

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33, „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung - Entwurf -



Luftbild: © Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich der Änderung © Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Stand: 08. Juli 2020

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Swisttal

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

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.0	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.0	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.5	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal	5
3.6	Begründung der Verfahrenswahl	5
4.0	Inhalte der Änderungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung	7
5.0	Verkehrliche und technische Erschließung	8
6.0	Auswirkungen der Planung	9
6.1	Verträglichkeit.....	9
6.2	Umweltbericht / Umweltbelange	10
7.0	Rechtsgrundlagen	10

Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 3, 4, 5, 89 (Teilstück), 90, 91, 92 und 93, Flur 25, Nr. 97 und 98 sowie Flur 26, Flurstück 431, 432 und 499 (Teilstück) mit einer Größe von insgesamt ca. 1,65 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landstraße L 182 begrenzt. Im Osten grenzt die Kölner Straße L 163 mit dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Metternicher Weg an. Entsprechend dem Ursprungsplan erfasst der Plangeltungsbereich die Kölner Straße im Abschnitt des Plangebietes einschließlich des Kreisels und den Metternicher Weg. Die südliche Begrenzung bildet der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Hz 32 „Metternicher Weg“ südlich der Verkehrsfläche Metternicher Weg. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Versickerungsbecken sowie den Bebauungsplan Hz 30 „Im Kammerfeld“.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

