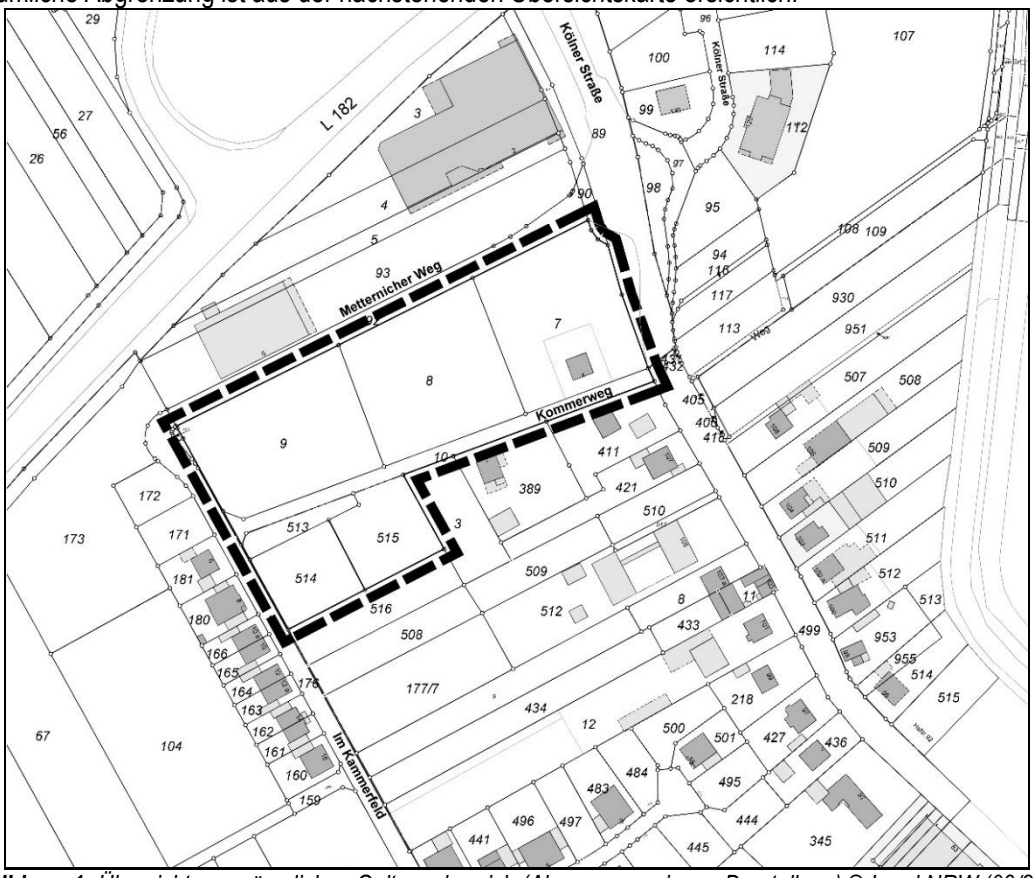

Abbildung 1: *Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich (Abgrenzung eigene Darstellung) © Land NRW (09/2018) Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises (genordet, ohne Maßstab)*

Beim Plangebiet handelt es sich um zumeist brachgefallene Grünflächen bzw. ehemalige Gartenflächen. Der Kommerweg selbst trennt das Plangebiet bislang räumlich und ist bereits asphaltiert.
Eine kleinere Fläche südlich des *Kommerweges* wird von Schafen beweidet. Auf dem am östlichen Rand liegenden Flurstück 7 ist im Süden noch ein Wohnhaus vorhanden, welches vom Kommerweg erschlossen ist und zurückgebaut werden soll.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2002 wurde durch den Rat der Gemeinde Swisttal die Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West verabschiedet und verschiedene Bebauungspläne aus diesem Bereich (Hz 29 „Rücklage Euskirchener Straße“, Hz 30 „Im Kammerfeld, Hz 31 „An der Swist“ und Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“) ins Aufstellungsverfahren gegeben. Die v.g. Bauleitplanverfahren sind mittlerweile rechtsverbindlich und umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte seiner Zeit zum Ziel, für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 7, 8, 9) die Errichtung von mischgebietstypischen Nutzungen am Ortseingang von Heimerzheim zu ermöglichen.
Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 13.06.2007 das Aufstellungsverfahren zunächst nicht weiterzuführen und die Verwirklichung des Sondergebietes „Metternicher Weg“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Textildiscounter abzuwarten und die sich hieraus ergebenen Folgerungen für eine ergänzende verträgliche gewerbliche Nutzung im weiteren Verfahren besser vorhabenbezogen abstimmen zu können.

Inzwischen liegt ein Nutzungskonzept für das Areal vor, welches eine Ergänzung zu dem bestehenden Nahversorgungsangebot am Metternicher Weg schaffen soll. Ergänzend dazu soll südwestlich angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich Wohnungsbau realisiert werden. Damit soll zum einen die Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet gestärkt werden und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Swisttal hat am 30.11.2017 über den Vorentwurf beraten und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Gleichzeitig wurden dem Rat empfohlen der Modifizierung / Erweiterung des Geltungsbereichs zuzustimmen. Diesem ist der Rat der Gemeinde am 13.12.2017 gefolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ erfolgt im Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan, obwohl ein Vorhabenbezug vorliegt, da in dem Gebiet verschiedene Nutzungen (Handel und Wohnen) realisiert werden sollen. Der Angebotsbebauungsplan bietet vorliegend die gebotene Flexibilität, insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Vorgaben der Umsetzung der Vorhaben. Ergänzend werden städtebauliche Verträge geschlossen.

Die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 7, 8, 9 wurden von einer Projektentwicklungsgesellschaft aus der Region erworben bzw. gesichert. Die Projektentwickler planen in Ergänzung zu dem vorhandenen Fachmarktzentrum „Metternicher Weg“ die Verlagerung von Lebensmitteldiscountern sowie den Neubau zweier kleinflächiger Fachmärkte.
In diesem Zusammenhang ist auch die Firma ALDI auf die Gemeinde zugekommen und hat Vorstellungen bezüglich einer Neustrukturierung und Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Standortes im Gewerbegebiet Dützhofer Straße vorgestellt. Im Wesentlichen handelte es sich um bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit einer Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen, um das Warenangebot besser präsentieren und das Einkaufen attraktiver gestalten zu können. Zur Umsetzung dieser Erweiterungsabsichten am bestehenden Standort fehlt es jedoch an der planungsrechtlichen Zulässigkeit.
Der heutige ALDI-Betrieb mit rd. 800 m² Verkaufsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 20 „Gewerbegebiet Teil Nord“ (BauNVO 1990) und setzt Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus liegt der Betrieb nicht in einem von der Gemeinde dargestellten Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde. Auch befindet er sich nicht in einer verbrauchernahen und städtebaulich integrierten Lage.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 aus dem Jahr 2005 umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Nr. 7, 8 und 9. Mit der Fortführung des Verfahrens soll nunmehr der Plangeltungsbereich um die Flur 26 mit den Flurstücken 513, 514 und 515 erweitert werden. Im Bereich der Grundstücke Nr. 514 und 515 soll, in Ergänzung zum geplanten Einzelhandel, Geschosswohnungsbau entstehen.

Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Planungsabsichten wurde die Fortführung des Bauleitplanverfahrens am 13.12.2017 - mit dem erweiterten Geltungsbereich - beschlossen. Entgegen den bisherigen Überlegungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln, wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für Einzelhandel sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (2016) stellt, entsprechend den bisherigen Planungsabsichten, für die Flurstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Nr. 7, 8 und 9 *Gewerbliche Baufläche (G)* und im Südosten (Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Nr. 513, 514 und 515) *Gemischte Bauflächen (M)* dar.

