Bebauungsplan Nr. 40

"Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen"

der Gemeinde Titz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Kreis:	Düren
Gemeinde:	Titz
Ortslage:	Rödingen
Flur:	9

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Stand: September 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Stadt:	**Titz**		
Ortslage:	**Rödingen**	**Flur:**	**9**

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 1
1.1 Historie und Bestand 1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung 1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren 2
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass 4
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung 4
1.6 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel 9
1.6.1 Landesentwicklungsplan 9
1.6.2 Gebietsentwicklungsplan 9
1.6.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz 10
1.6.4 Fazit 10
2 Darlegung der konkreten Planinhalte 11
2.1 Städtebauliche Ziele 11
2.2 Geplante Art der Nutzung 11
2.3 Geplantes Maß der Nutzung 12
2.4 Bauweise und 12
2.5 überbaubare Grundstücksflächen 12
2.6 Stellplätze und Nebenanlagen 12
2.7 Gestaltung 13
2.8 Geplante verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung 13
2.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen 13
2.10 Hinweise 13
3 Belange des Naturschutzes 14
3.1 Einleitung 14
3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen 14
3.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume 15
3.2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange 16
3.2.3 Wasserhaushalt und Boden 17
3.2.4 Klima und Luft 17
3.2.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter 17
3.3 Fazit und Abwägung 18
4 Auswirkungen der Planung 19
4.1 Flächenbilanz 19
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung 19
4.3 Kostenschätzung 19
4.4 Immissionsschutz 19
4.5 Auswirkungen des Vorhabens durch Verkehr 20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10:000) 1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000) 2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen 4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz 5
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 3 aus 1972 6
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung aus 1993 7
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 5 aus 1978 7
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 23 aus 2006 8
Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Süden → Norden) 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht 3
Tabelle 2: Flächenbilanz 19

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Das Plangebiet stellt sich momentan als unbeplanter Bereich dar. Angrenzend befinden sich der Bebauungsplan N. 3, Nr. 5 und Nr. 23 der Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen.

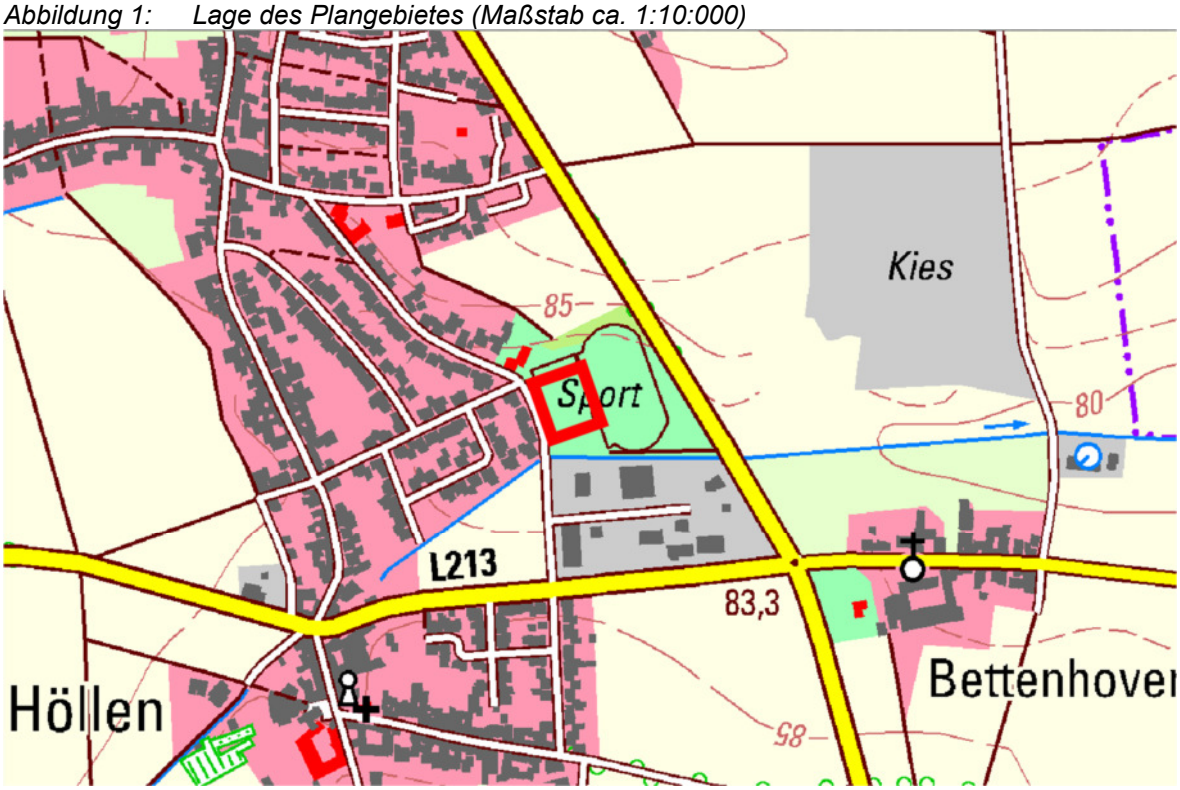
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Gebäude des Sportplatzes (Umkleiden), im Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz als Rasenplatz und im Süden durch gewerbliche Bebauung.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,5 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10:000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus TIM-online)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)

(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus TIM-online)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine bislang als Tennenplatz genutzte Fläche mit einem sonstigen Sondergebiet „kleinflächiger Einzelhandel“ überplant werden. Die Fläche soll über eine Zufahrt über die Kroschstraße erschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets soll ein Nahversorgungsmarkt entstehen. Es wird folglich eine Nachverdichtung erzielt.

Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB bezieht sich auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“, d.h. Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und somit innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Dazu zählen auch unbebaute Flächen. Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Auch größere „Grünflächen“ kommen daher, wenn alle übrigen Voraussetzungen gegeben sind, für die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung umgeben. Der im Osten liegende Sportplatz ist keine bauliche Anlage, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu einer Prägung des Plangebietes bei einer Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB herangezogen werden könnte, aber dennoch eine bauliche Anlage, wie sie zu einer Ortslage gehört. Aufgrund dieser erfüllten Voraussetzungen ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Die festgesetzte Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB umfasst weniger als 20.000 m², so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt ist.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB), solche Gebiete liegen erst in weiterer Entfernung (siehe Kapitel 3.2.2).