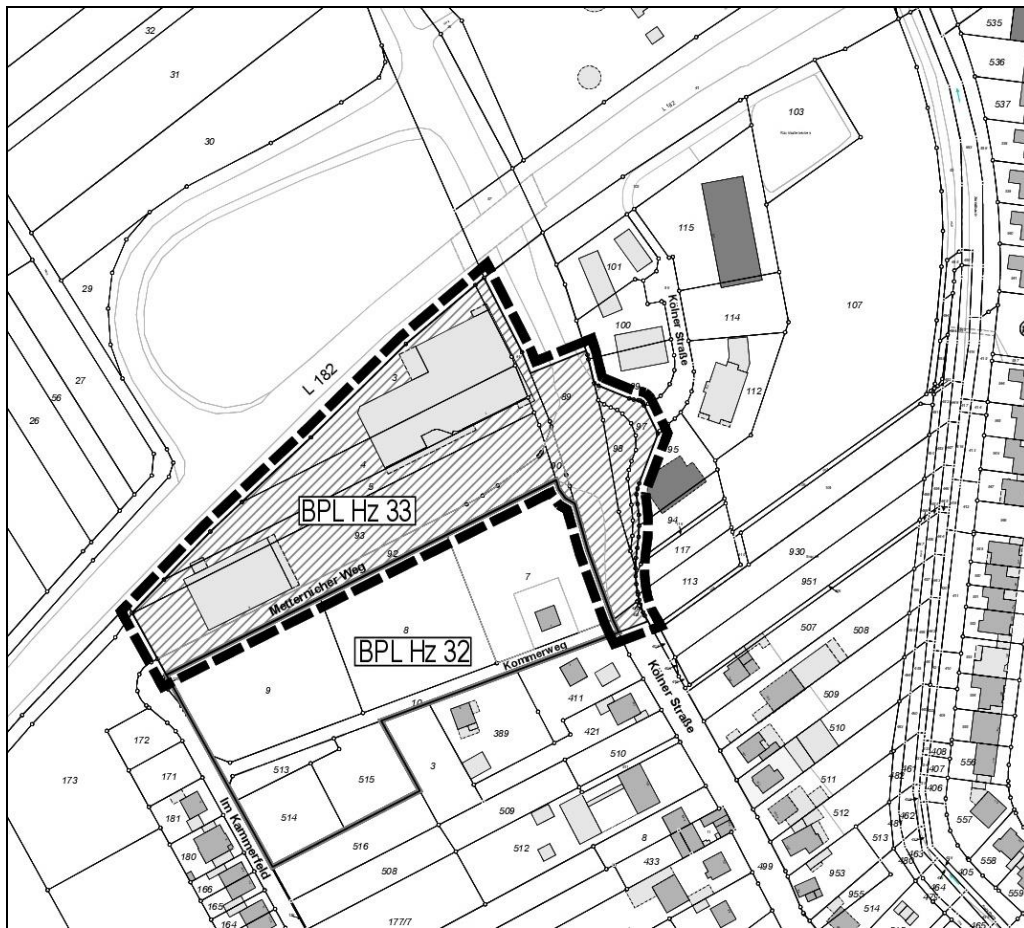


Abbildung 1: Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich (Abgrenzung eigene Darstellung) © Land NRW (09/2019)
Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises (genordet, ohne Maßstab)

Der Planstandort wird bislang durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Bekleidungsfachmarkt und einen Lebensmitteldiscounter genutzt. Das Areal ist fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. In den Randbereichen finden sich einzelne Gehölze sowie Schotter- und Rasenflächen.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde im Jahr 2007 durch den Rat der Gemeinde Swisttal - als Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West (2002) – als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes (Verlagerung aus dem Ortskern von Heimerzheim) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.320 m² und eines Textildiscountmarktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m². Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Rechtskraft der Bauleitplanung wie geplant umgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ geändert. Die Änderung umfasste die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und damit nicht die Art der baulichen Nutzung.

Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (Beschluss zur Offenlage durch den Planungs- und Verkehrsausschuss am 12.03.2020) soll in Ergänzung zu den Nutzungen im Gebiet Heimerzheim Hz 33 ein Fachmarktzentrum geschaffen werden, welches auch Auswirkungen auf die Nutzungen im Sondergebiet Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat.

Die Gesamtentwicklungen wurden sowohl im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Entwurf 04/2020) als auch in einer Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2018/ März 2020) untersucht.

Die Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung sind bei Umsetzung des nachstehend beschriebenen Nutzungskonzeptes auszuschließen.

Das **Nutzungskonzept** für die Bebauungspläne Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ (Sondergebiete Bestand und Planung) sieht Folgendes vor:

- Erhalt des heutigen Rewe-Supermarktes: 1.300 m² VKF
- Umnutzung des heutigen KIK-Bekleidungsfachmarktes durch einen Rewe Getränkemarkt: 500 m² VKF
- Neubau des KIK-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF
- Verlagerung des Aldi-Discountmarktes (heute 800 m² VKF) von der Dützhofer Straße an den Standort: 1.200 m² VKF
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes (heute 800 m² VKF): 1.035 m² VKF
- Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes durch einen Non-Food-Discounter (beispielhaft sind genannt: Action, Centershop oder Tedi): 800 m² VKF

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Nonfood-Discounters sowie eines Getränkemarktes. Die Nutzungsänderungen sollen eine Nachnutzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters durch einen Nonfood-Discounter sowie eine Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters durch die Umnutzung des angrenzenden Bekleidungsfachmarktes ermöglichen. Die bestehenden Verkaufsflächen von 800m² (Lebensmitteldiscounter) und 500m² (Bekleidungsfachmarkt) werden nicht erhöht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 berücksichtigt die aktuell vorhandenen Verkaufsflächen und unterschreitet damit die gem. Ursprungsplanung zulässigen Verkaufsflächen um rd. 170 m².