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Planungsabsichten wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Darstellung als Gemischte Baufläche (M) südlich angrenzend (Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Nr. 514 und 515) soll zukünftig in Wohnbaufläche (W) geändert werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

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

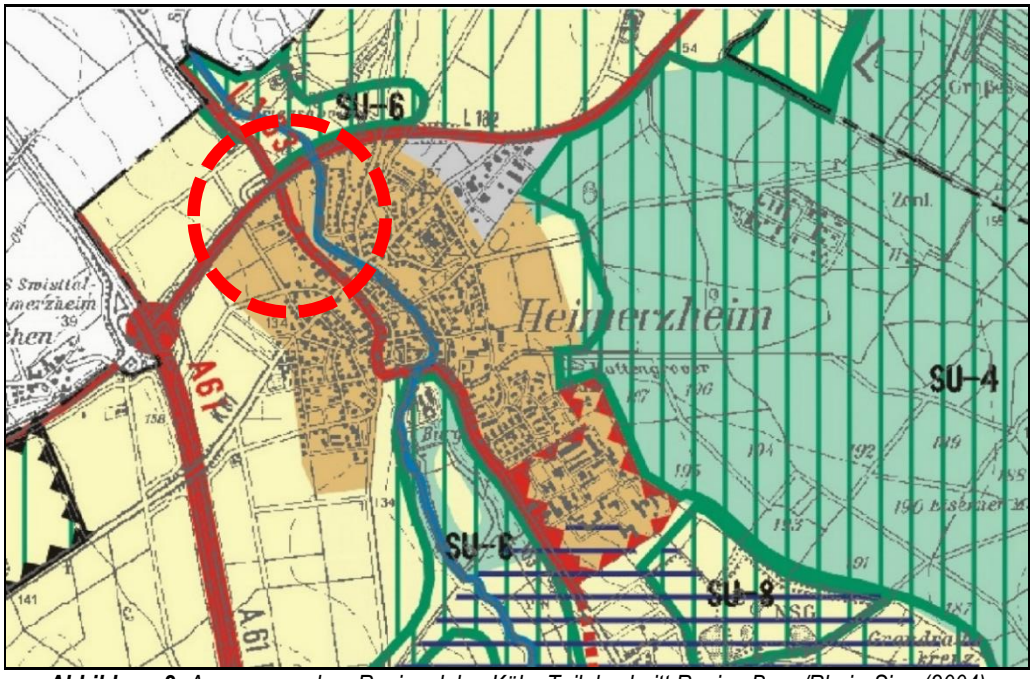

Abbildung 2: *Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2004) (genordet, ohne Maßstab)*

3.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW)

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.
Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze gemäß dem Landesentwicklungsplan Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ von Bedeutung:

Zitat**:** Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2018 / März 2020, Punkt 7.3, Seite 48ff.

- ***Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen***
  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- ***Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen***
  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:
- *die Sortimente gemäß Anlage 1 (des Landesentwicklungsplanes) und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist- bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im Gemeindegebiet - als maßstabsgerecht zu bewerten.
Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich (Heimerzheim/ Dünstekoven/ Straßfeld/ Ollheim: ca. 8.130 Einwohner/ ca. 22,1 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung der drei Lebensmittelmärkte, des Getränkemarktes und des Drogeriemarktes mit zusammen ca. 4.850 m² Verkaufsfläche [Anmerkung: betrifft den gesamten Einzelhandel im Bereich Metternicher Weg] als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 19,9 Mio. € (Gesamtumsatz: 22,9 Mio. €) unterschreitet das entsprechende Kaufkraftpotenzial im Nahversorgungsbereich.

Bei Zugrundelegung von Produktivitätswerten im Durchschnitt der jeweiligen Filialnetze von Aldi-Süd, Rewe, Netto und dm würde sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf ca. 25,5 Mio. € belaufen (Worst-Case-Betrachtung). Damit würde das Kaufkraftpotenzial im Nahbereich um 15 % und damit lediglich um ein Maß überschritten, das eine Strukturgefährdung benachbarter Verflechtungsbereiche noch ausschließt.

Auch der untersuchte Bekleidungsfachmarkt bzw. Nonfood-Discounter kann Umsatz-Kaufkraft-Relationen von max. 8 % bzw. 5 % bezogen auf das entsprechende Kaufkraftpotenzial der Swisttaler Bevölkerung erreichen, sodass eine ausschnittweise Versorgungsfunktion der örtlichen Bevölkerung sichergestellt werden kann.
Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept [Entwurf April 2020] vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim und hält damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

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

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

3.3 Flächennutzungsplan

Die Bezirksregierung Köln hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal mit Verfügung vom 15.01.2016 (Az.: 35.2.11-95-89/15) genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche (G) und gemischte Baufläche (M) dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heimerzheim (vgl. dunkelrote Linie und Punkt 3.4).

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist vorliegend nicht gegeben, da die Realisierung der geplanten Einzelhandelsansiedlung die Darstellung eines

Sondergebietes (SO) erfordert. Auch die geplante Wohnbebauung passt nicht in den planungsrechtlichen Rahmen.

Zukünftig soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen (G)* und in einem geringen Umfang *Gemischte Bauflächen (M)* geändert werden in **Sonstiges Sondergebiet (S)** EH 3.1: - Fachmarktzentrum Metternicher Weg für groß- und kleinflächige Fachmärkte (Verkaufsfläche maximal 3.650 m², davon mind. 3000 m² für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment).

Die Darstellung als **Gemischte Baufläche (M)** südlich angrenzend (Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Nr. 514, 515) soll zukünftig in **Wohnbaufläche (W)** geändert werden.

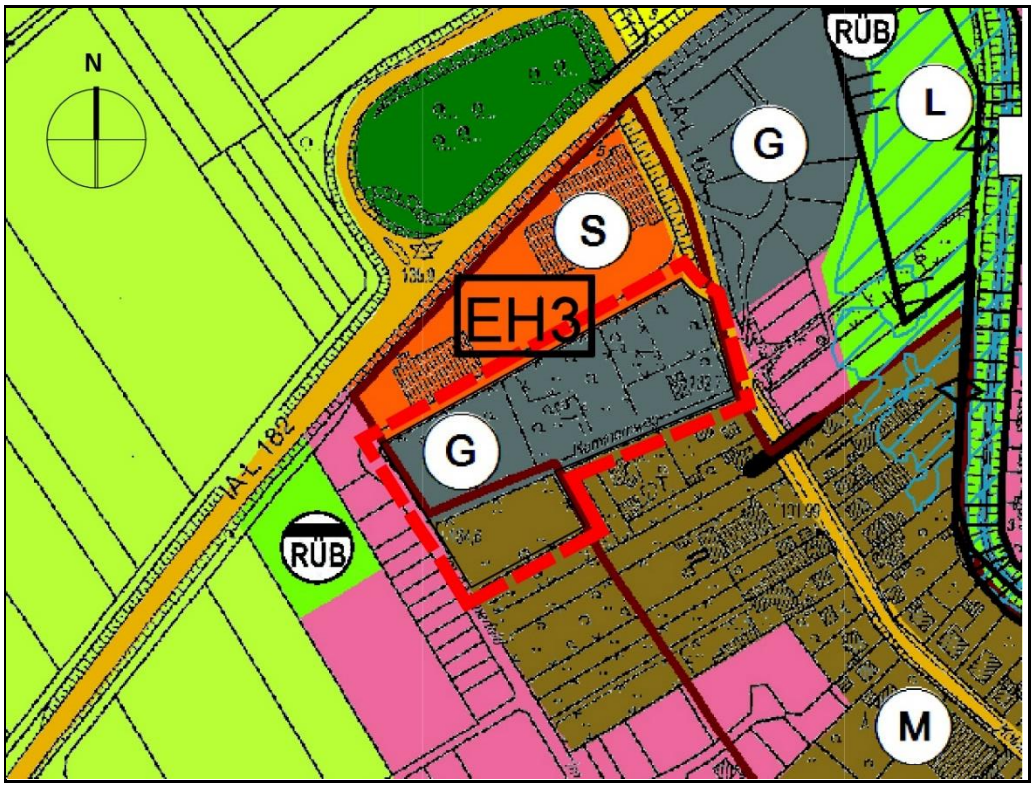

***Abbildung 3**: Auszug des dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (August 2016) der Gemeinde Swisttal mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umgrenzung)*

