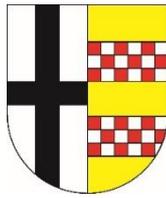


# Gemeinde Swisttal



## Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung



Abbildung 1: Übersicht mit Verortung des Plangeltungsbereiches der Änderung © Land NRW (September 2019) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises (genordet, ohne Maßstab)

### Teil 1: Städtebauliche Begründung

**- ENTWURF -**

Stand: 10. September 2021

Erarbeitet durch:  
Planungsbüro Ursula Lanzerath, 53881 Euskirchen  
[www.ursula-lanzerath.de](http://www.ursula-lanzerath.de)

# Inhaltsverzeichnis

## Teil 1: Städtebauliche Begründung

<b>1.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung</b> .....	2
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	2
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	3
3.1	Regionalplan.....	3
3.2	Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.4	Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ .....	5
3.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.6	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal .....	7
<b>4.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	8
<b>5.0</b>	<b>Geplante Inhalte des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung</b> .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4	Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
5.8	Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW .....	14
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	14
6.1	Verträglichkeit.....	14
6.2	Standortalternativen.....	15
6.3	Verkehr .....	15
6.4	Ver- und Entsorgung.....	16
6.5	Immissionsschutz .....	16
6.6	Umweltbelange / Umweltbericht .....	17
6.7	Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich .....	18
6.8	Erneuerbare Energien / Dachbegrünung.....	18
<b>7.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	18
<b>8.0</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise</b> .....	19
8.1	Kennzeichnung: Erdbebenzone.....	19
8.2	Hinweis: Wasserschutzgebiet im Genehmigungsverfahren.....	19
8.3	Hinweis: Kampfmittelbeseitigung .....	19
8.4	Hinweis: Bodendenkmalpflege .....	19
8.5	Hinweis: Abfallwirtschaft.....	19
8.6	Hinweis: Verkehrslärm und sonstiger Immissionsschutz .....	20
8.7	Hinweis: Werbeanlagen.....	20
8.8	Hinweis: Artenschutz .....	20
8.9	Hinweis: Städtebauliche und technische Kriminalprävention:.....	20
8.10	Hinweis: Niederschlagswasser .....	20
8.11	Hinweis: DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke.....	20
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	20
<b>10.0</b>	<b>Kosten und Finanzierung / Städtebauliche Verträge</b> .....	21

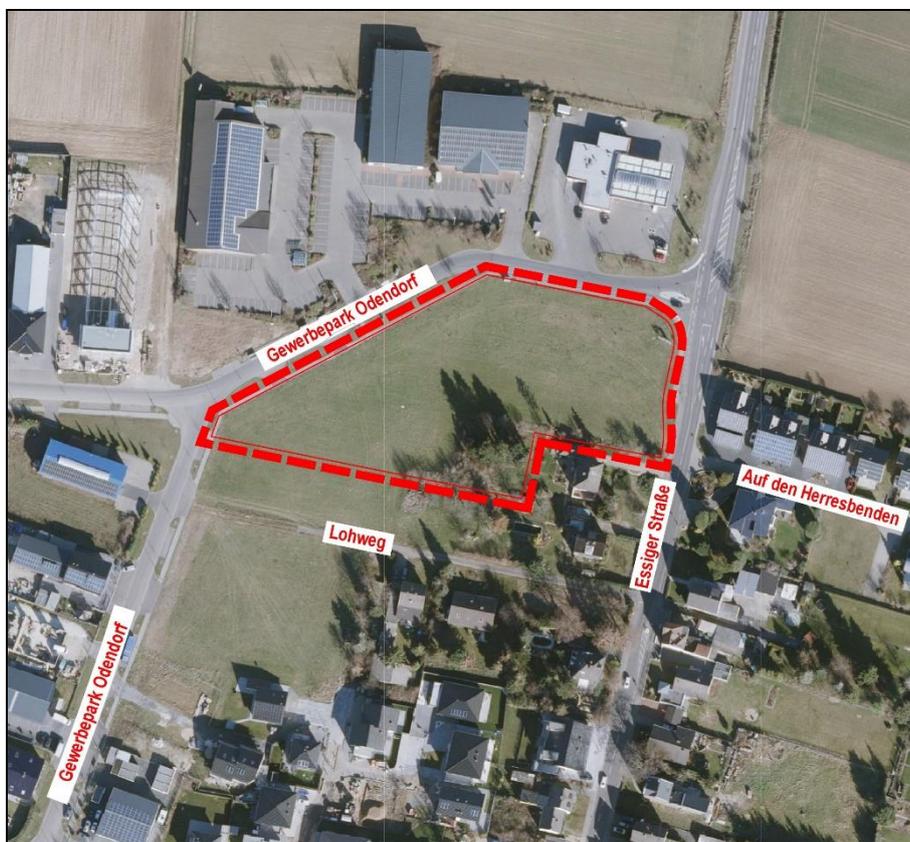
# Teil 1: Städtebauliche Begründung

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Odendorf im Bereich des Gewerbegebietes. Das Änderungsgebiet wird im Norden, Nordwesten und Westen von der Straße Gewerbepark Odendorf begrenzt. Im Süden grenzt der Lohweg, getrennt von einer unbebauten Fläche und Wohngrundstücken, an. Des Weiteren grenzt das Gebiet im Süden und teilweise im Osten an ein Wohngebiet. Im Osten befindet sich die Landesstraße L 11, Essiger Straße. Im Norden befinden sich gewerblich genutzte Flächen, mit unter anderem einer Tankstelle, einem Drogeriemarkt, einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt sowie einem Fahrradladen und einem Sonnenstudio.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Odendorf, Flur 2, Flurstück 125 (bisher Flurstück 39), Flurstück 127 (bisher Flurstück 40, teilweise), Flurstück 123 (bisher überwiegend Flurstück 66), Flurstück 63 und Flurstück 74 sowie Flurstück 129 (bisher Flurstück 2, teilweise) mit einer Größe von rd. 8.403 m<sup>2</sup>. Das Gebiet stellt sich als unbebaute Fläche / Grünland dar.

Die räumliche Abgrenzung ist aus dem nachstehenden Luftbild und der Abbildung auf der Titelseite erkennbar.