Es dürfen weiter keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen mit Grundpflichten oder mit erweiterten Pflichten, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Entfernungen, die über den Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 liegen, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Titz hat in seiner Sitzung am ……. beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“ aufzustellen.

Konkreter Anlass ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandel-Marktes mit Café.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

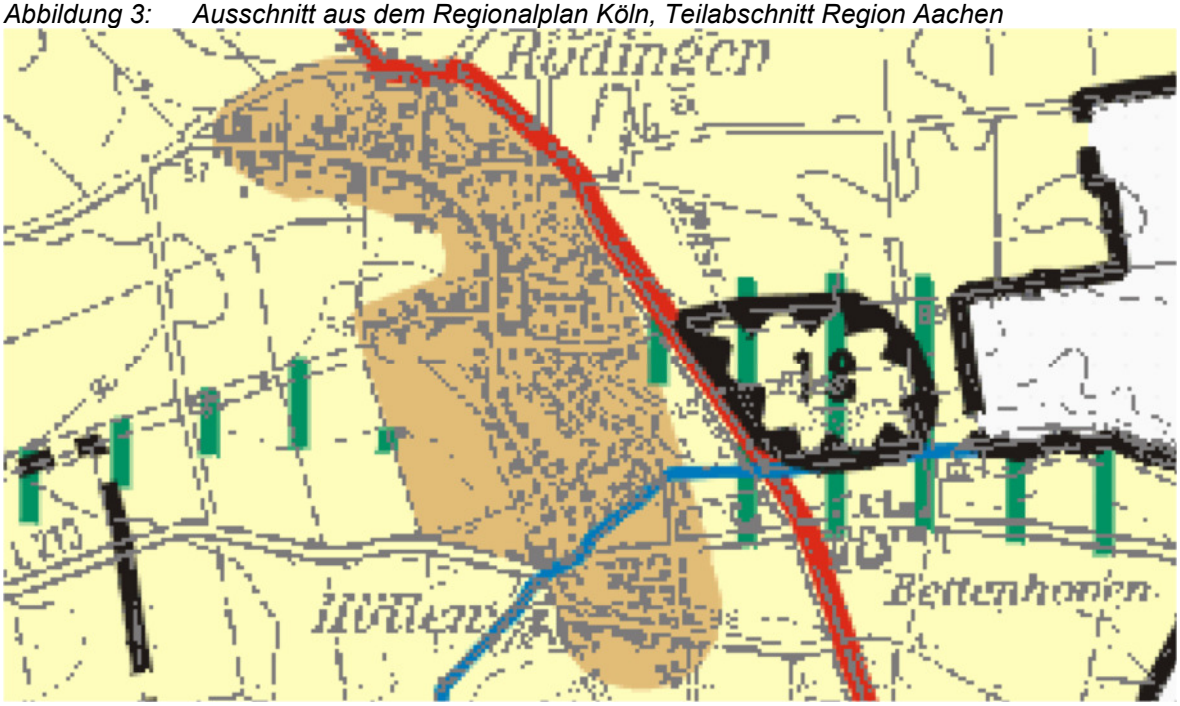
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Regionalplan

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Agrarnutzung findet erst östlich der L 12 und weiter nördlich statt.

Der Finkenbach ist als Oberflächengewässer im Regionalplan enthalten. Im Umfeld liegt ein Gebiet mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Das Plangebiet selbst ist nicht von dieser Freiraumfunktion überlagert.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen

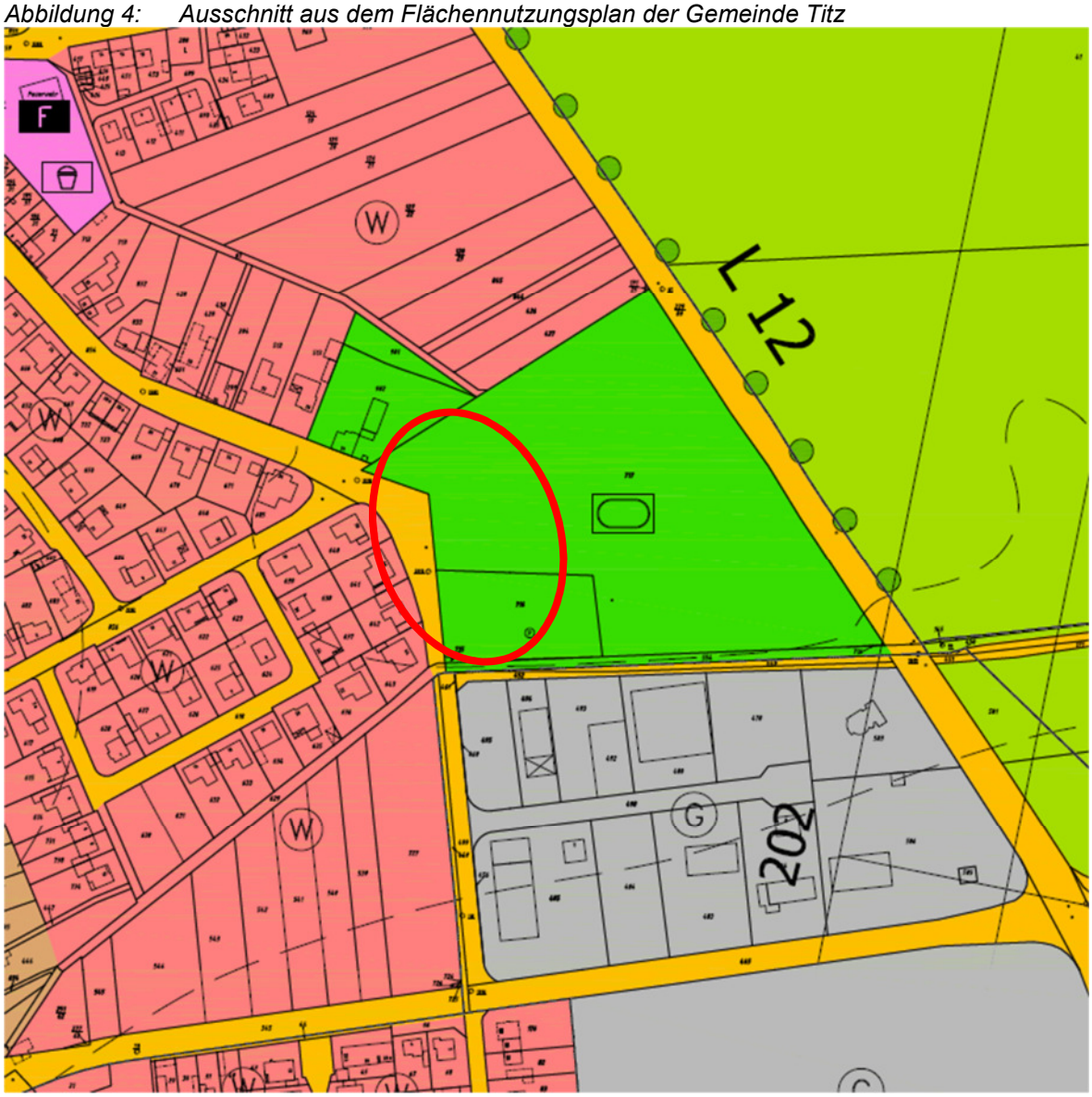


Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz ist das Plangebiet selbst als Sportanlage dargestellt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

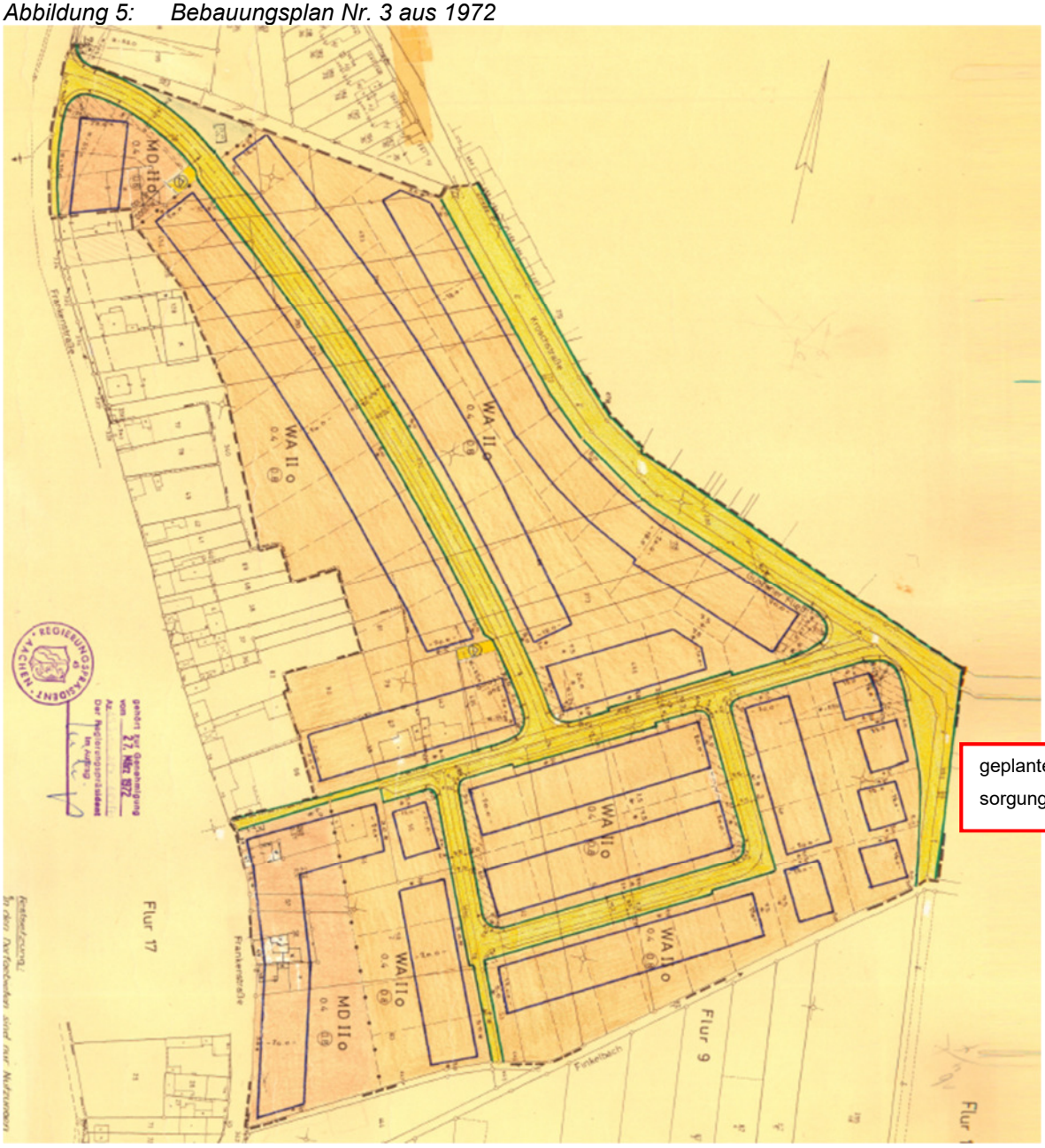
Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen drei Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich an.

Von Bedeutung sind die angrenzenden Bebauungspläne dahingehend, ob schutzbedürftige Bebauung über den vor Ort erkennbaren Bestand hinaus zulässig ist.

Im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3 aus 1972.