3.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Das Plangebiet liegt, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal (CIMA-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, 2009), innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heimerzheim. Da der Einzelhandel im Gemeindegebiet einem umfangreichen Strukturwandel durchläuft, wurde das Einzelhandelskonzept aus 2009 (BBE Handelsberatung GmbH) fortgeschrieben.

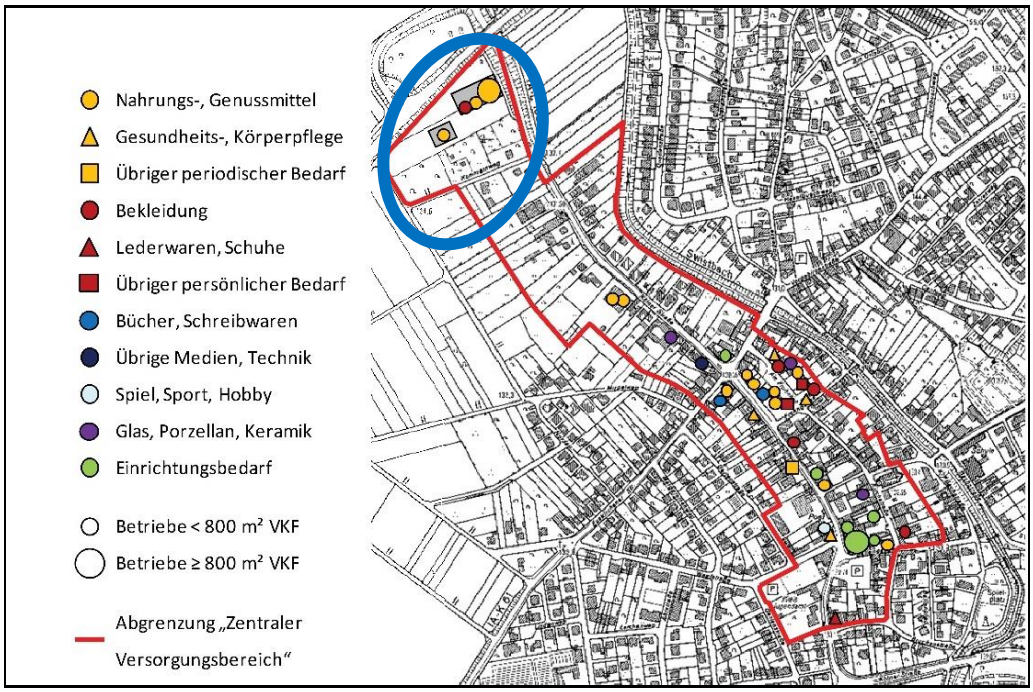

Abbildung 4: *Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim, Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, 2009, Seite 56 mit Kennzeichnung des Plangebietes (blaue Umrandung)*

4.0 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Südlich des Metternicher Weges sollen in Ergänzung zu dem bereits bestehenden Fachmarktzentrum, mit einem Rewe-Supermarkt, einem KIK-Bekleidungsfachmarkt und einem Netto-Discounter, insgesamt vier Fachmärkte, davon zwei großflächig, errichtet werden.

Das **Nutzungskonzept** (Prüfrahmen der Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH) für den gesamten Entwicklungsbereich Metternicher Weg (Sondergebiete Bestand und Planung) sieht Folgendes vor:

- Erweiterung des heutigen Rewe-Supermarktes von 1.300 auf max. 1.800 m² Verkaufsfläche (VKF).
- Kleinräumige Verlagerung des Kik-Bekleidungsfachmarktes, dabei Erweiterung von 500 m² auf max. 600 m² VKF.
- Verlagerung des Aldi-Discountmarktes von der Dützhofer Straße an den Planstandort, dabei Erweiterung von 800 m² auf max. 1.200 m² VKF
- Neubau eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² VKF.
- Kleinräumige Verlagerung des Netto-Discountmarktes, dabei Erweiterung von 800 m² auf max. 1.050 m² VKF.
- Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes durch einen Nonfood-Discounter (Action, Centershop oder Tedi) mit max. 800 m² VKF.

Im Osten des Gebietes, zum Kreisverkehr hin, soll ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) errichtet werden. Es handelt sich hier um eine Verlagerung aus dem Gewerbegebiet Heimerzheim Hz 20 „Dützhofer Straße“, da dort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Im Westen zur Straße *Im Kammerfeld* ist ein zweiter Discounter (Verlagerung und Erweiterung Netto) geplant. Dazwischen sollen ein Textilfachmarkt (Verlagerung KIK) und ein Drogeriefachmarkt (dm) planungsrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung der klein- und großflächigen Einzelhandelsmärkte erfolgt über den Metternicher Weg mit Anbindung an den Kreisverkehr Kölner Straße. Der Kreisverkehr wurde im Rahmen der Entwicklung der Baugebiete Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“, Heimerzheim Hz 31 „An der Swist“ und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hergestellt.
Über zwei Zufahrten vom Metternicher Weg aus werden rd. 129 Stellplätze und die Anlieferzonen erreicht.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept sieht weiterhin die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 514 und 515 (Gemarkung Heimerzheim, Flur 26) vor. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von der Straße *Im Kammerfeld* über eine private Zufahrt. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung werden beidseitig der Zufahrt angeordnet. Es ist geplant, die Wohnungen als geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

Die Abschirmung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Zufahrten und Anlieferung zur geplanten bzw. auch vorhandenen Wohnbebauung Kommerweg wird mittels einer 3 m hohen Lärmschutzwand erfolgen.

Der *Kommerweg wird* im westlichen Abschnitt überplant und dient künftig nur noch der Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung am *Kommerweg*. Um deren Andienung weiterhin sicher zu stellen, ist eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant. Eine Durchfahrt für Pkw zur Straße *Im Kammerfeld* wird verhindert bzw. ausgeschlossen.

Das geplante Fachmarktzentrum kann gut fußläufig sowohl aus der westlichen Ortshälfte der Kölner Straße als auch aus der östlichen Hälfte der Kölner Straße erreicht werden. Beidseitig der Kölner Straße sind Gehwege vorhandenen. Der Siedlungsbereich östlich der Swist ist über eine Fußgängerbrücke und Wegeverbindungen an den Standort bzw. die Kölner Straße angebunden. Auch das Baugebiet Im Kammerfeld ist über Gehwege angebunden.
Der neue Standort soll zukünftig weiterhin über den *Kommerweg* und die private Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad erreichbar sein. Entlang der Südseite des *Metternicher Weges* - zum Plangebiet hin - wird ein durchgehender 1,5 m breiter Gehweg angelegt, um ein gefahrloses Erreichen der Märkte zu gewährleisten.

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

Abbildung 5: *Rechtsplan-Entwurf, Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen (02/2020)*

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ soll als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Einzelhandel“ und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden.