**Abbildung 2:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches © Land NRW (März 2021)  
(genordet, ohne Maßstab)

Hinweis: Infolge der Flutkatastrophe vom Juli 2021, von der auch Odendorf sehr stark betroffen ist, wurde das Gelände vorübergehend als Lagerplatz für Abfallstoffe aller Art aus den vom Hochwasser betroffenen Haushalten bereit gestellt. Nach Schließung der Lagerstelle und vor der baulichen Inanspruchnahme werden auf dem Gelände Bodenproben entnommen und gegebenenfalls weitere Schritte veranlasst.

## 2.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortskern von Odendorf an der Essiger Straße befindet sich ein kleinflächiger Edeka-Markt mit rd. 635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für diesen Markt bestehen Überlegungen einer betrieblichen Weiterentwicklung, da der Markt

aufgrund seiner geringen Größe und des Zuschnitts des Ladenlokals dauerhaft nicht wettbewerbsfähig ist. Dies ist am bisherigen Standort aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. Da Flächenpotenziale im Ortskern fehlen, wird eine Verlagerung / Neubau im Gewerbegebiet Odendorf, nördlich der Bahntrasse angestrebt.

Da der Erhalt der Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereichs Odendorf für das südliche Gemeindegebiet von hoher Bedeutung ist, empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand: April 2020) für die Gemeinde Swisttal die Betriebssicherung des Lebensmittelvollsortimenters durch eine Modernisierung und eine Verkaufsflächenerweiterung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Aktuell setzt der Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ für den angestrebten Änderungsbereich Gewerbegebiet (GE) und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt städtebaulich für den Standort Odendorf nicht in Betracht. Ziel der 7. Bebauungsplanänderung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollsortimenters im „Gewerbegebiet Odendorf“ durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel zu schaffen.

Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 200 m<sup>2</sup> Mietfläche für Gastronomie (Café/ Bistro mit Backwarenverkauf) erfordert, wie vorstehend beschrieben, die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal (6. Änderung) erforderlich.

### 3.0 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist Odendorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bereich des Gewerbegebietes Odendorf und damit auch das geplante Sondergebiet (SO) ist von dieser Darstellung noch erfasst. Teilweise wird die Darstellung ASB überlagert von der Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz.

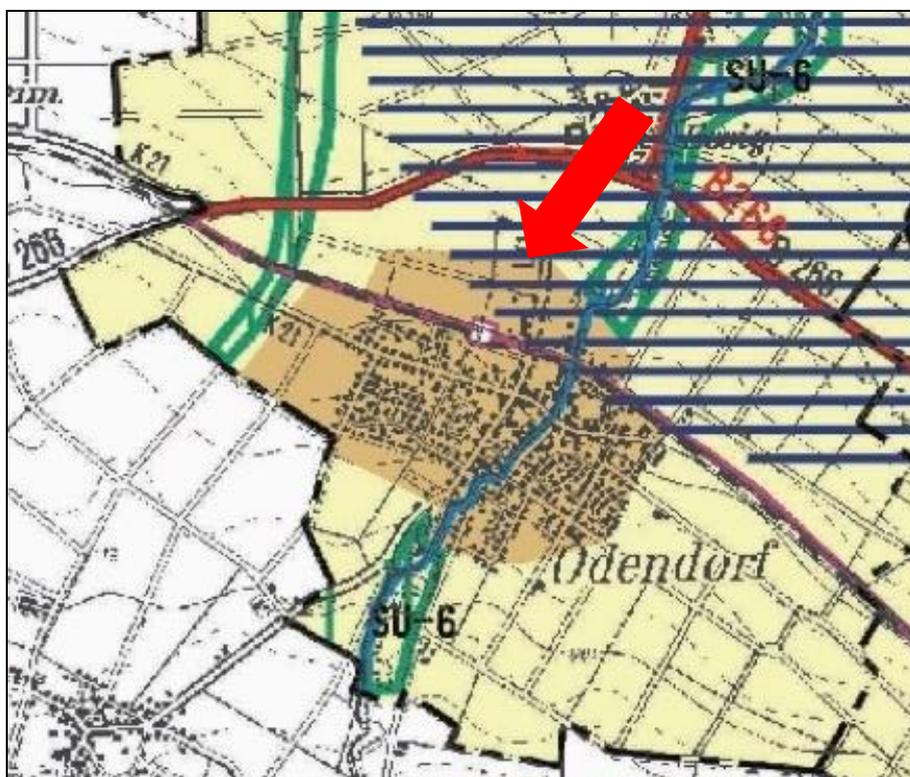


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (genordet, ohne Maßstab)

### 3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum eingestuft. Der LEP NRW legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen fest.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH kommt zu nachstehenden Ergebnissen: Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze gemäß dem Landesentwicklungsplan Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ von Bedeutung:

- **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 Ziel: 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).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Odendorf, der Versorgungsfunktionen für Odendorf und die benachbarten Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel übernehmen soll. Auch die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich (ca. 6.200 Einwohner/ ca. 17,4 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € (Gesamtumsatz: 7,0 Mio. €) entspricht ca. 37 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbe-  
deutung des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf und wahrt damit gleichzeitig das landesplanerische  
Integrationsgebot.

### Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

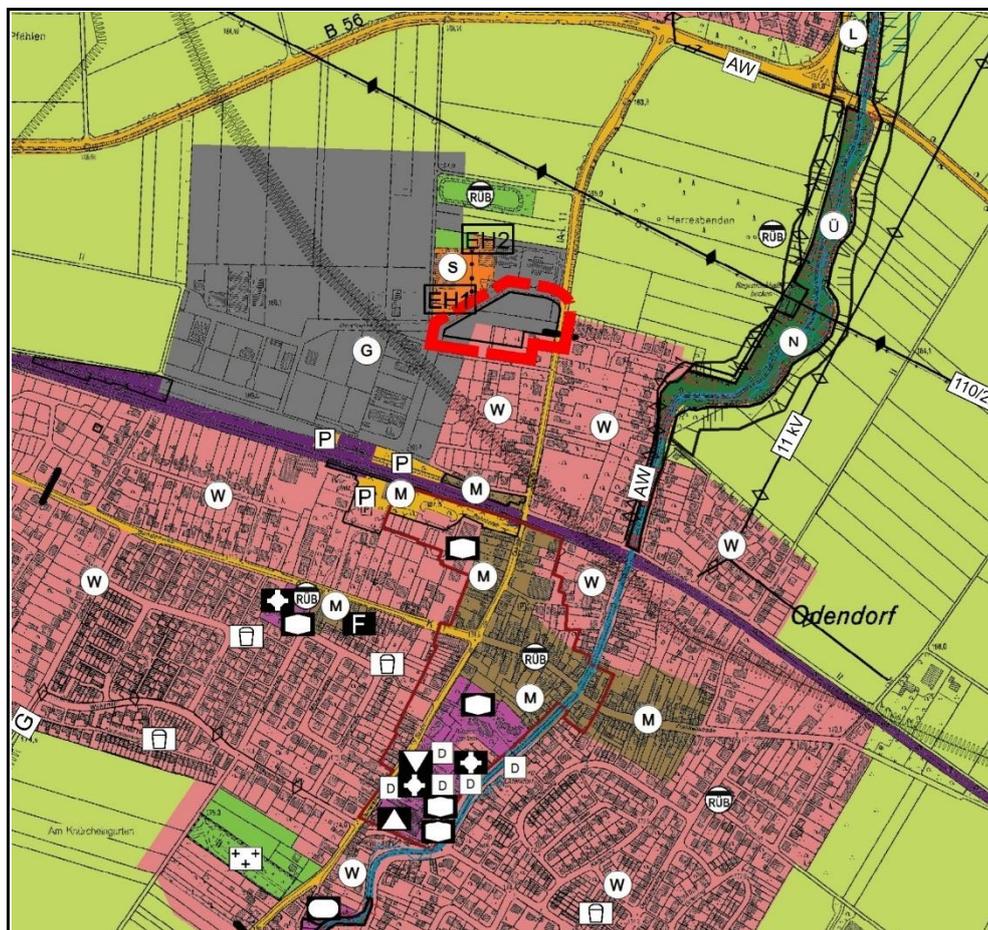
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3  
BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht we-  
sentlich beeinträchtigt werden.

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

### 3.3 Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal gewerbliche Baufläche (G)  
und für einen kleineren Teilbereich Wohnbaufläche (W) dar. Die Essiger Straße (L 11) ist als überörtliche Ver-  
kehrsfläche dargestellt.

Wie unter Punkt 2.0 Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes  
(6. Änderung) erforderlich. Zukünftig wird die Darstellung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzel-  
handel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> zuzüglich Café/ Bistro mit Backwarenverkauf angestrebt.



**Abbildung 4:** Auszug des dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal (August 2016)  
der Gemeinde Swisttal mit Verortung des FNP-Änderungsbereiches (rote Umgrenzung)

### 3.4 Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“

Der Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ ist seit 2002 rechtskräftig. Für den überwie-  
genden Teil des Änderungsbereiches gilt inzwischen die 1. Änderung (2011). Diese lässt für den nördlichen  
und westlichen Änderungsbereich eine gewerbliche Nutzung (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55  
zu. Getrennt durch einen privaten Pflanzstreifen ist im Südosten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In beiden Gebieten sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

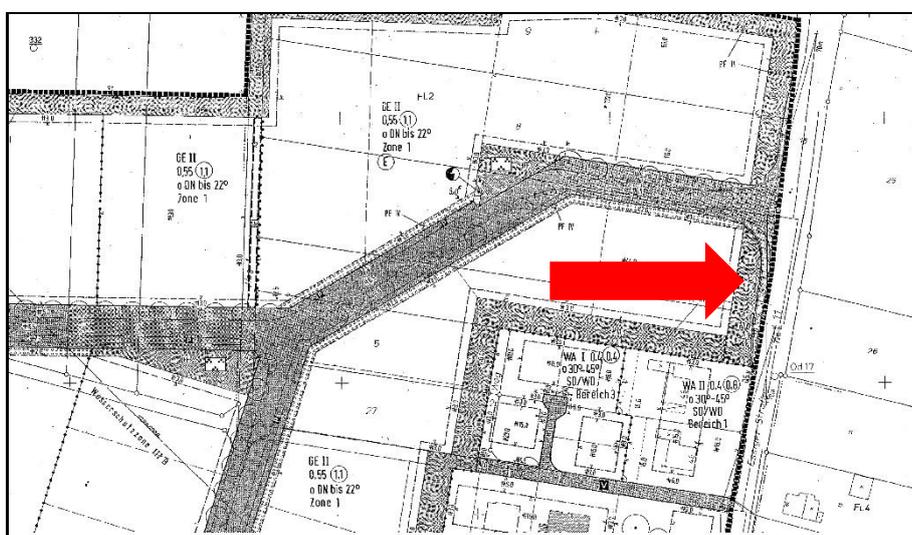
Ein Streifen zur Essiger Straße (bisher Flurstück 40 und ein Teil aus Flurstück 66, Gemarkung Odendorf, Flur 2) ist nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 erfasst. Der Ursprungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ setzt entlang der Essiger Straße (L 11) eine 10 m breite öffentliche Grünfläche fest.

Zudem ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Wendeanlage festgesetzt.

Zukünftig soll der gesamte Änderungsbereich als Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitelvollsortimenter)“ festgesetzt werden. Auf die Ausführungen unter Punkt 4 wird hingewiesen.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf, 1. Änderung (2011) (genordet, ohne Maßstab)



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf, Ursprungsplan (2002) (genordet, ohne Maßstab)