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

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

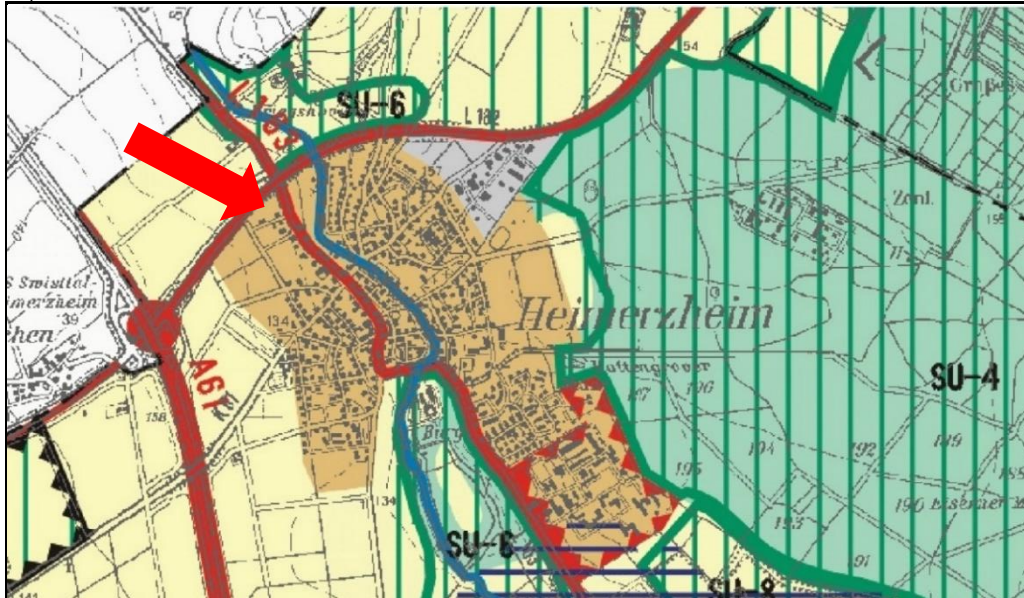


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2004)
(genordet, ohne Maßstab)

3.3 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 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel (EH) 3: - Großfl. Einzelhandel-Nahversorgungszentrum, VK max: 2.770 m² dar. Die Kölner Straße ist als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

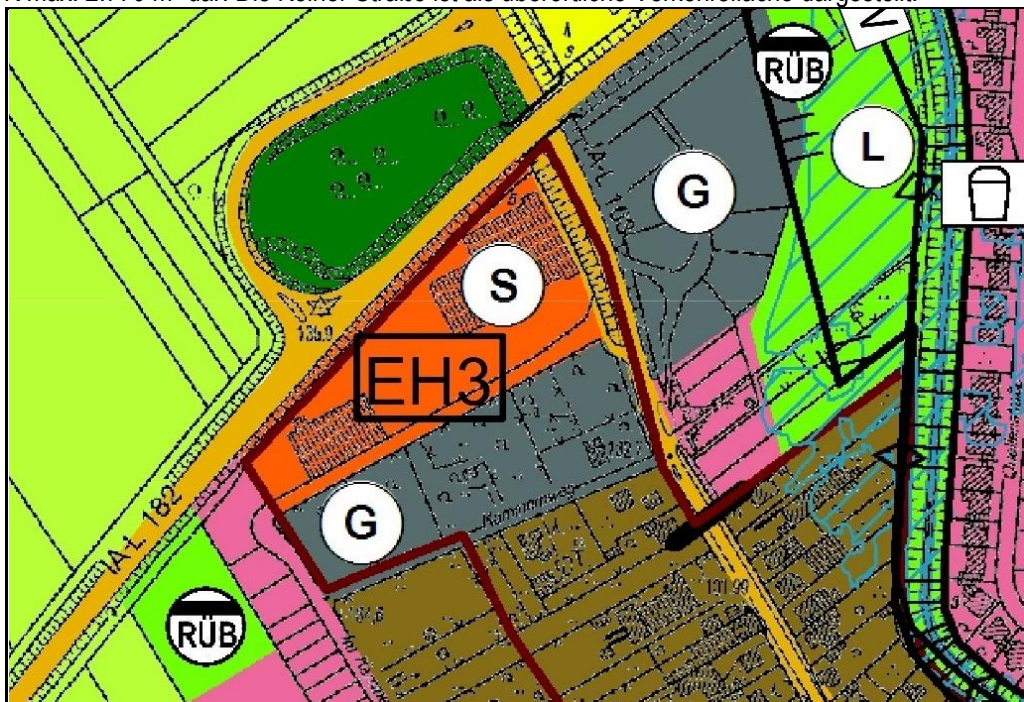


Abbildung 3: Auszug des dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (August 2016) der Gemeinde Swisttal
(genordet, ohne Maßstab)

Da keine Verkaufsflächenerweiterung geplant ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ setzt für den Plangeltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.320 m² sowie eines Textildiscount-Marktes von 550 m². Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss.

Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sowie innerhalb des Sondergebietes Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

3.5 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 einen umfangreichen Strukturwandel durchläuft, wurde das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal aus 2009 fortgeschrieben.

Zitat aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 27.04.2020), Seite 56:

*„Als Potenzialfläche für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe steht somit der **Entwicklungsbereich Metternicher Weg** zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Vordergrund.*

Der Bereich beherbergt bereits die größten Nahversorgungsbetriebe des Ortsteils und bietet auf dem Grundstück selbst und ggf. unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke die Möglichkeit einer Neuordnung der bestehenden Betriebe und Ergänzung weiterer überwiegend nahversorgungsrelevanter Nutzungen.

Der Entwicklungsbereich bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittel- und sonstige Fachmärkte und die notwendigen Stellplatzkapazitäten im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln, sodass vor allem die nahversorgungsbezogene Grundversorgung gesichert werden kann und die gewünschten Verbundeffekte mit dem gewachsenen Ortskern ausgelöst werden können. Damit wird eine städtebaulich wünschenswerte Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet.

3.6 Begründung der Verfahrenswahl

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat zum Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Nonfood-Discounters (Nachnutzung Netto), bei einer gleichbleibenden Verkaufsfläche von 800 m² und die Umnutzung des Bekleidungsfachmarktes (Kik) mit 500 m² Verkaufsfläche durch einen Rewe-Getränkemarkt (Erweiterung Vollsortimenter) zu schaffen.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr“ die UVP-Pflicht

und „bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“ die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ (2007) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Vorliegend soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg“-Sondergebiet eine Änderung innerhalb der Sortimentsstruktur ermöglicht werden ohne die zulässige Überbauung des Geländes und damit auch die Geschossfläche zu verändern. Durch die Änderung wird der in Anlage 1 UVPG enthaltene Prüfwert weder erreicht noch überschritten.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist somit entbehrlich. Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden.

4.0 Inhalte der Änderungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zitat: Textliche Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet SO - Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel -

Das Sonstige Sondergebiet SO – Groß- und kleinflächiger Einzelhandel – dient der Unterbringung klein- und großflächiger Fachmärkte. Es wird untergliedert in die Teilbereiche SO 1 und SO 2.

1.1 Teilbereich SO 1 „Lebensmittelvollsortimenter“

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.300 m² und max. 1.800 m² und folgendem Kernsortiment:

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

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

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

1.2 Teilbereich SO 2 „Nonfood-Discounter“

Zulässig ist ein Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 500 m² und max. 800 m² mit folgendem Kernsortiment:

- zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Swisttaler Liste

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

Begründung:

Im Zuge der Projektplanungen im Bereich südlich des Metternicher Weges im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sind auch Umnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ vorgesehen.

So ist nach der Verlagerung des Netto-Marktes eine Nachnutzung des Standortes im Gebiet Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ durch einen Nonfood-Discounter geplant, das Ladenlokal des Bekleidungsfachmarktes soll zukünftig im Rahmen einer Erweiterung des benachbarten Rewe-Marktes (Getränkemarkt) genutzt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ werden die zulässigen Sortimente bei gleichbleibender vorhandener Verkaufsfläche im Gesamtgebiet geändert.

Im Gebiet SO 1 ist zukünftig ein Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und einer Verkaufsfläche von 1.300 m² bis maximal 1.800 m² zulässig.

Im Gebiet SO 2 soll ein Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 500 m² bis maximal 800 m² zugelassen werden.

Die Verkaufsflächenunter- und obergrenzen werden bezogen auf die jeweiligen Vorhaben festgesetzt und stellen sicher, dass im jeweiligen SO-Gebiet nur ein Betrieb realisiert werden kann. Die Verkaufsflächenobergrenzen resultieren aus den Ergebnissen des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Swisttal sowie der Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim“.