5.0 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zitat: **Textliche Festsetzung**

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet SO-Fachmarktzentrum Metternicher Weg
Das Sondergebiet „SO-Fachmarktzentrum Metternicher Weg“ dient der Unterbringung klein- und großflächiger Fachmärkte. Es wird untergliedert in die Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.

1.2.1 Teilbereich SO 1 „Lebensmitteldiscounter“
Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m² und max. 1.050 m² und folgendem Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel Getränke, Tabakwaren,
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.

Andere Sortimente dürfen auf max. 20 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

Bis zu einer Nutzfläche von bis zu 100 m² sind folgende den Hauptbetrieb ergänzenden Nutzungen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Finanzdienstleistungen, Apotheke, nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.2 Teilbereich SO 2 „Textilfachmarkt“
Zulässig ist ein Textilfachmarkt als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 500 m² und max. 600 m² und folgendem Kernsortiment:

- Bekleidung (inkl. Wäsche)
- Haushaltstextilien

Andere Sortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

1.2.3 Teilbereich SO 3 „Drogeriemarkt“
Zulässig ist ein Drogeriemarkt als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 700 m² und max. 800 m² und folgendem Kernsortiment:

- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Reformwaren)

Andere Sortimente dürfen auf max. 20 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

1.2.4 Teilbereich SO 4 „Lebensmitteldiscounter“
Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² und max. 1.200 m² und folgendem Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Andere Sortimente dürfen auf max. 20 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

Bis zu einer Nutzfläche von bis zu 100 m² sind folgende den Hauptbetrieb ergänzenden Nutzungen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Finanzdienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe.

Begründung WA-Gebiet:
Aufgrund der Umgebungsnutzung und der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“ wird für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden aufgrund der meist erhöhten Verkehrsbewegungen und zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls aus den vorgenannten Gründen sowie aufgrund des großen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Begründung SO-Gebiet:
Entsprechend dem vorrangigen Ziel des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 soll für den geplanten Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „**SO Fachmarktzentrum Metternicher Weg“** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung. Das Sondergebiet wird gegliedert in vier Teilbereiche (SO 1 bis SO 4) mit einer konkreten Sortimentsfestsetzung und Verkaufsflächenbegrenzung. Diese orientieren sich an den Zielen der Landesplanung, den konkreten Ansiedlungswünschen und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Köln.
Die Verkaufsflächenunter- und obergrenzen in den Teilbereichen SO 1 bis SO 4 werden bezogen auf die jeweiligen Vorhaben festgesetzt und stellen sicher, dass im jeweiligen SO-Gebiet nur ein Betrieb realisiert werden kann. Damit wird gewährleistet, dass durch die Ansiedlungsvorhaben keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

In den Gebieten SO 1 und SO 4 werden untergeordnet weitere Nutzungen zugelassen, die den Hauptbetrieb ergänzen. Dies können sein: Schank- und Speisewirtschaften bzw. Café, Finanzdienstleistungen (z.B. Poststelle oder Geldautomat), Apotheke und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Schlüsseldienst). Diese Nutzungen in Ergänzung zur geplanten Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zitat: **Textliche Festsetzung**

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Für die maximale Attikahöhe (AH) ist im Sondergebiet die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (auch bei Nichtvollgeschossen) maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe 1 (AH1) bestimmt sich die maximal zulässige Höhe

durch die Oberkante des Attikaabschlusses (einschließlich Geländer, Brüstungen und Umwehrungen) des letzten zulässigen Vollgeschosses. Nicht-Vollgeschosse, die über dem obersten zulässigen Vollgeschoss errichtet werden, müssen zu jeder Seite des darunter liegenden Geschosses - mit Ausnahme der Treppenhäuser – um mindestens 1,0 m zurückspringen. Die Attikahöhe 2 (AH2) bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses des Nicht-Vollgeschosses.

Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen im Sondergebiet (SO) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.5 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Attikahöhe) darf durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

Begründung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

5.2.1 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Um die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die sinnvolle Nutzung des Areals als Wohnstandort zu ermöglichen, wird im Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt sowie Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der Gebäude (Höhe der baulichen Anlagen) aufgenommen.
Insgesamt dienen die Festsetzungen der Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltung und sind an der Dichte der benachbarten Gebäude orientiert.

Nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche indes auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bestimmt, dass durch die Grundflächen derartiger Anlagen die zulässige GRZ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Bei einer GRZ von 0,4 kann die Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 erreichen.

5.2.2 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet

Für das **Sondergebiet (SO)** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 141,0 mNHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von rd. 8 m über Gelände.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist an den notwendigen Flächendimensionen für großflächigen Einzelhandel orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad den Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).
Allerdings wird durch textliche Festsetzung Nr. 2.2 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Die Hauptbaukörper (sogenannte GRZ 1) können aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine GRZ von 0,5 bis 0,6 erreichen.

Nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche indes auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bestimmt, dass durch die Grundflächen derartiger Anlagen die zulässige GRZ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Von dieser Möglichkeit wird dahingehend Gebrauch gemacht, als der Bebauungsplan im Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 und damit zugleich eine Überschreitung der Kappungsgrenze von einer

GRZ von 0,8 zulässt. Dies ist insofern vertretbar, da die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen sich nicht nachteilig auf die von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung typischerweise berührten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten auswirken.
Die Festsetzung findet ihre städtebauliche Rechtfertigung im Kern letztlich darin, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment, insbesondere wenn sie - wie hier – vorwiegend der Nahversorgung dienen, typischerweise auf eine hohe Anzahl an Stellplätzen und großzügig befestigte Anlieferbereiche angewiesen sind, um dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden zu können. Hinzu kommen die bauordnungsrechtlich notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die in aller Regel ebenfalls einer speziellen Befestigung bedürfen und den Bedarf an Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO daher zusätzlich erhöhen. Grundstücke, die diesen Flächenbedarf unter Einhaltung einer GRZ von 0,8 decken, stehen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heimerzheim nicht zur Verfügung. Ohne die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO lässt sich das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel, den bestehenden Nahversorgungsstandort auszubauen, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und damit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu ergänzen und dauerhaft zu sichern in der vorgelegten Form nicht erreichen. Mit dem Bebauungsplan Hz 32 soll für das Sondergebiet eine möglichst optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen – auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen öffentlichen Gehwegflächen (vgl. Punkt 5.5) - ermöglicht werden. Hierdurch wird zugleich ein wichtiger Beitrag zur Innen- bzw. Nachverdichtung geleistet.
Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung durch innerhalb des Plangebiets vorgesehene Begrünungsmaßnahmen (z.B. Bäume innerhalb der Stellplatzanlage, Randeingrünung) sowie darüber hinaus auch durch die externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Erläuterungen zur Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan neben der zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO in Normalhöhennull bestimmt. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung bis 7 Grad geplant. Im **Allgemeinen Wohngebiet** ist zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss möglich. Daher wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch gestaffelte Attikahöhen (AH) bestimmt. Die Attikahöhe 1 (AH1) bestimmt die maximal zulässige Höhe bis zu der die Oberkante des Attikaabschlusses des letzten zulässigen Vollgeschosses (einschließlich Geländer, Brüstungen und Umwehrungen). Geschosse, die über der Höhenfestsetzung der Attikahöhe 1 (AH1) errichtet werden, müssen zu jeder Seite des darunter liegenden Vollgeschosses - mit Ausnahme der Treppenhäuser - um mindestens 1,0 m zur Außenkante des Vollgeschosses zurückspringen. Die Attikahöhe 2 (AH2) bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses des Nicht-Vollgeschosses.