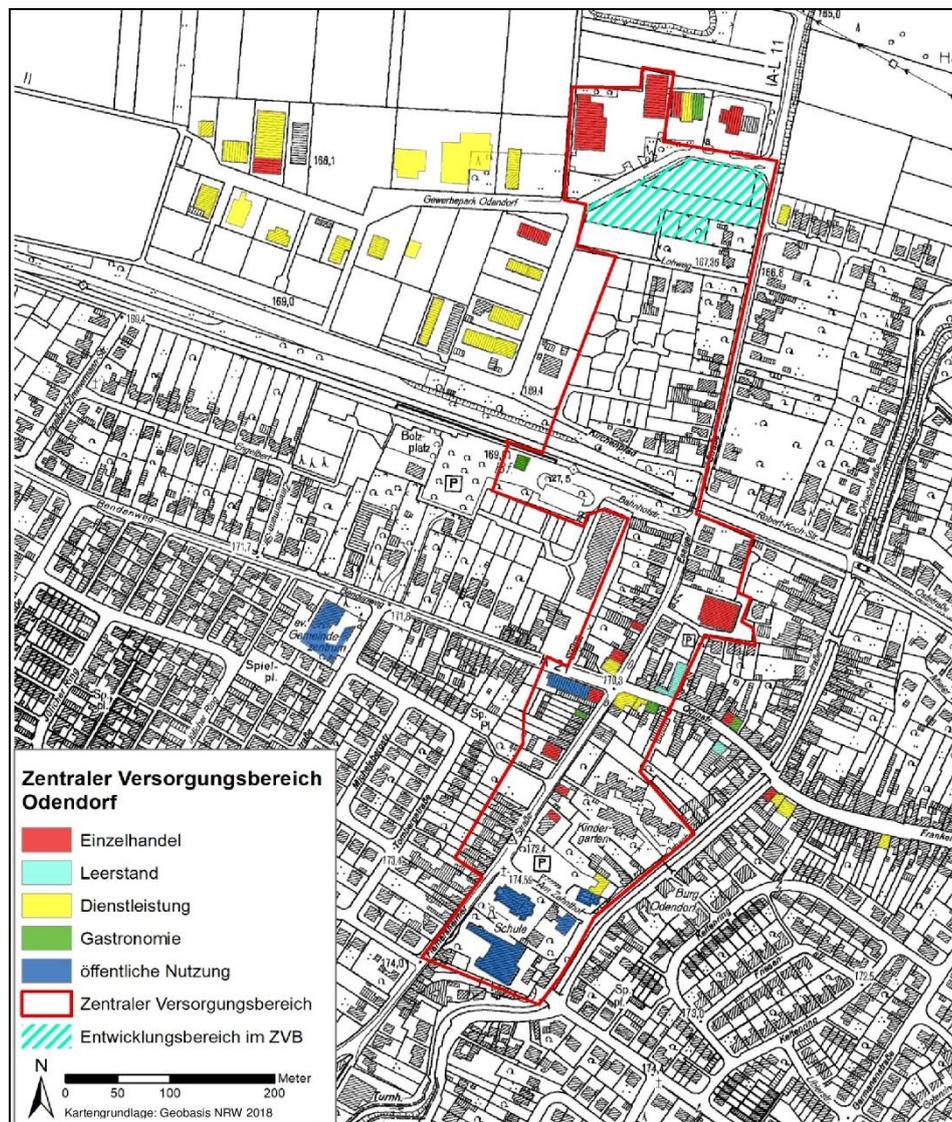
### 3.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 07.02.2020 wurde die Bezirksregierung Köln auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angefragt, ob die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Mit Schreiben vom 25.03.2020 (AZ: 32.62.6-1.18.16-2020\_02) wurde die Anfrage seitens der Bezirksregierung Köln – unter dem Vorbehalt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbaufläche, sondern als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.600 VK“ erfolgt – positiv beschieden.

### 3.6 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Das Plangebiet liegt, gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln), innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Odendorf.

Der dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnete Verflechtungsbereich bezieht sich vor allem auf die Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel. Das Areal im Kreuzungsbereich Gewerbepark Odendorf/Essiger Straße (Änderungsbereich) stellt eine Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar.



**Abbildung 7:** Zentraler Versorgungsbereich Odendorf, rote Umrandung, BBE Handelsberatung GmbH (genordet, ohne Maßstab)

## 4.0 Städtebauliches Konzept

Es ist geplant im Gewerbegebiet Odendorf einen Lebensmittelvollsortimenter zu errichten. Der projektierte Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. einer großzügigen Nutzfläche im Vorkassenbereich von ca. 200 m<sup>2</sup> für Gastronomie/ Café/ Bistro mit Backwarenverkauf und ggfs. Lotto/Toto-Annahmestelle und Finanzdienstleistungen (Bankautomat) umfassen.

Die Ausrichtung der im Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betriebsformenspezifisch bei mindestens 90 % der Verkaufsfläche liegt. Die Randsortimente beziehen sich üblicherweise auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, Blumen/ Pflanzen.

Der Baukörper ist im Südwesten des Plangeltungsbereichs geplant. Die Stellplatzanlage mit rd. 113 Stellplätzen ist im Norden und Osten der Baukörper geplant und wird eingerahmt von der Straße Gewerbepark Odendorf in Odendorf und der Essiger Straße (L 11). Die Zufahrt erfolgt vom nördlichen Abschnitt der Straße Gewerbepark Odendorf. Die Anlieferung erfolgt von Westen und ist damit zu den gewerblichen Nutzungen orientiert.

Zu den angrenzenden schutzwürdigen vorhandenen Wohnnutzungen an der Essiger Straße bzw. den planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen südlich des Plangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwand erforderlich.

Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage in Nähe des Bahnhaltepunktes der Voreifelbahn S 23 und der Bundesstraße B 56 und B 266 sowie der Landstraße L 11 als Verbindungsachse nach Palmersheim/ Flammersheim aus, die als wichtige Pendlerverbindungen nach Bonn fungieren. In unmittelbarer Nähe zum Standort befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Damit bietet der Einzelhandelsstandort auch für Beschäftigte innerhalb des Gewerbegebietes gute Einkaufsmöglichkeiten.

Neben der guten Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr sowie mit dem öffentlichen Nahverkehr ist auch die Anbindung des Standortes zu Fuß und mit dem Fahrrad in einer guten Qualität gegeben.



**Abbildung 7:** Vorhabenplanung (November 2020)  
(ohne Maßstab)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung soll innerhalb des Änderungsbereiches zukünftig als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Für das Sondergebiet (SO) ist entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 geplant. Die Gebäudehöhe wird mit 175,2 m in Meter über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 8,5 m über Gelände.