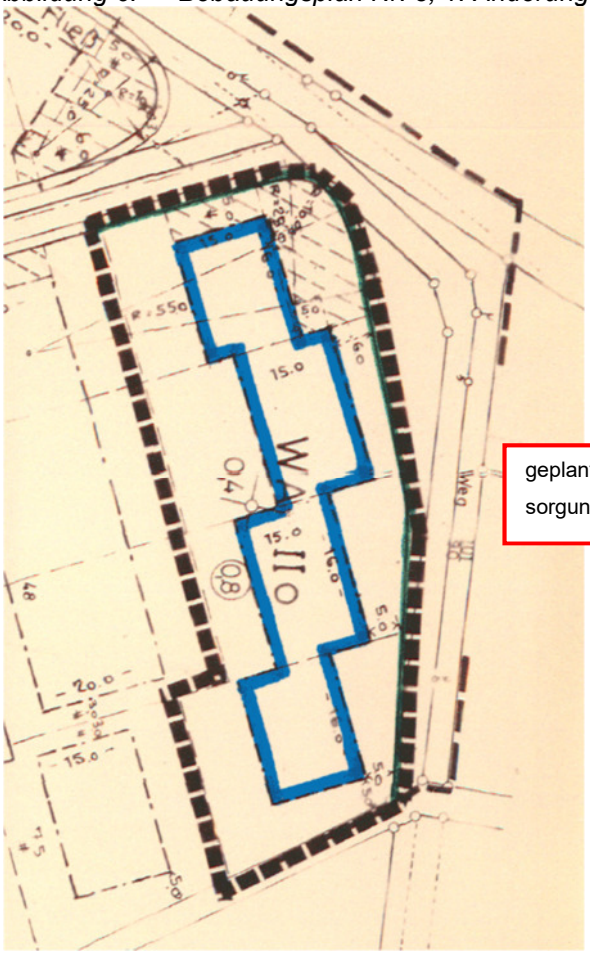
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 3 aus 1972



(ohne Maßstab)

Dieser Bebauungsplan sieht Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise mit einer Bebauung bis max. 2 Vollgeschosse vor. Das Baugebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung aus 1993



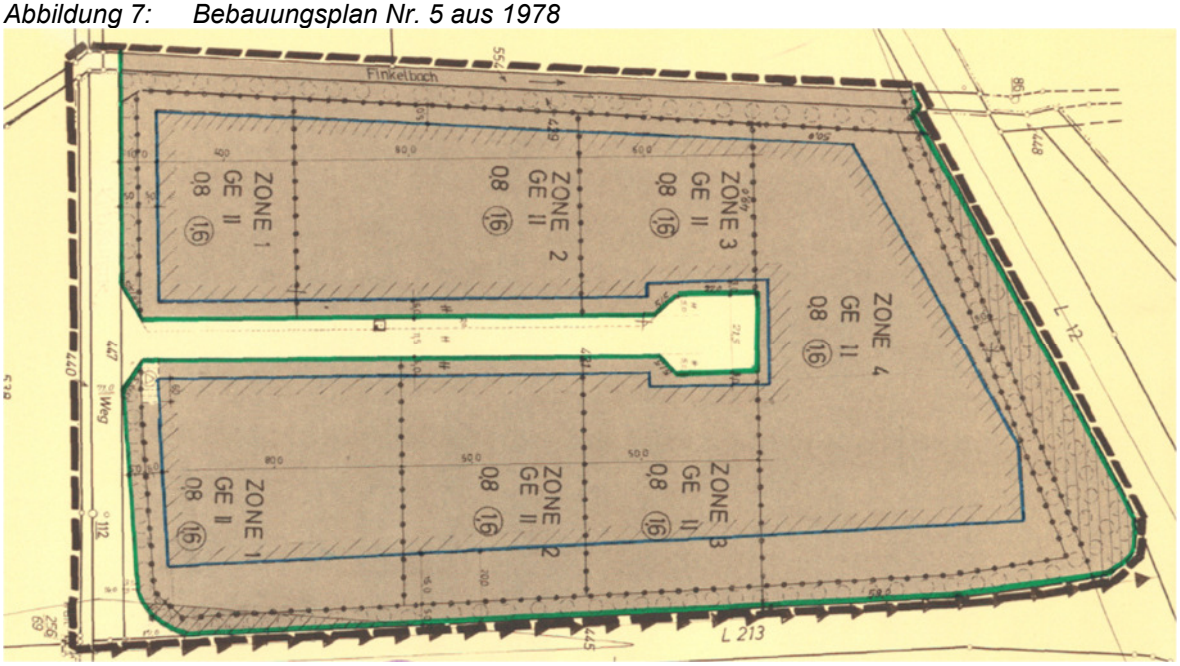
Im Jahr 1993 wurde der Bebauungsplan das erste Mal geändert. Hier wurden unmittelbar gegenüber von dem nun geplanten Nahversorgungsmarkt die überbaubaubaren Flächen angepasst, so dass aus den einzelnen Baufenstern ein zusammenhängendes Bauband entstand.

Der zweite Änderungsbereich und die nachfolgenden Änderungen liegen in weiterer Entfernung von dem Plangebiet des Nahversorgungsmarktes.

(ohne Maßstab)

Im Süden findet sich der Bebauungsplan Nr. 5 aus 1978.