Die Verkaufsflächenuntergrenze im Gebiet SO 1 orientiert sich an dem heutigen Bestand (REWE).

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung

Zitat: Textliche Festsetzung

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können

- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume, Vordächer sowie Eingangsbereiche (Windfänge),
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
 - Anlagen für regenerative Energieversorgung,
 - eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und
 - unterirdische Gebäudeteile
- zugelassen werden.

Zitat: Textliche Festsetzung

3.0 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Metternicher Weg“ Bezugspunkte (Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 3.3** Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine Klarstellung. So werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung untere Bezugspunkte in Höhe über Normalhöhennull (NHN) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Metternicher Weg“ festgesetzt und die maximalen zulässigen Gebäudehöhen in der Planzeichnung definiert.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. bleiben gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 1. Änderung unverändert.

Da der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg“ gemäß dem Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung bereits vollständig umgesetzt ist und sich die aktuelle Änderung auf einer Änderung der Sortimente bezieht, entfallen weitere Ausführungen.

4.3 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

5.0 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze sowie deren Zufahrten 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.
- 5.2 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 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.

Um die Zufahrtssituation zu ordnen, werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

5.0 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über den Metternicher Weg und die L 163 „Kölner Straße“ gesichert. Im Zuge der Entwicklung der Gebiete Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“, Heimerzheim Hz 31 „An der Swist und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde der Knotenpunkt Metternicher Weg / Kölner Straße mit einem Kreisverkehr ausgestattet.

Die Erschließung der Stellplätze sowie die Warenanlieferung werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist, durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Metternicher Weges gesichert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in das Regenklärbecken im Gebiet Heimerzheim Hz 31 „An der Swist“ und anschließend die Einleitung in den Swistbach.

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

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 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:

„Fazit:

- Am Standort Metternicher Weg in Swisttal-Heimerzheim ist die Neuaufstellung des überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandels vorgesehen. Neben einer **Erweiterung der ansässigen Rewe- und Netto-Lebensmittelmärkte** sowie des Kik-Textilfachmarktes ist die Verlagerung des im Gewerbegebiet Heimerzheim-Nord ansässigen Aldi-Marktes sowie die Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes und eines **Non-food-Discounters** geplant. Der Planstandort ist dem im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim zugeordnet, der in Funktionsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet übernehmen soll.
- Das projektbezogene Naheinzugsgebiet umfasst das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortschaften Heimerzheim, Dünstekoven (Zone 1a) sowie Straßfeld, Ollheim (Zone 1b). Darüber hinaus werden sich die Einwohner von Weilerswist-Metternich und -Müggenhausen aufgrund der räumlichen Nähe verstärkt nach Heimerzheim orientieren. Durch seine Lage an der Landesstraße 182 kann der Verbundstandort auch teilweise die Einwohner aus den Euskirchener Ortsteilen Dom-Esch und Klein-/ Großbüllesheim erreichen (Zone 2).
- Die projektierten Lebensmittelmärkte werden ca. 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Swisttal erzielen. Für den geplanten Drogeriemarkt und Nonfood-Discounter ist angesichts der geringen Betriebstypendichte im Untersuchungsraum eine stärkere regionale Ausstrahlungskraft zu erwarten, sodass jeweils rund ein Fünftel des Planumsatzes mit auswärtigen Kunden erzielt werden kann. Der bereits ansässige Bekleidungsmarkt wird auch zukünftig nur eine begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Gemeindegebiet von Swisttal.
- Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden die Versorgungsstrukturen in den anderen Ortschaften von Swisttal und in der Nachbargemeinde Weilerswist am stärksten von Wettbewerbseffekten betroffen sein. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Gemeinde Swisttal aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt, sodass hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.
- 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 Umlandkommu-

nen (vor allem Weilerswist) sind auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.“

6.2 Umweltbericht / Umweltbelange

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und das hier gewählte Verfahren zulässig ist (s. Anlage).

Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

7.0 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).
- 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).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Swisttal, Juli 2020

gez.

(Kalkbrenner)
Bürgermeisterin