Die verkehrliche Erschließung für Pkw und Lkw ist über die Straße Gewerbepark Odendorf grundsätzlich gesichert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Straßenbaulastträger (Straßen NRW) Bedenken geäußert. Die Bedenken beziehen sich auf die unzureichende verkehrliche Situation auf der L 11 für den linksabbiegenden Kfz-Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde für den Einmündungsbereich der L 11 (Linksabbieger) in die Straße Gewerbepark Odendorf eine regelkonforme Planung erstellt, die parallel zum Einzelhandelsstandort umgesetzt werden soll. Die Sicherung der Herstellung des Linksabbiegers erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

## **5.0 Geplante Inhalte des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Textliche Festsetzung**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.
- 1.2 Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> und maximal 1.600 m<sup>2</sup> zuzüglich der Fläche einer Vorkassenzone (Konzessionärsflächen) nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.
- 1.3 Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der „Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal“ muss mindestens 90% der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf sonstiger zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gemäß der „Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal“ ist nur als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.4 Die Flächen einer Vorkassenzone (Konzessionärsflächen) bleiben bei der Ermittlung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters außer Ansatz. Sie dürfen 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zulässig sind in einer Vorkassenzone ausschließlich Gastronomiebetriebe mit der betrieblichen Ausrichtung auf Café/Bistro mit Backwarenverkauf, Lotto/Toto-Aannahmestellen und Geldautomaten. Die Fläche einer Ladenstraße innerhalb der Vorkassenzone, die der Erschließung verschiedener Betriebe der Vorkassenzone und des Lebensmittelvollsortimenters sowie als Erschließungs- und Rettungsweg dient, bleibt bis zu maximal 85 m<sup>2</sup> Grundfläche bei der Ermittlung der Verkaufsfläche ebenfalls außer Ansatz. Als Ladenstraße gilt die Fläche zwischen dem Eingangsbereich des Gebäudes, der Kassenanlage des Lebensmittelvollsortimenters und den Konzessionärsflächen. Die Ausübung jeglicher Verkaufstätigkeit auf der Fläche der Ladenstraße ist unzulässig.

#### Begründung:

Entsprechend dem Ziel der Bebauungsplanänderung soll für den geplanten Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters zuzüglich Gastronomie und Backwarenverkauf.

Die Festlegung einer Mindestverkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> bis maximal 1.600 m<sup>2</sup> dient der Beschränkung auf einen Markt und somit dem Ziel der Schaffung einer Nahversorgung für die maßgebliche Einwohnerzahl. Der

festgesetzte Mindest- und Höchstwert für die Verkaufsfläche sowie die Beschränkung auf den Betriebstyp des Lebensmittelvollsortimenters gewährleistet ein ausgewogenes Angebot der Nahversorgung gemäß der Swisttaler Liste (vgl. Anlage).

Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, wird ferner geregelt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen muss.

Um über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Funktionen in verträglichem Maße zu fördern und die allgemeine Attraktivität für potenzielle Kunden zu steigern, werden in der Vorkassenzonen ergänzende Nutzungen, wie z.B. ein Café mit Backwarenverkauf, Lotto/Toto-Aannahme, Finanzdienstleistungen (Bankautomat) zugelassen. Diese Nutzungen sollen über eine Ladenstraße erreicht werden, in welcher keine Verkaufstätigkeit zulässig ist.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Textliche Festsetzung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe von 175,2 mNHN bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

#### Begründung:

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete liegt gemäß § 17 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. Im Hinblick auf die für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen, großflächig versiegelten Bereiche in Form von Parkplätzen soll dieses Maß ausgeschöpft werden können. Diese Festsetzung bezieht sich auf den zeichnerischen Teil im Bebauungsplan Odendorf Od 10, 6. Änderung und ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Planzeichnung und Textteil) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN). Für die maximale Gebäudehöhe ist im Sondergebiet (SO) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (auch bei Nichtvollgeschossen) maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Festgesetzt wird eine Höhe von 175,2 mNHN: Dies entspricht einer Höhe von rd. 8,5 m über Gelände. Die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich des Baufensters beträgt rd. 166,7 mNHN. Die zulässige Höhe ergibt sich aus den baulichen Erfordernissen und orientiert sich zudem an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 1. Änderung in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten, die ebenfalls eine Firsthöhe von 8,5 m zulassen.

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten sowie Photovoltaikanlagen. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitung von 1,2 m durch die textliche Festsetzung ermöglicht.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### Textliche Festsetzung

##### 3. Bauweise

Für das Sondergebiet (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:

Für das Sondergebiet (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.

Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert, welche sich am Bebauungskonzept orientieren. Das Gebäude erfordert aufgrund der geplanten Nutzungen mit Lagerflächen, Anlieferung etc. eine Länge von mehr als 50 m. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung (BV Edeka-Markt) der Gemeinde Swisttal (Kramer Schalltechnik GmbH vom 18.01.2021) orientiert sich an dem vorgenannten städtebaulichen Entwurf und setzt Lärmschutzeinrichtungen zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung südlich des Plangeltungsbereiches voraus.

### 5.4 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

#### Textliche Festsetzung

##### 4. Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“, mit Ausnahme von Einfriedungen, zulässig.

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

#### Begründung:

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen erfordert regelmäßig vergleichsweise große Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellplätze, Werbeanlagen und Einfriedungen). Diese sollten auf die Flächen beschränkt werden, die zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund und in Orientierung an das Plankonzept wird daher eine größere Teilfläche des Plangebietes zeichnerisch als „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang auch Fahrradabstellplätze angeordnet. Gemäß der Landesbauordnung sind bei allen Bauvorhaben sowohl Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe als auch in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

## 5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Textliche Festsetzung

#### 5. Fläche für besondere Anlagen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, durch die sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (Nr. 2.3 TA Lärm) die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Nr. 6.1 TA Lärm) nicht überschreitet.

#### Begründung:

Im Hinblick auf den planbedingt zu erwartenden Gewerbelärm zeigt sich, dass die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte tags, nachts sowie auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden können, wenn unterschiedliche Maßnahmen bei der Umsetzung der geplanten Nutzung berücksichtigt werden (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 20 02 002/1 vom 18.01.2021).

In diesem Zusammenhang wurden für die nächstgelegenen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens östlich der Essiger Straße (L 11) im WA-Gebiet des Bebauungsplanes Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“ und südöstlich an der Essiger Straße innerhalb des WA-Gebietes des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ sowie die unmittelbar südlich liegende, am Lohweg derzeit unbebaute WA-Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10, berücksichtigt.

An den betrachteten Immissionspunkten ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten, sodass diese die maßgeblichen Immissionsorte gemäß Nr. 2.3 TA Lärm darstellen. In welchem Umfang die festgesetzten Maßnahmen tatsächlich erforderlich werden, kann erst auf der nachgelagerten Genehmigungsebene abschließend bewertet werden. Zugleich können einige der potenziellen Lärmschutzmaßnahmen in Form unterschiedlicher Varianten umgesetzt werden, so dass eine flächenhafte Festsetzung erfolgt.