Durch das Zurückweichen von 1,0 m von den Außenkanten nach dem letzten zulässigen Vollgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet kann die städtebauliche beabsichtigte Wahrnehmung von maximal zwei Vollgeschossen aus dem öffentlichen Raum heraus gewahrt werden.

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 2.5 getroffen. Danach darf die Gebäudehöhe durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Baulinien, Baugrenzen
Mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die sogenannten Baufenster orientieren sich an dem Gestaltungsentwurf (Architekt Dipl.-Ing. (FH) M. Velde, Nov. 2019). Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 18 02 013/01 vom 28.01.2020) orientiert sich an dem vorgenannten städtebaulichen Entwurf und setzt eine hochabsorbierende

Lärmschutzwand zum Kommerweg hin mit 3 m Höhe voraus. Ziel ist es einen Lückenschluss zwischen den geplanten Gebäuden in den einzelnen Sondergebieten (SO 1 bis SO 4) zum Kommerweg hin zu erreichen. Um sicher zu stellen, dass die Stellplatzanlage und die Anlieferzonen auch bei einer ggfs. geänderten Gebäudestellung zur schutzwürdigen Bebauung Kommerweg abgeschirmt sind, wird zum Kommerweg in einem Teilabschnitt eine Baulinie festgesetzt, an diese gebaut werden muss.

5.3.2 Bauweise

Zitat: **Textliche Festsetzung**

3.0 Bauweise
Für das gesamte Plangebiet (WA und SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

Begründung:
Die Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten und kombinierten Einzelhandelsimmobilien passen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise. Es handelt sich in der Regel um freistehende Baukörper, die zwar Grenzabstände einhalten jedoch die in der offenen Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50,00 m überschreiten.

Auch für die geplante Wohnbebauung wird eine geringfügige Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m vorgesehen. Diesem Umstand soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise Rechnung getragen werden. Allerdings sind die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zitat: **Textliche Festsetzung**

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

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

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit **-St-** gekennzeichneten Flächen unter Berücksichtigung des § 19 (4) Nr. 2 BauNVO bis zu einer Größe von 50 m³ Rauminhalt zulässig.

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

Begründung:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Neben der zeichnerisch, eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen im Sondergebiet (SO) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ergänzend festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen keine Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, um Randbereiche von einer weiteren Versiegelung freizuhalten. Mittels der zeichnerischen Festsetzung des Stellplatzbereichs wird zudem klargestellt, wo die Stellplätze anzuordnen sind. Für die geplante Wohnnutzung sind – nach Maßgabe der Gemeinde Swisttal - je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Sicherstellung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Nebenanlagen – auch außerhalb dieser Flächen – bis zu 50 m³ Rauminhalt zugelassen. Damit wird ermöglicht, dass Nebenanlagen wie z.B. Spielhäuser für Kinder, Gartenhäuser und auch überdachte Fahrradabstellplätze im WA-Gebiet –im vorgegebenen Umfang – platziert werden können.
Um die Zufahrtssituation sowohl zum Sondergebiet als auch zum Allgemeinen Wohngebiet zu ordnen, werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies betrifft im Sondergebiet die zwei Hauptzufahrten zur Stellplatzanlage und wenige Stellplätze (vorrangig für Mitarbeiter) im Sondergebiet SO 1, die direkt vom Metternicher Weg angefahren werden. Außerhalb dieser festgesetzten Zonen werden Ein- und Ausfahrten textlich ausgeschlossen, um Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Einzelhandelseinrichtungen (Sondergebiet) werden über zwei Zufahrten ausgehend vom *Metternicher Weg* erschlossen. Die Erschließung der Wohnbebauung (WA) erfolgt ausgehend von der Straße *Im Kammerfeld* über eine private Zufahrt. Auf die vorstehenden Ausführungen zum Ein- und Ausfahrten wird hingewiesen.

Es ist geplant den *Kommerweg* etwa zu einem Drittel zurück zu bauen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ zuzuschlagen. Zur Sicherstellung der Erschließung der vorhandenen Bebauung Kommerweg wird der dann reduzierte *Kommerweg* entsprechend der verkehrlichen Funktionen als **öffentliche Verkehrsfläche** mit - ergänzend einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge -festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO) soll zukünftig weiterhin über den *Kommerweg* und die Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad erreichbar sein. Entlang der Südseite des *Metternicher Weges* wird ein durchgehender 1,5 m breiter Gehweg festgesetzt. Der *Metternicher Weg* wird zu diesem Zweck zulasten des Sondergebietes verbreitert und als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Ebenso wird an der Ostseite der Straße *Im Kammerfeld* ein 1,5 m breiter Gehweg zulasten des Plangebietes *festgesetzt.*

Die Bebauung bzw. die Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet werden über einen Privatweg erschlossen. Um für Fußgänger- und Radfahrer eine durchgehende Verbindung vom abgebundenen Kommerweg zur Straße Im Kammerfeld zu gewährleisten wird für den Privatweg ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit ist über die Straßen *Kommerweg* und *Im Kammerfeld* ein Fuß- und Radrundweg um das Gelände des Fachmarktzentrums gegeben.
Auf die Ausführungen unter Punkt 6 dieser Begründung wird hingewiesen.

5.6 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Versorgungsträger benötigen zur Sicherung der allgemeinen Stromversorgung für die geplante Bebauung eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorenstation. Benötigt wird eine Größe von 2,5 x 5,5 m, die frei zugänglich sein sollte. Als idealer Standort wird eine Fläche im Eckbereich des Kreisverkehrs Kölner Straße / Metternicher Weg angegeben.
Der Standort wird in der Planzeichnung entsprechend mit dem Planzeichen Nr. 7 PlanzV (Planzeichenverordnung) und der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

<u>Zitat:</u> **Textliche Festsetzung**

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwand

Die Nutzungen im Sondergebiet „SO Einzelhandel“ dürfen erst aufgenommen werden, wenn die in der Planzeichnung entlang des Kommerweges festgesetzte Lärmschutzwand mit einer zwingenden Höhe von 3,0 m über der Oberkante der fertigen Stellplatzanlage hergestellt ist. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss beidseits „hochabsorbierend“ (Gruppe A3) nach ZTV-L_{sw} 06 ausgeführt werden.

5.2 Anforderungen an Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, das nach Maßgabe von DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w.ges}$ aufweisen.

Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,\,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erfolgt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN- Vorschrift:

$$R'_{w.ges} = La - K_{Raumart}$$

Es gelten die Begriffsbestimmungen der DIN 4109-1:2018-01.

Die zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w.ges}$ erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel La in dB(A) sind für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden in der Anlage, Abb. 1 sowie für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in der Anlage, Abb. 2 festgesetzt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an von den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 (2018-01) zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist neben der Festsetzung eines Sondergebietes (SO), die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen wurde die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die vorhandenen und geplanten schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) untersucht (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“, Gutachten Nr. 18 02 013/01 vom 28.01.2020 sowie Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ Gutachten Nr. 18 02 013/02 vom 28.01.2020 der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin).

In der Untersuchung zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“, Gutachten Nr. 18 02 013/01 wurde die Betriebsgeräuschsituation durch die im Sondergebiet (SO) geplanten Einzelhandelsnutzungen (Nahversorgungsfachmarkt Netto, Textilfachmarkt Kik, Drogeriemarkt dm, Nahversorgungsfachmarkt Aldi) geprüft.