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 5 aus 1978



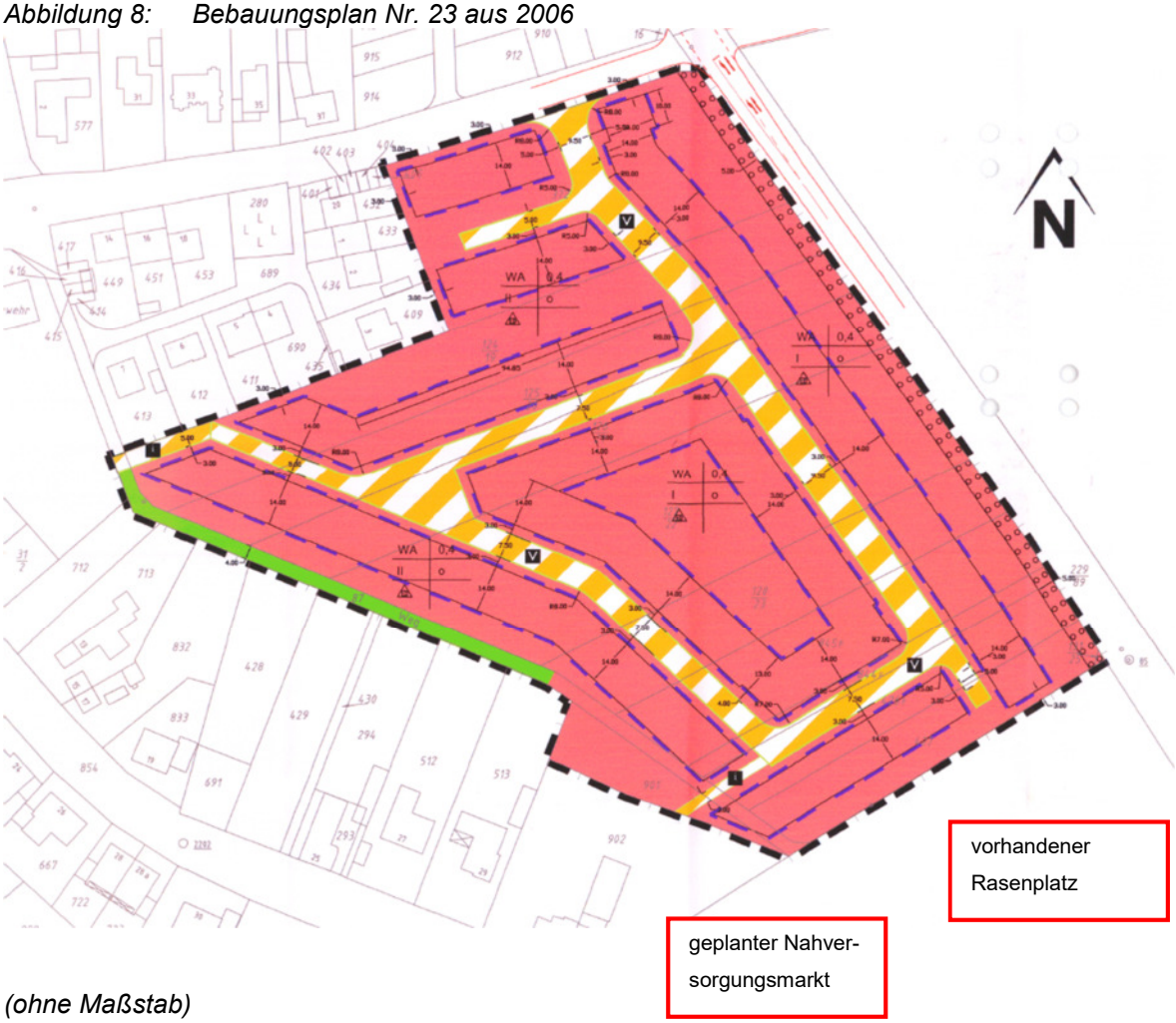
(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan sieht gegliederte Gewerbegebiete vor. Es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 wäre kleinflächiger Einzelhandel zulässig. Die gewerbliche Bebauung ist nicht schutzbedürftig.

Aus der Übersichtskarte, die auf der Planurkunde aufgebracht ist, kann entnommen werden, dass die Sportanlagen zu diesem Zeitpunkt schon bestanden haben.

Nördlich des Plangebietes bzw. des Rasenplatzes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23.

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 23 aus 2006



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan sieht Allgemeine Wohngebiete mit einer Bebauung in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss vor.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf ein schalltechnisches Gutachten Bezug genommen, welches die Regelungen trifft, dass in einem in dem Gutachten gekennzeichneten Bereich, zum Schlafen bestimmte Räume nur angeordnet werden können, wenn dies baulich notwendig ist und dort Zwangsbelüftungen vorgesehen werden, die das bewerte Bauschalldämmmaß der Hausfront nicht unter den laut Gutachten erforderlichen Wert sinken lassen. Die betroffenen Flächen sind in der Planurkunde selbst nicht gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan wurde zweimal geändert, allerdings für das vorliegende Plangebiet inhaltlich nicht von Relevanz.

1.6 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel

Bauleitpläne sind laut § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher wird in diesem Kapitel die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Einzelhandel behandelt.

Sowohl die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz als auch die im Gebietsentwicklungsplan und Landesentwicklungsplan enthaltenen Empfehlungen bzw. Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beziehen sich vorrangig auf Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Das Planvorhaben bleibt mit seiner knapp unter 800 m² liegenden Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit. Vorliegend wird die Regelvermutung, dass Einzelhandel erst mit einer Größe ab 800 m² Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zentraler Versorgungsbereich haben kann, angewandt.

1.6.1 Landesentwicklungsplan

Hinsichtlich der Ziele des LEP NRW ist nur Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen zu prüfen, alle übrigen Ziele betreffen großflächigen Einzelhandel.

6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Das geplante Vorhaben dient der Ansiedlung **eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes** (< 800 qm Verkaufsfläche) **mit Gastronomie**. Die Schwelle der Großflächigkeit wird folglich nicht überschritten. In der Nähe liegen keine weiteren Einzelhandelsvorhaben. In der Ortslage Rödingen befindet sich lediglich eine Bäckerei und ein Dorfladen/Kiosk. Beide Verkaufseinheiten befinden sich im nördlichen Teil der Ortslage Rödingen. Ein Zusammenhang zwischen anderen Betrieben kann daher nicht hergestellt werden. Weitere Ansiedlungen wären in dem südlich gelegenen Gewerbegebiet möglich. Hier sind allerdings nur noch zwei Baulücken frei; beide verfügen über eine Größe von unter 2.700 m² und sind von der Durchgangsstraße aus nicht zu erkennen, so dass eine Ansiedlung weiteren Einzelhandelsbetriebe realitätsfern wäre. Zusätzlicher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ist weder geplant noch flächenmäßig möglich. Zudem wird durch die Bauleitplanung eine weitere Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ziel 6.5-8 findet daher keine Anwendung bzw. ist erfüllt.

1.6.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, befasst sich meist mit großflächigem Einzelhandel. Ziel 1 des Kapitels 1.1.1 Allgemeinde Siedlungsbereiche (ASB) lautet *„In der Bauleitplanung sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige*

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“

Vorliegend ist kein Handelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, d.h. großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant und das Plangebiet liegt zusätzlich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Daher ist dieses Ziel nicht anzuwenden bzw. gilt als erfüllt.

Weitere Aussagen finden sich im GEP nicht.

1.6.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen.

Das Konzept vom 02.03.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung der Landgemeinde Titz mit 16 Ortsteilen lediglich 62,7 % beträgt, was bedeutet, dass über ein Drittel der Kaufkraft in benachbarte Kommunen abfließt. Nennenswerter Einzelhandel befindet sich lediglich mit einem Vollsortimenter und einem Discounter in der Ortslage Titz, d.h. in einer Entfernung von rund 5 km aus der Mitte der Ortslage Rödingen. Eine Nahversorgung der mit 1.353 Einwohner zweitgrößten Ortschaft der Landgemeinde ist daher nicht gegeben.