Auf eine verbindliche Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird daher verzichtet. Zur sachgerechten Lösung des Gewerbelärmkonflikts im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens wird deren Umsetzung in Form einer ausreichend dimensionierten Lärmschutzwand gleichwohl aber mit der zeichnerischen Festsetzung von „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ermöglicht.

Die über die Lärmschutzwand hinausgehenden Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten sind ohne gesonderte Festsetzungen zulässig. So können Schutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Anlieferung innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen getroffen werden.

## 5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Textliche Festsetzung

#### 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme M1)

Im Sondergebiet (SO) sind die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Maßnahme M 1) mit bodenständigen Sträuchern aus folgender Pflanzliste fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Hundsrose - *Rosa canina*  
Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Schlehe - *Prunus spinosa*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*

Mindestqualität: 3 x verpflanzt 60-100 cm, mind. 3 Triebe. Pflanzabstand 1,5 Meter. Zu verwenden sind alle Arten in gleichen Anteilen. Pro 20 Sträucher ist ein Baum aus der folgenden Pflanzliste einzubringen:

Feld-Ahorn – *Acer campestre*  
Hainbuche – *Carpinus betulus*  
Vogel-Kirsche – *Prunus avium*  
Gew. Traubenkirsche – *Prunus padus*  
Vogelbeere – *Sorbus aucoparia*  
Wildapfel – *Malus sylvestris*  
Wildbirne – *Pyrus pyraister*

Zu verwenden sind mindestens vier verschiedene Baumarten.

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.

## 6.2 Stellplatzbegrünung (Maßnahme M2)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ sind pro 8 angefangene Stellplätze ein Einzelbaum mit Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Feldahorn - *Acer campestre* „Elsrijk“  
Säulenhainbuche - *Carpinus betulus* „Fastigiata“  
Traubenkirsche – *Prunus padus* „Schloss Tiefurt“  
Mehlbeere - *Sorbus aria* „Magnifica“  
Stieleiche – *Quercus robur* „Fastigiata“  
Winterlinde - *Tilia cordata* "Rancho"  
Blumenesche – *Fraxinus ornus* „Mecsek“

Zu verwenden sind mindestens zwei verschiedene Baumarten.

Je Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große offene und versickerungsfähige Baumscheibe vorzusehen.

### Begründung:

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind innerhalb des Bebauungsplangebietes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung nur kleinflächig Maßnahmen möglich.

Neben den Baumstandorten innerhalb der Stellplatzanlage und innerhalb der Pflanzstreifen in den Randbereichen soll einer Gestaltung der verbleibenden Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien entgegenge wirkt werden.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind pro 8 angefangene Stellplätze - und damit bei 113 Stellplätzen insgesamt 14 standortgerechte Bäume - in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe (mindestens 4 m<sup>2</sup>) zu pflanzen. Stellplatzanlagen werden durch diese Anpflanzungen sowohl ökologisch als auch gestalterisch deutlich aufgewertet und es entstehen durch die Beschattung dieser weitgehend versiegelten Flächen positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Weiterhin werden externe Maßnahmen durchgeführt.

## 5.7 Baugestalterische Festsetzungen

### Textliche Festsetzung

#### 1. Werbeanlagen und Werbetafeln

Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Im Sondergebiet ist die Errichtung einer Werbetafel im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage mit Darstellungen der im Sondergebiet 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.

#### 2. Einfriedungen oder ähnliche Nebenanlagen

Zäune, Mauern oder ähnliche Nebenanlagen mit dem Zweck der Abgrenzung nach außen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen (z.B. Wind, Straßenschmutz) abzuwehren, sind erst hinter der im Plan dargestellten Flächen für die Anpflanzungen (M1) und bis zu 2,0 m Höhe 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. Auch werden innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellt die bereits vorhandene Werbetafel an der Essiger Straße (L 11) auf dem Grundstück Gemarkung Odendorf, Flur 2, Flurstück 127 (bisher Flurstück 40) dar. Mit dem Gewerbeflächenschild wird auf die Einrichtungen und Betriebe im Gewerbepark hingewiesen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, dieses Schild am Standort zu belassen. Nach dem aktuell vorliegenden Entwurf wird eine geringfügige Verschiebung des Standortes erforderlich. In einem Schutzstreifen von 2 m um das Gewerbeflächenschild herum, ist das Errichten von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.

Für den Standort freistehender "gemeinschaftlicher" Werbetafeln, als Hinweis auf die am Nahversorgungsstandort angesiedelten Einzelhandelsnutzungen, ist im Einfahrtsbereich eine Werbetafel als zulässig festgesetzt.

Diese wird hinsichtlich der Höhe auf max. 8 m und in der Breite auf max. 2 m beschränkt. Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen soll eine ansprechende Gestaltung des Einzelhandelsstandortes sichergestellt werden.

Die Öffnungszeiten sollten für die anfahrenden Kunden mittels der Außenwerbung klar ersichtlich sein.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen und / oder Nebenanlagen werden getroffen, um unberechtigtes Betreten des Geländes während der Schließzeiten der Einzelhandelsimmobilie, unter Beachtung der Festsetzungen des Ursprungsplanes, zu verhindern.

## 6.0 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Verträglichkeit

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) konnte die Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens aufgezeigt werden.

Im Fazit der Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes der Verbesserung der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen wird. Aufgrund der Größe des

Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Odendorf ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

## 6.2 Standortalternativen

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019 (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) weist dem zentralen Versorgungsbereich Odendorf Versorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet (Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel) zu. Darüber hinaus zählen auch die benachbarten Siedlungsbereiche der Städte Euskirchen (Palmersheim, Flamersheim, Weidesheim, Kuchenheim) und Rheinbach (Niederdrees, Oberdrees) sowie der Swisttaler Ortsteil Morenhoven innerhalb einer räumlichen Entfernung von max. 5 km zum erweiterten Einzugsgebiet. Dies resultiert vor allem aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes im Umfeld des Bahnhaltepunktes der Voreifelbahn S 23 und der Bundesstraße B 56 und B 266 sowie der Landstraße L 11 als Verbindungsachse nach Palmersheim/ Flamersheim, die als wichtige Pendlerverbindungen nach Bonn fungieren. Zudem ist die Anbindung zu Fuß und mit dem Rad in einer guten Qualität möglich. Unmittelbar am Planstandort befindet sich zudem eine Bushaltestelle.