In der Untersuchung wurden folgende Lärmminderungsmaßnahmen im Rechenmodell berücksichtigt:

- Einhausung Anlieferbereich im SO 4 (einschl. Papierpresse)
- Lärmschutzwand (hochabsorbierend) am Pkw-Parkplatz zum Kommerweg hin mit 3 m Höhe
- Schallminderung technischer Anlagen

Vergleicht man die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Hz 32 mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Die Errichtung der Schallschutzwand wird im Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung 5.1 festgesetzt. Die Einhausung sowie die Schallminderung der technischen Anlagen sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung nachzuweisen.

Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßenverkehr) wurde bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes untersucht (Gutachten Nr. 18 02 013/02 vom 28. 01.2020, Kramer Schalltechnik GmbH).

Für die Verkehrsgeräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplane Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sind die Autobahn A 61, die Landstraße L 182, die Landstraße L 163 (Kölner Straße) und der Metternicher Weg relevant. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht; für sonstige Sondergebiete soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart 45-65 dB(A) am Tag und 35-65 dB(A) in der Nacht.

Zitat aus dem Gutachten Nr. 18 02 013/02 vom 28.01.2020, Seite 10 ff:

Beurteilung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der Orientierungswert von tags 55 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. Zur Nachtzeit liegen die Überschreitungen bei bis zu 8 dB. Maßgeblich hierfür ist die A 61 und die L 182. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) liegen am Tage generell innerhalb des noch tolerierbaren Pegelbereichs von < 62 dB(A).

Sondergebiete (SO)
Falls im Sondergebiet schutzbedürftige Nutzungen realisiert werden (z. B. Büros) so ist es sachgerecht, für diese den Schutzanspruch eines GE-Gebietes von 65 dB(A)am Tage heranzuziehen. Dieser wird nur an der ONO-Seite und der NNW-Seite des geplanten Aldi-Marktes überschritten.

Begründung
Im Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ werden daher passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen *(vgl. textliche Festsetzung Punkt 5.2)* sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zur erwarten.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zitat: **Textliche Festsetzung**

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

6.1 Innerhalb der im Sondergebiet (SO) mit **-St-** gekennzeichneten Fläche sind mind. 10 hochstämmige Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen

und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine mindestens 4 m² große, offene und versickerungsfähige Baumscheibe vorzusehen.

6.2 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten (PG) sind standortgerechte, heimische Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden.

Pflanzliste

Bäume, Stammumfang 14-16 cm
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche

6.3 Im Sondergebiet (SO) sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit **-St-** gekennzeichneten Fläche vollständig als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der mit **-St-** gekennzeichneten Flächen zu mind. 75 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

Begründung:
Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind innerhalb des Bebauungsplangebietes Heimerzheim Hz 32 nur kleinflächig Maßnahmen möglich; insbesondere im Sondergebiet (SO) stehen aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nur wenige Flächen zur Verfügung, die vorwiegend als pflegeleichte Grünflächen gestaltet werden sollen, wobei Schotterflächen und Abdichtungen, die die Wasserdurchlässigkeit behindern ausgeschlossen werden.

Die Anpflanzung von Einzelbäume im Sondergebiet sind in der Planzeichnung verortet.

Prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild eines Ortes und das in nicht unwesentlichem Maße, ist u.a. die Gestaltung der Vorgarten- und Gartenflächen. Anstatt einer traditionellen Bepflanzung dieser Bereiche, bildet sich aktuell ein Trend heraus, diese Flächen zu versiegeln und mit Kies, teilweise sogar mehrfarbig, zu belegen. Diese Entwicklung einer naturfernen, ökologisch problematischen und städtebaulich wenig ansprechenden Gestaltung, soll entgegengewirkt werden. Im WA-Gebiet trifft dies aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus nur auf die Gartenflächen zu. Unter Berücksichtigung möglicher Nebenanlagen erfolgt die Begrenzung auf 75 %.

5.9 Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich

Es ergibt sich nach den Ermittlungen in der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung (Naturschutzfachliche Bewertung im Umweltbericht, Punkt 3, Seite 29 ff.) ein Kompensationsdefizit von 49.454 Punkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Vorgesehen ist eine Aufwertungsmaßnahme in der Swistniederung zwischen Miel und Buschhoven, südlich der B 56 in Verbindung mit den Maßnahmen für den Artenschutz. Die Maßnahme wird vom Erftverband durchgeführt. Vorgesehen sind die Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen und die Anlage von 5-10 Meter breiten Randstreifen mit Gras- und Hochstaudenfluren (Regiosaatgut mit Kräutermischung).
In dieser Maßnahmefläche steht ein Flächenpool von ca. 2,52 ha zur Verfügung, wobei 0,32 ha bereits „reserviert" sind. Die Fläche wird um 3 Punkte aufgewertet (Acker in Bepflanzung). Bei einem Kompensationsdefizit von 49.454 Punkten und einer Aufwertung um 3 Punkte ergibt sich ein Flächenbedarf von 16.485 m² = 1,65 ha. Somit kann der aus der Bebauungsplanung entstehende Kompensationsbedarf, unter Nutzung einer Teilfläche, vollständig auf der Fläche des Erftverbandes gedeckt werden. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Miel, Flur 14 und umfassen die Flurstücke 6, 10, 11, 176 und 270. Ein entsprechender Vertrag liegt im Entwurf vor und wird bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

5.9 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW

Zitat: **Baugestalterische Festsetzungen**

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

2. Freistehende Werbeanlagen
Im Sondergebiet ist die Errichtung von insgesamt zwei Werbetafeln mit Darstellungen der in den Gebieten SO 1 bis SO 4 vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Werbetafel wird in der Höhe auf max. 8 m (bezogen auf die Oberkante der fertigen Stellplatzanlage) und in der Breite auf max. 2 m beschränkt.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

3. Einfriedungen
Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Begründung:
Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen sind nur an den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Für den Standort freistehender "gemeinschaftlicher" Werbetafeln, als Hinweis auf die am Nahversorgungsstandort angesiedelten Einzelhandelsnutzungen, sind im Einfahrtsbereich Werbetafeln als zulässig festgesetzt. Diese werden hinsichtlich Höhe auf max. 8 m und in der Breite auf max. 2 m beschränkt. Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen soll eine ansprechende Gestaltung des zukünftigen Fachmarktzentrums sichergestellt werden.
Die Öffnungszeiten sollten für die anfahrenden Kunden mittels der Außenwerbung klar ersichtlich sein.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen sollen insbesondere für das Fachmarktzentrum unberechtigtes Betreten während der Schließzeiten sicherstellen. Gegenüber den Nachbargrundstücken werden höhere Einfriedungen zugelassen, um auch für die Wohnbebauung einen Schutz und Einsicht auf die Gartenbereiche einzuschränken.

5.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg vom 23.10.2018): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Hz 32 und zur 3. FNP-Änderung - Gemeinde Swisttal).

Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2: Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, 26.02.2020) Punkt 2.4, Seite 18 ff. und in der vorgenannten Artenschutzprüfung wird hingewiesen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes zum Schutz brütender Vögel eine Bauzeitenregelung notwendig ist. In den Textteil zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32, wird unter C Hinweise, Nr. 8 nachstehender Text aufgenommen:

> ***Artenschutz***
> *Zum Schutz brütender Vögel ist das Abschieben von Oberboden, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie der Abbruch des Gebäudes nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich im Baufeld keine brütenden Vögel befinden. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.*

Die Planung wird zudem zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten Bluthänfling (Rote Liste NRW 3 = gefährdet), Haussperling (Vorwarnliste) und Dorngrasmücke (ungefährdet) führen.
Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für die gefährdete Art Bluthänfling ist eine Fläche entlang des Swistbaches mit einer Kombination aus Pflanzmaßnahmen und Gras- und Staudenfluren zu entwickeln, die der Art Brutplätze und Nahrung bietet. Diese Maßnahme dient gleichzeitig und im multifunktionellen Sinne dem externen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt.
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes wird zudem empfohlen für den Haussperling, der auf der Vorwarnliste der Roten Liste steht, und für den mit dem Abriss des Bestandsgebäudes ein Brutplatz verloren geht, drei Sperlingskoloniehäuser an die neue Bausubstanz anzubringen.
Die Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt in Verbindung mit der Eingriffsregelung (externe Kompensation) in einem städtebaulichen Vertrag.