Im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Titz ist laut Aussage des Einzelhandelskonzeptes von einem Investor zusätzlich zu dem bestehenden Vollsortimenter und Discounter die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und von zwei Non-Food-Discountern mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant.

Die Kaufkraftbindung lässt mehr als ein Drittel Potential und die Planung für den zentralen Versorgungsbereich sieht lediglich einen Drogeriemarkt zur Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Titz vor. Daher steht die Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes in der Ortslage von Rödingen im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

1.6.4 Fazit

Die vorliegende Planung ist sowohl mit den überörtlichen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans und des Gebietsentwicklungsplans als auch den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz vereinbar.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfes wurden folgende Ziele formuliert:

- Als Nutzung der Fläche ist ein Sondergebiet mit kleinflächigem Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.
- Das Grundstück soll bestmöglich ausgenutzt werden, damit der Gemeinde möglichst viel an Eigentumsfläche verbleibt und mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.
- Die Erschließung erfolgt von der Kroschstraße.

2.2 Geplante Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie gem. §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da kleinflächiger Einzelhandel auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig ist, ist die wesentliche Unterscheidung hier zu prüfen. Nach dem Willen der Gemeinde Titz soll in dem Plangebiet ausschließlich ein Lebensmittelnahversorgungsmarkt mit Gastronomie angesiedelt werden und keine andere Nutzung zulässig sein. Zudem soll der Lebensmittelmarkt kleinflächig sein. Die Größe des Plangebietes bietet nach der Errichtung des Marktes auch keine Fläche mehr für andere Nutzungen.

Mischgebiete nach § 6 und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO können hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung nicht derart eingeschränkt werden, dass sie ihren Gebietscharakter verlieren.

Für vorliegendes Plangebiet bedeutet das konkret, dass bei einem Mischgebiet eine Eingrenzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht nur auf Einzelhandelsbetriebe als eine der acht Nummern aus § 6 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt werden darf.

Für Gewerbegebiete gilt dies analog.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, die Festsetzung eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes nicht möglich.

Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich das Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelnahversorgungsmarktes erhält das Plangebiet für sich allein

genommen ein Gepräge, welches keinem der Baugebietstypen nach § 2 bis § 9 BauNVO entspricht.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet nur die Nutzung auszuweisen, die dort willentlich angesiedelt werden soll. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bekannt ist, dass die Fläche durch kleinflächigen Einzelhandel genutzt werden soll, wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht hierfür geprüft.

2.3 Geplantes Maß der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Bebauung. Die Grundflächenzahl wird mit einer GRZ von 0,8 und die Geschossflächenzahl als absolute Zahl mit 1.600 m² festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist für die Verwirklichung des Vorhabens mit einer eingeschossigen Bebauung einschließlich der Nebenräume ausreichend und kann daher als absolute Zahl festgesetzt werden.

Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung durch Einzelhandel ist schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt, dass eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m über natürlichem Gelände benötigt wird. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine Höhenbegrenzung erreicht, die der Umgebung entspricht bzw. unter dieser liegt.

2.4 Bauweise und

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung durch Einzelhandel ist schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt, dass eine Gebäudelänge von 50 m, was einer offenen Bauweise entspricht, nicht ausreichen wird. Folglich wird abweichend eine max. Gebäudelänge von 55 m zugelassen.

2.5 überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Das Baufenster richtet sich nach der Objektplanung und der konkreten Nutzungsabsicht. Das Gebäude soll im nördlichen Teil des Plangebietes platziert werden, so dass im südlichen Teil die Stellplätze errichtet werden können. Die Lage des vorgesehenen Gebäudes wird mittels Baugrenzen im Plangebiet definiert. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung ist unabhängig von dem Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücken im Bauantrag nachzuweisen und kann ggfls. in einem größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken liegen.

2.6 Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,

um auf der relativ geringen Fläche von 5.288 m² eine möglichst große Flexibilität zu erhalten.

Stellplätze und Nebenanlagen werden allerdings in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen explizit ausgeschlossen, damit hier auch später keine derartigen Anlagen im Rahmen einer Befreiung errichtet werden können.

2.7 Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO

Gestalterische Festsetzungen werden nur im geringen Umfang getroffen, da sich das Gebäude hinsichtlich seiner Gestaltung vorrangig nach den Vorgaben der künftigen Nutzer, hier insbesondere des Einzelhandels mit dem betreibertypischen Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert richten wird.

Die Gestaltung von Werbeanlagen wird allerdings, da diese meist, aufgrund ihres Zwecks, sehr prägnant in Erscheinung treten, Regelungen hinsichtlich Höhe und Größe vorgegeben.

Der freistehende Werbepylon wurde hinsichtlich seiner Größe geregelt.

2.8 Geplante verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kroschstraße. Bei der Kroschstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser und Abwasser kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen innerörtlichen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes soll auf der Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Hier sind ggfls. geeignete Versickerungs- und Rückhaltesysteme einzuplanen. Da sich die Positionierung dieser Nebenanlagen auf dem Grundstück nach der Objektplanung richtet, ist die Festsetzung bereits im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Dem künftigen Eigentümer würde dadurch die für die Objektplanung notwendige Flexibilität genommen. Auf der Objektplanungsebene können konkretere Abflussmengen je nach Gebäudegröße und verwendeten Befestigungsmaterialen der Außenanlagen berechnet werden, so dass sich der bauliche Aufwand minimieren lässt. Die durch die vorhandene Nutzung als Tennenplatz bestehende Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Ableitung kann evtl. angerechnet werden.

2.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sehen lediglich eine Mindestbepflanzung vor. Dies ist der Grundstücksgröße geschuldet.

2.10 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Belange des Naturschutzes

3.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

In Bebauungsplänen sollen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege festgesetzt werden. Der vorliegende Teil der Begründung hat für die Festsetzungen die Grundlagen zu erbringen.

Die Inhalte müssen in der Abwägung zwischen allen Belangen entsprechend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Räumlicher Umfang des Untersuchungsgebietes

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

3.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Das etwa 0,5 Hektar umfassende Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Jülicher Börde“ und befindet sich in der Ortslage Rödingen der Gemeinde Titz. Das ebene Gelände liegt auf einer Geländehöhe von ca. 80 m ü. NHN.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Das Plangebiet wird durch die Wohnbebauung von Rödingen sowie dem Sportplatz der Gemeinde begrenzt.

Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Süden → Norden)

3.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.288 m².

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kroschstraße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befindet sich Wohnbebauung.

Östlich des Plangebiets schließt ein Sportplatz mit Naturrasen und Laufbahn an.

Im Norden schließt Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich Gewerbeflächen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Großspielfeld (Tennenplatz) dar. Im südlichen und westlichen Bereich befinden sich zur Eingrünung angelegte Heckenstrukturen. Die Hecke wird durch überwiegend einheimische Laubgehölze wie beispielsweise der Hainbuche (*Carpinus betulus*) gebildet.

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine weiteren Gehölze.

Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können im Plangebiet differenziert werden:

BD5 Schnitthecke
Überwiegend aus Hainbuche (*Carpinus betulus*)

HU0 Sport und Erholungsanlage
Tennenplatz

Das Plangebiet soll über die Kroschstraße erschlossen werden. Im Rahmen der Bebauung werden die Heckenstrukturen entfernt werden.

3.2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet „Im nördlichen Teil des Kreises Düren“ (LSG-5003-0013) und in ca. 700 Meter Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet „Finkelbachtal“ (LSG-5004-0011). Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Teile des FFH-Gebietes „Lindenberger Wald“ (DE-5004-301) liegen ca. 5 km entfernt im Südwesten. Vogelschutzgebiete liegen nicht in der Nähe des Plangebiets. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf das FFH- Gebiet sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Kulturdenkmäler befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets oder seiner unmittelbaren Umgebung.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem Tennenplatz.
Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung soll ein Nahversorgungsmarkt mit entsprechenden Parkplatzflächen entstehen. Als tierökologisch relevante Strukturen sind auf der Fläche des Plangebiets die Hecken zu nennen. Diese Strukturen bieten insbesondere für Insekten und gehölzbrütende Vogelarten Habitate.
Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Heckenstrukturen im räumlichen Umfeld und durch die Neuanlage und Begrünung der Fläche auch weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treten bei Befolgung der folgenden Punkte nicht ein.

- Sicherungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen

  Beseitigung der vereinzelt vorhandenen Gehölzbestände ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gehölzbrütender Vogelarten)

Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um störreiztolerante Arten. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.2.3 Wasserhaushalt und Boden

In der Niederrheinischen Bucht bildet eiszeitlicher Löss vielerorts die oberste Deckschicht.

Damit stellt er gleichzeitig das Ausgangsmaterial der Bodenbildung dar. Unter den hiesigen klimatischen Bedingungen haben sich aus dem Löss überwiegend gut basenversorgte Parabraunerden entwickelt. Diese gelten als besonders ertragsreich.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend anthropogen überprägte Böden, welche in ihrer natürlichen Funktion deutlich eingeschränkt sind.

Das Plangebiet liegt nördlich des Finkelbachs. Von dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich ist das Plangebiet nicht betroffen. Trinkwasserschutzgebiete, Mineral- oder Heilquellen sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Boden. Die Infiltration wird durch die Intensivierung der Versiegelung behindert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.2.4 Klima und Luft

Titz liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes. Die Winter sind mild und die Sommer mäßig warm.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Der günstige kleinklimatische Einfluss der Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.2.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen der „NRW Umweltdaten vor Ort“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftraumes „Jülicher Börde“.

Die Jülicher Börde ist bereits sehr früh intensiv ackerbaulich genutzt und zu diesem Zwecke entwaldet worden. So bestimmen großflächige Ackerflächen das Landschaftsbild.

Hier wird großflächig Braunkohleabbau betrieben. Auch Kiese werden großflächig industriell abgebaut. Dies hat zu umfangreichen Reliefüberprägungen und zum Verlust ehemaliger Ackerflächen geführt. Der industrielle Rohstoffabbau und die damit einhergehende Siedlungsentwicklung haben den Landschaftsraum stark anthropogen überprägt.

Landschaftsstrukturierende Einzelelemente sind auf kleine Restflächen beschränkt. Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans soll auf der Fläche ein Nahversorgungsmarkt errichtet werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds werden sich keine einschneidenden Veränderungen ergeben, da das Plangebiet nur recht bedingt einsehbar ist und durch die umgebende Bebauung keine Fernwirkung entfaltet. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird sich durch die Ansiedlung des Nahversorgermarktes verändern. Durch die Lage an der Kroschstraße wird sich die Durchfahrtssituation durch den Ort verändern.

3.3 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erheblich nachteilig auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht.

Es sollen folgende Vorgaben insbesondere aus artenschutzrechtlichen Aspekten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m²
Geltungsbereich	5.288
sonstiges Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel	5.288

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.
Eine gesetzliche Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen. Es ist lediglich eine Teilungsvermessung und Veräußerung an den Projektentwickler erforderlich.

4.3 Kostenschätzung

Der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Projektentwickler übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Gemeinde und dem Projektentwickler in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.4 Immissionsschutz

Die Bauleitplanung kann sich auf den Immissionsschutz auswirken.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“ bereitet zwar eine bekannte Nutzung vor, ist aber ein Angebotsbebauungsplan. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen vorhandenen bzw. zulässigen Bebauungen sind gegenüberliegend (Bebauungsplan Nr. 3) oder potentiell nordöstlich angrenzend (Bebauungsplan Nr. 23). Beide setzen im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest.

Jede zulässige Nutzung innerhalb des Plangebietes muss die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen gegenüberliegenden Bebauung und der zulässigen nördlichen Bebauung nach Bebauungsplan Nr. 23 einhalten. Hier ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein Einzelnachweis ist direkt auf das konkrete Vorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung abgestimmt. Wird auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet, ist ein einzelnes Vorhaben innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn es den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Für die Ebene der Baugenehmigung lässt sich zudem wesentlich besser auf konkrete Planungen eingehen, als in der Bauleitplanung. Ggfls. sind Einschränkungen bei den Betriebszeiten oder Vorgaben bei der anzuwendenden Technik zu beachten. Im Planvollzug können, aufbauend auf einem schalltechnischen Einzelnachweis, konkrete Maßnahmen

zum Schallschutz festgelegt werden. Dies gilt auch für einen Parkplatz der einem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist.