Der Planstandort befindet sich dem Einzelhandelskonzept Swisttal zufolge innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, in direkter Nachbarschaft zu dem zentral gelegenen Bahnhaltepunkt. Damit werden starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Gewerbegebiet und dem geplanten Einzelhandelsbetrieb eintreten.

Diese Funktionsergänzung ist notwendig, da der Ortskern aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstrukturen keine Entwicklungsflächen für einen marktüblichen Lebensmittelmarkt aufweist. Mit den im Gewerbegebiet bereits ansässigen Nahversorgungsbetrieben (Aldi, Getränkequelle, Rossmann) ist diese Funktionsteilung bereits vor Jahren etabliert worden.

Durch die Einbindung des projektierten Ansiedlungsstandortes in den bereits bestehenden Geschäftsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf wird der geplante Lebensmittelmarkt (inkl. ergänzendem Café/ Bistro) eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Odendorf ermöglichen. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsbereich mit den Ortsteilen Odendorf, Essig, Ludendorf und Miel angemessen weiterzuentwickeln, während nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen generiert werden.

Standortalternativen sind innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) von Odendorf nicht vorhanden.

Auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stehen geeignete Flächenpotentiale mit einer guten Verkehrsanbindung für großflächigen Einzelhandel in räumlicher Nähe zum Ortskern von Odendorf nicht zur Verfügung.

## 6.3 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler) wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung ermittelt und dargestellt.

Insgesamt ist, resultierend aus der angestrebten Einzelhandelsnutzung, mit insgesamt 1.090 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen. Dies bedeutet, dass in der maßgebenden Nachmittagsspitze 116 Fahrten/h zu erwarten sind.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung am Knotenpunkt Gewerbepark Odendorf/Essiger Straße.

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind an dem untersuchten Knotenpunkt in befriedigender Qualität (QSV =C) abwickelbar.

Die gemäß Planung vorgesehene Aufstelllänge von 17,50 m in der Linksabbiegespur auf der Essiger Straße in Richtung Essig ist ausreichend bemessen. Der in den leistungstechnischen Berechnungen ausgewiesene 95%-Rückstau beträgt an dieser Stelle 6 m.

Über die bestehende Planung hinaus ergibt sich kein weiteres Ausbauerfordernis für den Knotenpunkt.

Der vor dem Bahnübergang festgestellte Rückstau beträgt 144 m. Im Mittel liegt der Rückstau bei 88 m. Die Schrankenschließzeiten beeinflussen die Verkehrsabläufe an der Einmündung Essiger Straße (L 11) / Gewerbehark Odendorf, die 320 m entfernt liegt, nicht.

Über die bestehende Planung hinaus ergibt sich keine weitere Ausbauerfordernis für den Knotenpunkt. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist, durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb der Straße Gewerbehark Odendorf, gesichert.

Die Müllentsorgung des Sondergebietes (SO) wird im Bereich der Anlieferung erfolgen, da die Sammelbehälter üblicherweise im Anlieferungsbereich gelagert werden.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Fläche ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt, wie bereits im Bebauungsplan Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ Ursprungsplan vorgesehen, in das bestehende Kanalsystem.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser Kanal führt zum zentralen Versickerungsbecken im Norden des Gewerbegebietes Odendorf. Das übrige Niederschlagswasser ist zusammen mit dem Schmutzwasser in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Im Plangebiet werden versickerungsfördernde Maßnahmen empfohlen. So kann das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

Gerade auch in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bietet sich eine Vielzahl von Maßnahmen an, wie z.B.

- die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück,
- die Reduzierung von versiegelten Flächen z. B. durch eine offenfugige Pflasterung der Wege- und Parkplatzflächen oder durch Einbau von Rasengittersteinen,
- die Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Teichen, Mulden oder Biotopen,
- die Sammlung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Nutzung z.B. für die Grünflächenbewässerung oder auch als Brauchwasser für Kunden- und Mitarbeiter Toiletten.

Durch solche Maßnahmen kann mehr Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt und kostbares Trinkwasser eingespart werden.

Die Vollziehbarkeit der Entwässerung wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ und der darauf erfolgten Kanalnetzplanung berücksichtigt. Die Entwässerungsanlagen einschließlich des zentralen Versickerungsbeckens sind hergestellt. Daher wird von der Vorlage eines Entwässerungskonzeptes für den Planänderungsbereich auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Die objektbezogene Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, die um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes zur öffentlichen Auslegung bittet, wird damit nicht gefolgt.

#### **6.5 Immissionsschutz**

Die nächstgelegenen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden sich östlich der Essiger Straße (L 11) im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“ und südöstlich an der Essiger Straße innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“. Unmittelbar südlich liegen am Lohweg derzeit unbebaute Wohnbauflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“.

Im Norden grenzen Gewerbebetriebe, Geschäftsnutzungen und eine Tankstelle an das Gebiet an.

Relevante Betriebsgeräusche im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter) entstehen durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anliefer- und Entsorgungsverkehr, Ladevorgänge und technische Anlagen.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr. 20 02 002/01) wurden verschiedene Randbedingungen und Schallminderungsmaßnahmen gutachterlich vorausgesetzt:

- Einhausung und Abschirmung des Anlieferbereichs des Lebensmittelvollsortimenters.
- Lärmschutzwand Parkplatz/Außengastronomie über Oberkante Parkplatz an der Südgrenze zum Grundstück Essiger Straße 49
- Betriebszeit maximal von 6.00 - 22.00 Uhr an Werktagen (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit)
- Asphaltierung der Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlage
- Schallminderung technischer Anlagen

Gewerbebetriebe sind nach TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) zu beurteilen.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und 40 dB(A) nachts. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Edeka-Lebensmittelvollsortimenter) mit den Immissionsrichtwerten an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten bzw. tags um  $\geq 2,5$  dB und nachts um  $\geq 8,2$  dB unterschritten werden. Bei der Nutzung des Backshop/ Café an Sonn- und Feiertagen erhält man deutlich günstigere Lärmverhältnisse.

Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes kann anhand der Differenz zwischen dem bestehenden Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) und dem Verkehrsaufkommen nach der vollständigen baulichen Nutzung des Plangebietes beurteilt werden.

Aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Planvorhaben ist mit einer nur geringen Pegelerhöhung von unter 1 dB auf der Essiger Straße (L 11) zu rechnen. 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.

## **6.6 Umweltbelange / Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ wurde eine Umweltprüfung/Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und Stufe 2 (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr) erarbeitet.