6.0 Beschreibung der verkehrlichen und technischen Erschließung

6.1 Verkehrsinfrastruktur

6.1.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Es ist geplant den bereits asphaltierten *Kommerweg*, der eine Sackgasse ist, ca. zu einem Drittel zurück zu bauen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuschlagen.
Die Zu- und Abfahrt des Verkehrs zu der vorhandenen Wohnbebauung *Kommerweg*, einschließlich der Müllfahrzeuge, wird über einen Wendekreis erfolgen, der das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht.

Die Einzelhandelseinrichtungen (Sondergebiet) werden über zwei Zufahrten ausgehend vom *Metternicher Weg* erschlossen. Die Erschließung der Wohnbebauung (WA) erfolgt ausgehend von der Straße *Im Kammerfeld* über eine private Zufahrt, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt wird.

6.1.2 Erschließung durch Fuß- und Radwege

Von der „Kölner Straße“ abgehend ist auf der südlichen Seite des *Metternicher Weges* ein Fußweg von 1,5 m Breite bis zur Straße *Im Kammerfeld* geplant. Auf der Höhe der Ein-/Ausfahrt des bestehenden Fachmarktzentrums soll – in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde - ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) hergestellt werden, der eine sichere fußläufige Verbindung zwischen den zwei Standorten schafft. Ein weiterer Fußweg soll im westlichen Teil des Plangebietes die Wegeführung über die Straßen *Kommerweg* und *Im Kammerfeld* bis zum *Metternicher Weg* bzw. der Stellplatzanlage des geplanten Fachmarktzentrums sicherstellen.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Straßen *Kommerweg* und *Im Kammerfeld* soll über ein Geh- und Fahrrecht im Bereich der geplanten Wohnbebauung und einen Gehweg an der Ostseite der *Straße Im Kammerfeld ermöglicht* werden. Durch diese Verbindung ist ein Fuß- und Radrundweg um das Gelände des Fachmarktzentrums gegeben.

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist, durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des *Metternicher Weges* und der Straße *Im Kammerfeld* gesichert.
Im Osten des Plangebietes zum Kreisel Kölner Straße hin wird ergänzend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Im Rahmen der Erschließung der Gebiete Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg Sondergebiet“ und Heimerzheim Hz 31 „An der Swist“ im Metternicher Weg wurde eine Trennkanalisation verlegt.
Die zu bebauende Fläche im Allgemeinen Wohngebiet ist in den Berechnungen dem Regenwasser-Kanalnetz des vorhandenen Versickerungsbeckens „Kammerfeld“ zugeordnet.
Die zu bebauenden Flächen im Sondergebiet werden an die Trennkanalisation im *Metternicher Weg* angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Weiteren in das nördlich gelegene Regenklärbecken im Gebiet Heimerzheim Hz 31 und anschließend die Einleitung in den Swistbach.
Aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades im Sondergebiet muss eine Rückhaltung / Reduzierung der Regenwasserabflussmenge eingeplant und die Einleitung in das Kanalnetz gedrosselt werden. Nach erster Abschätzung ergibt sich eine maximale Einleitmenge von ca. 110 l/s. Ein Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Niederschlagswasserableitung und -behandlung wird in Abstimmung mit dem Erftverband geführt.

Die Müllentsorgung des Sondergebietes wird über den *Metternicher Weg* über die Zufahrten zur Anlieferung erfolgen, da die Sammelbehälter üblicherweise im Anlieferungsbereich gelagert werden. Die geplante Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird über die Straße *Im Kammerfeld* entsorgt. *Der Kommerweg* ermöglicht durch den geplanten Wendehammer erstmals die Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und damit die ordnungsgemäße Entsorgung für die vorhandene Bebauung.

7.0 Standortalternativen

Der Standort dient der Versorgung des nördlichen Gemeindegebiets. In diesem Bereich gibt es keine anderen potentiellen Standorte für (großflächigen) Einzelhandel, die die Kriterien der Landesplanung und Raumordnung erfüllen.

Vorliegend ist dies nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben:

- Das Gebiet liegt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gemäß den Darstellungen der Landesplanung (Regionalplan).
- Das Planvorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, da es sich um eine Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heimerzheim handelt.
- Der Planstandort stellt für das nordöstliche Gemeindegebiet den wichtigsten Versorgungsstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar.
- Die Erschließung ist über den Metternicher Weg gesichert. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelhandel nördlich des Metternicher Weges kann die Nahversorgung ohne größere Fahrbeziehungen gebündelt werden. Ebenso ist die fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt.

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Verträglichkeit

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2018/März 2020) konnte die Tragfähigkeit der projektierten Ansiedlungen / Erweiterungen (Rewe-Erweiterung, Aldi-Verlagerung, dm-Ansiedlung, Netto-Erweiterung, KIK-Verlagerung) aufgezeigt werden.

Zitat aus der Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2018 / März 2020, Punkt 8, Seite 51 f.)

Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Durch das Vorhaben werden die Versorgungsfunktionen in Swisttal-Heimerzheim verbessert, ohne den gleichrangigen zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf wesentlich zu tangieren. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in den Umlandkommunen (vor allem Weilers-wist) sind auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezoge-nen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

8.2 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 20. Juli 2018) wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen die durch den Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ auf die Knotenpunkte

- Kölner Straße/Metternicher Weg (Kreisverkehrsplatz),
- Kölner Straße/Vorgebirgsstraße/Euskirchener Straße (Kreisverkehrsplatz)
- Kölner Straße/Auffahrt zur L 182 (Rampe)

zu erwarten sind, ermittelt und abgebildet.

Im Ergebnis wird festgestellt:

Zitat aus dem Fachbeitrag Verkehr, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 20. Juli 2018 Punkt 7, Seite 16 ff.

Aus den im Rahmen des Bauleitplanverfahren geplanten Nutzungen sind insgesamt 2.909 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 66 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitzenstunde und 309 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde, zu erwarten.
Die prognostizierten Verkehre für den Prognose-Planfall 2030 werden am Knotenpunkt Kölner Straße/Metternicher Weg (Kreisverkehrsplatz) insgesamt in sehr guter Qualität (QSV = A[1]) abgewickelt.