Bei der Führung des Einzelnachweises sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu unterschreiten, um anderen Nutzungen, die ebenfalls auf relevante schutzbedürftige Bebauung einwirken, Entwicklungspotential zu lassen.

Hinzu kommt, dass eine Gliederung des Plangebietes mit Emissionskontingenten nicht zielführend ist, da sich nur ein Betrieb innerhalb des Plangebietes ansiedelt. Eine Emissionskontingentierung verfolgt regelmäßig das Ziel ein Baugebiet so zu gliedern, dass für alle Ansiedlungen ein Kontingent zur Verfügung steht und in einem größeren Baugebiet nicht die mögliche Emission durch nur eine Ansiedlung ausgeschöpft wird und anderen Betrieben somit keine Emissionsmöglichkeiten mehr verbleiben. Mit einer Emissionskontingentierung solle einem „Windhundrennen“ vorgebeugt werden. Daher wäre vorliegend eine Kontingentierung weder zielführend noch zulässig (vgl. BVerwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017).

4.5 Auswirkungen des Vorhabens durch Verkehr

Die Auswirkungen durch Verkehr werden in diesem Kapitel abgeschätzt.

Die Abschätzung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Die FGSV unterscheidet beim Einzelhandel nach branchentypischen Verkehrsaufkommen für die Nutzergruppen Beschäftigte, Kunden und Wirtschaftsverkehr.

Dabei wird von folgenden Grundlagen ausgegangen:

Die Wegehäufigkeit der Beschäftigten liegt bei 2 bis 2,5 Wegen pro Beschäftigtem pro Werktag und bei Kunden bei 2,0 pro Einkauf bzw. Besuch.

Aufgrund der Lage wird von einem Pkw-Anteil von 90 % ausgegangen.

Der Pkw-Besetzungsgrad wird mit 1,1 angenommen.

Ein Mitnahmeeffekt (Besuch anderer Einrichtungen und Erledigung von Einkäufen im geplanten Vorhaben „auf dem Weg“) wird aufgrund der Lage des Vorhabens mit 0 % berücksichtigt. Positiv wirkt sich die Lage allerdings auf den Anteil der nichtmotorisieren Wege (NMIV) aus, hier kann aufgrund der Innerortslage von einem Anteil von 10 % ausgegangen werden.

Das Café wird nicht gesondert berechnet. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gäste zugleich Kunden des Einzelhandelsbetriebes sind. Die Beschäftigten in dem geplanten Café innerhalb des Nahversorgungsmarktes werden dem Einzelhandel (Bäckerei) zugerechnet.

Folgende Berechnungen beziehen sich auf einen Normalwerktag:

<u>Vorhabeninduzierter Verkehr durch Beschäftigte</u>

Geschossfläche in m²	x	Beschäftigte pro 100 m² GF[1]	=	Beschäftigte
max. 1.600 m²	x	0,9 / 100	=	15

(Beschäftigte	x	Wege	–	NMIV)	x	Pkw-Besetzungsgrad	=	Fahrten
15	x	2,2	–	10 %	x	1,0	=	30

[1] Datengrundlage: jeweils Mittelwert der Tabelle 3.6 auf Seite 16 der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006

Vorhabeninduzierter Verkehr durch Kunden

Verkaufsfläche	x	Kunden pro 100 m² VK[2]	=	Kunden
800 m²	x	130 /100	=	1.040

Kunden	–	Mitnahmeeffekt	–	NMIV	=	dem Vorhaben zuzurechnender Verkehr
1.040	–	0 %	–	10 %	=	936

dem Vorhaben zuzurechnender Verkehr	x	Wege	/	Pkw-Besetzungsgrad	=	Fahrten
936	x	2,0	/	1,1	=	1.702

Diese auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ermittelten Kunden wurden in einem weiteren Schritt mit einer Umsatzprognose abgeglichen. Hier ergibt sich folgendes Bild:

Der geplante Nahversorgungsmarkt soll einen Netto-Discount-Markt beinhalten. Die Flächenproduktivität eines Netto-Martes liegt bei 4.250,- € pro m² Verkaufsfläche[3]. Bei 800 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem prognostizierten Jahresumsatz von 3,4 Mio. Euro. Dies entspricht einem Umsatz von 3.400.000 € / 301 Werktage = ca. 11.300 € pro Werktag. Bei 1.040 Kunden pro Tag müsste der Durchschnittsbon bei 11.300 € / 1.040 Kunden = ca. 10,87 € liegen.

Der Durchschnittsbon lag laut einer Untersuchung der Wirtschaftswoche aus 2011 für Aldi bei 17,89 € und Lidl bei 17,45 €. In Vollsortimentern wird durchschnittlich 15,49 (Edeka) und 13,90 € (Rewe) ausgegeben[4]. Nach einer Untersuchung der GfK (in Zusammenarbeit mit Accenture) lag der Durchschnittsbon in der gesamten Branche (Lebensmitteldiscounter) bei 18 €. Gemäß EHI lag der Durchschnittsbon 2008 in der gesamten Branche bei 18,53 €. Wird berücksichtigt, dass die Angaben aus 2011 oder früher stammen, können ca. 10,90,- € bei einem Netto-Discount-Markt in einer eher Pkw-Abhängigen Lage als sehr niedrig angesehen werden und die ermittelten Zahlen nach der Berechnung auf Grundlage der FGSV Literaturangeben werden voraussichtlich deutlich unterschritten.

Hierbei muss auch beachtet werden, dass ein hoher Anteil an Einkauffahrten (außer Samstags) auf Wegeketten erfolgt (z.B. auf der Rückfahrt vom Arbeitsplatz, Kinderbringfahrten etc.). Die Steigerung der Umsätze / Einkäufe wird folglich erfahrungsgemäß in der Realität mit weniger Mehrfahrten als obiger Ansatz ausfallen.

Damit sind die Auswirkungen durch Verkehr als gering einzuordnen.

Titz, den

(Jürgen Frantzen)
Bürgermeister

---

[2] Datengrundlage: Bild 3.3 auf Seite 17 a.a.O, unterer Wert, wegen Kleinflächigkeit

[3] Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017 / 2018

[4] http://www.wiwo.de/unternehmen/vertrauensindex-edeka-schlaegt-aldi/5247156.html (letzter Aufruf 01.09.2018)