Im Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ der Gemeinde Swisttal werden Inhalt und Ziele der Planung beschrieben und die Art und der Umfang der Festsetzungen erläutert.

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 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das die Themenbereiche Gewerbelärm und Verkehrslärm abdeckt.

Innerhalb der Gutachten wurden Schutzmaßnahmen entwickelt, die z.T. in die textlichen und zeichnerischen 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 ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung notwendig. Darüberhinausgehende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlustes planungsrelevanter Arten sind nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biototypen und Vegetation ergeben sich aus dem Überbauen der derzeitigen Grünlandfläche und Teilen eines Gartens. Für die Bilanzierung ist allerdings das bestehende Planungsrecht (Ursprungsplan und 1. Änderung) zugrunde zu legen. Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind in gewissem Maße möglich. Insbesondere findet eine randliche Eingrünung statt, und es ist die Pflanzung von 14 Einzelbäumen festgesetzt. Der darüberhinausgehende Ausgleich erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen. Eine entsprechende Maßnahme ist nahe des Swistbaches nordöstlich von Miel geplant.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich aus der Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche, wobei zu berücksichtigen ist, dass auch das bestehende Planungsrecht (Ursprungsplan und 1. Änderung) großflächige Versiegelungen zulässt. Mit der Versiegelung verbunden ist der vollständige Funktionsverlust.

Allerdings handelt es sich nicht um schutzwürdige Böden, für die besondere Funktionen definiert sind. Speziell auf das Schutzgut Boden ausgelegte Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht angezeigt. Allerdings greifen die allgemeinen Schutzmaßnahmen für den Boden, wie z.B. der Schutz des Oberbodens.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaftsbild 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 Baudenkmalern 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.

Mit 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.

## **6.7 Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich**

Es ergibt sich nach den Ermittlungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ein Kompensationsdefizit von 8.494 Biotopwertpunkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Die Ermittlung erfolgte anhand der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

Zur Kompensation wird eine Maßnahme in der Nähe der Swist südlich von Dünstekoven durchgeführt, die den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Geplant ist eine von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft koordinierte Aufwertungsmaßnahme in der Gemeinde Swisttal, Gemarkung Miel, Flur 1, Flurstück 46, östlich des Swistbach-Verlaufes. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese/-weide auf einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

## **6.8 Erneuerbare Energien / Dachbegrünung**

Die Diskussion und Thematik bezogen auf verpflichtende Festsetzungen zur Errichtung von Gründächern sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist aktueller denn je. Bei einer verpflichtenden Festsetzung zur Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine planungsrechtlich komplexe Thematik.

Auch die Kombination von begrünten Dächern mit Photovoltaik wird zwar immer wieder diskutiert, ist in der Praxis aber kaum umsetzbar, da die Anlagen in der Dachkonstruktion verankert werden müssen. Um weder die Errichtung von Photovoltaik als auch eine Dachbegrünung zu verhindern, bedarf es einer entsprechenden Regelung im städtebaulichen Vertrag.

## **7.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## **8.0 Kennzeichnungen und Hinweise**

Die textlichen Festsetzungen werden Kennzeichnungen und Hinweise enthalten, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind und bei der Planung zu beachten sind. Sie dienen der Information der zukünftigen Bauherren.

Folgende Kennzeichnungen und Hinweise werden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgenommen:

### **8.1 Kennzeichnung: Erdbebenzone**

Die Gemarkung Odendorf befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „T“ (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung).

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### **8.2 Hinweis: Wasserschutzgebiet im Genehmigungsverfahren**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Swisttal Ludendorf/Heimerzheim (Wasserschutzgebiet im Genehmigungsverfahren). Es besteht die Möglichkeit, dass die Bezirksregierung Köln in Zukunft das Wasserschutzgebiet innerhalb des Plangebietes festsetzt. Auf dann ggf. geltende, weitergehende Anforderungen wird hingewiesen.

### **8.3 Hinweis: Kampfmittelbeseitigung**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **8.4 Hinweis: Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax:02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **8.5 Hinweis: Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthalftiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden belasteten Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen.

#### **8.6 Hinweis: Verkehrslärm und sonstiger Immissionsschutz**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 11 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen können gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 11 wird hingewiesen.

#### **8.7 Hinweis: Werbeanlagen**

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist der § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) zu beachten.

#### **8.8 Hinweis: 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.

#### **8.9 Hinweis: Städtebauliche und technische Kriminalprävention:**

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen gesichert werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Bonn. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter [kkkpo.bonn@polizei.nrw.de](mailto:kkkpo.bonn@polizei.nrw.de) sowie 0228-15-7621 oder 0228-15-7676. Eine Terminabsprache ist erforderlich.

#### **8.10 Hinweis: Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu Nutzungszwecken in Zisternen zu speichern.

#### **8.11 Hinweis: DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Gemeindeverwaltung, Fachgebiet III/1 – Gemeindeentwicklung, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **9.0 Flächenbilanz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>8.403 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
versiegelte Fläche GRZ 0,8 8.403 x 0,8	6.722 m <sup>2</sup>	80 %
Pflanzfestsetzungen innerhalb des Sondergebietes (SO)	1.430 m <sup>2</sup>	17 %
Baumfestsetzungen, 14 Bäume mit Baumscheiben a` 4 m <sup>2</sup>	56	1 %
Sonstige unversiegelte Flächen im Sondergebiet	195	2 %

## 10.0 Kosten und Finanzierung / Städtebauliche Verträge

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung entstehen der Gemeinde Swisttal nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Swisttal und dem Projektentwickler geschlossen.

Inhalte sind unter anderem:

- die Kostenübernahme von Planungsleistungen und Infrastrukturbeiträgen,
- die Kostenübernahme von notwendigen Gutachten,
- Anlage der Linksabbiegespur innerhalb der Essiger Straße,
- Begrünungsmaßnahmen im Gebiet,
- artenschutzrechtliche und externe Ausgleichsmaßnahmen,
- die Anlage von Gründächern bzw. Photovoltaikanlagen, bzw. eine Kombination von Gründach und Photovoltaik

Swisttal, im September 2021

Bürgermeisterin \_\_\_\_\_  
Petra Kalkbrenner

Anlage:

**Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal**

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)</b>			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung, Wäsche		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte ( nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten		
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend  ** gleichzeitig zentrenrelevant  Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW</p>			