[1] Definition der Qualitätsstufen gem. dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) der FGSV
Stufe A
Die Verkehrsteilnehmer werden äußerst selten von anderen beeinflusst. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. Der Verkehrsfluss ist frei.
Stufe B
Die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber eine nur geringe Beeinträchtigung des Einzelnen, Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.
Stufe C
Die individuelle Bewegungsmöglichkeit hängt vielfach vom Verhalten der übrigen Verkehrsteilnehmer ab, Die Bewegungsfreiheit ist spürbar eingeschränkt. Der Verkehrszustand ist stabil.
Stufe D
Der Verkehrsablauf ist gekennzeichnet durch hohe Belastungen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E

Der Knotenpunkt Kölner Straße/Vorgebirgsstraße/Euskirchener Straße weist für den Prognose-Planfall 2030 insgesamt eine gute Leistungsfähigkeit (QSV = B) aus.
An der Einmündung Kölner Straße/Auffahrt zur L 182 werden die prognostizierten Verkehre für den Prognose-Planfall 2030 insgesamt in befriedigender Qualität (QSV = C) abgewickelt.
Für die Auffahrt zur L 182 (Rampe) wird ein 95%-Rückstau von 24 m ausgewiesen. Der 95%-Rückstau für den Linksabbieger aus der Kölner Straße in die Rampe L 182 betragen 6m. Die vorhandene Linksabbiegespur, mit einer Aufstellfläche von ca. 60 m, ist demnach ausreichend lang.
Handlungsbedarf hinsichtlich bautechnischer, geometrischer Veränderungen in den untersuchten Knotenpunkten ist aus den leistungstechnischen Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht (IGEPA Verkehrstechnik GmbH) bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre aus dem Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

8.3 Immissionsschutz

8.3.1 Gewerbliche Nutzungen (Einzelhandelsnutzungen)

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ wurde die Betriebsgeräuschsituation durch die im Sondergebiet (SO) geplanten Einzelhandelsnutzungen (Nahversorgungsfachmarkt Netto, Textilfachmarkt Kik, Drogeriemarkt dm, Nahversorgungsfachmarkt Aldi) untersucht (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 18 02 013/01 vom 28.01.2020). Neben den Einzelhandelsbetrieben sollen im Plangebiet zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Es wurden verschiedene Schallminderungsmaßnahmen gutachterlich vorausgesetzt.

a. Einhausung Anlieferbereich Aldi (einschl. Papierpresse)
b. Lärmschutzwand (hochabsorbierend) am Pkw-Parkplatz zum Kommerweg hin mit 3 m Höhe
c. Schallminderung technischer Anlagen

Im Ergebnis wird festgestellt:

Zitat: Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 18 02 013/01, Seite 25
Vergleicht man die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

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

Zitat: Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 18 02 013/01, Seite 27
Aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet ist nur eine leichte Erhöhung der Verkehrsgeräuschsituation der Kölner Straße von unter 1,5 dB zu erwarten. Auch wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle (sogenannte zumutbare Belastung) von 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Diese Veränderung der allgemeinen Verkehrsgeräuschsituation ist damit weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

Es treten ständige gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf. Bewegungsfreiheit ist nur in sehr geringem Umfang gegeben. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Zusammenbruch des Verkehrsflusses führen. Der Verkehr bewegt sich im Bereich zwischen Stabilität und Instabilität. Die Kapazität wird erreicht.
Stufe F
Die Nachfrage ist größer als die Kapazität. Die Verkehrsanlage ist überlastet.

8.3.2 Verkehrsgeräuschsituation durch angrenzende Verkehrswege

Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßenverkehr) wurde bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes gutachterlich untersucht (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 18 02 013/02 vom 28.01.2020).

Für die Verkehrsgeräuschsituation im Plangebiet sind die Autobahn 61, die Landstraße L 182, die Landstraße L 163 (Kölner Straße) und der Metternicher Weg relevant.

Im geplanten WA-Gebiet wird der Orientierungswert von tags 55 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. Zur Nachtzeit liegen die Überschreitungen bei bis zu 8 dB. Falls im Sondergebiet schutzbedürftige Nutzungen realisiert werden (z.B. Büros) sind ebenfalls Überschreitungen im östlichen Teilbereich zu erwarten.

Im Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Konkret werden die im Bereich der Baufenster vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt.
Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a getrennt für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden dargestellt. Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.7 wird hingewiesen.

8.4 Umweltbericht / Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes (mit integrierter Eingriffsregelung) im Teil 2 beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung. Zudem wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe 1 und 2) erstellt. Die Bearbeitung der Artenschutzprüfung und des Umweltberichtes erfolgte durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg.

Der Umweltbericht (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr mit Stand vom 26.02.2020) kommt zusammenfassend zu nachstehenden Ergebnissen:

Zitat aus dem Umweltbericht Punkt 7, Seite 35 ff.
Im hiermit vorgelegten Umweltbericht zum Bebauungsplan Hz 32 „Metternicher Weg“ der Gemeinde Swisttal wurden einleitend Inhalt und Ziele der Planung beschrieben und die Art und der Umfang der Festsetzungen erläutert. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Vorgaben durch Gesetze und Pläne dargestellt.
Im zweiten Teil erfolgte die schutzgutbezogene Umweltprüfung. Für jedes Schutzgut erfolgte eine Bearbeitung nach folgendem Schema:

1. *Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung).*
2. *Prognose bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).*
3. *Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.*
4. *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).*
5. *Ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen*

*Beim **Schutzgut Mensch** sind unter Berücksichtigung der Faktoren Lärm, Luftbelastung und sonstige Emissionen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Klärung der Situation wurden zwei Lärmgutachten erarbeitet, die die Themenbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm abdecken.*
Innerhalb der Gutachten wurden Schutzmaßnahmen entwickelt, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen lassen sich mit Hilfe dieser Maßnahmen ausschließen.

*Erhebliche Beeinträchtigungen der **Tierwelt** erfordern ebenfalls Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen. Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses notwendig. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes sind zudem vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für den Bluthänfling erforderlich, die als multifunktionelle Maßnahme in der Swistniederung realisiert werden sollen. Es fand eine Gebäudekontrolle statt, um zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen betroffen sind. Dies konnte ausgeschlossen werden.*

*Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Biotoptypen und Vegetation** ergeben sich aus dem Überbauen der derzeitigen Brache und Grünlandfläche. Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind nur in geringem Maße möglich. Insbesondere ist die Pflanzung von 16 Einzelbäumen festgesetzt. Der Großteil des Ausgleiches muss durch externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Eine entsprechende Maßnahme ist in der Swistniederung geplant.*

*Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden und die Fläche** ergeben sich insbesondere aus der Versiegelung von ca. 1,24 ha bislang unbebauter Fläche. Dies ist bei der Kompensationsflächenplanung zu berücksichtigen. Die Umwandlung einer ca. 1,65 ha großen Ackerfläche in Pflanzungen und extensive Gras- und Hochstaudenfluren in der Swistniederung werden zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden führen. Darüber hinaus werden allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für dieses Schutzgut formuliert.*

*Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die **Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaft**sbild und **Schutzgebiete** sind ebenso wenig zu prognostizieren, wie für die Schutzgüter **Wasser und Klima**. Konkrete Hinweise auf im Boden befindliche Denkmäler gibt es derzeit nicht. Verwiesen wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern ist nicht zu sehen.*

*Aus der Betrachtung der **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern sowie möglicher Kumulationseffekte ergeben sich keine Aspekte, die nicht schon bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.*
Hilfe der durchgeführten Begutachtungen und des ausgewerteten Daten- und Kartenmaterials sowie der Darstellungen bestehender Pläne, konnte eine gute Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation und eine Bewertung des möglichen Eingriffs gegeben werden.

9.0 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	**14.870 m²**	**100 %**
Sondergebiet (SO)	11.330 m²	76 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.360 m²	16 %
Verkehrsflächen	890 m²	6 %
Neue Fußwege	290 m²	2 %

Festsetzung	Größe	Erläuterung	
GRZ im Sondergebiet *Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten*	11.330 m²	GRZ 0,8 + Überschreitung auf GRZ 0,95	10.763,5 m² versiegelt
GRZ im Allgemeinen Wohngebiet *Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO*	2.360 m²	GRZ 0,4 + Überschreitung auf GRZ 0,6	1.416 m² versiegelt

10.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen enthalten Kennzeichnungen und Hinweise (u.a. zu Erdbebenzonen, Kampfmittelbeseitigung, Bodendenkmalpflege, Artenschutz, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind und bei der Planung zu beachten sind. Sie dienen der Information der zukünftigen Bauherren.

11.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).