Gemeinde Weilerswist

Ortsteil Derkum-Hausweiler

Bebauungsplan Nr. 130
"Derkum – Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße"

- 1. Änderung

Begründung

zur Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 3. Mai 2023



Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbei	reich und Topografie	1
2.	Anlass und Planungserf	ordernis	1
3.	Ziel und Zweck der Plan	ung	2
4.	Versorgungssituation /	Tragfähigkeit	3
5.	Verfahrenswahl und -ve	rlauf	6
	5.1 Verfahrenswahl5.2 Verfahrensverlauf		6 7
6.	Rahmenbedingungen ur	nd Planungsvorgaben	8
	6.1 Regionalplan		8
	6.2 Flächennutzungsplan		8
	6.3 Bestehendes Planung		8
	6.4 Tatsächliche Gegeber		8
	6.6 Eingriffe in Natur und	chnisches Prognosegutachten	11
	6.6 Elligille ili Natur unu i	Landschaft	11
7.	Beschreibung des Vorh	abens	11
	7.1 Erschließung		11
	7.2 Bebauung		11
	7.3 Nutzung		11
	7.4 Grün- und Freiflächen7.5 Ver- und Entsorgung		12 12
	7.5 Ver- und Entsorgung		12
8.	Erläuterungen zu den Pl		12
	8.1 Art der baulichen Nutz	•	12
	8.2 Maß der baulichen Nu		13
	8.3 Flächen für Stellplätze		14
		ächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
	8.5 Maßnahmen zum Sch und Landschaft	utz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur	14
		chutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
	8.7 Kennzeichnung	indiz voi schadiichen omweiteinwirkungen	15
	8.8 Hinweise		15
	5.5 TillW0100		10
9.	Auswirkungen der Plant	_	15
	9.1 Städtebauliche Auswir	kungen	15
	9.2 Umweltauswirkungen		16
	9.3 Klimaschutz und Klima	•	17
	9.4 Einwirkungsbereich St	törfallanlagen	18

10.	Realisierung	18
	10.1 Ver- und Entsorgung	18
	10.2 Erschließung	18
	10.3 Bodenordnung	18
11.	Flächenbilanz	19
12.	Rechtsgrundlagen	19

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße, im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 130, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 50679 Köln, Stand 8. März 2023
- **Anlage 2** Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 130 1. Änderung, Graner+Partner Ingenieure GmbH, 51465 Bergisch Gladbach, Stand 6. Januar 2023

1. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" grenzt im Westen unmittelbar an die Euskirchener Straße und dort in einer Tiefe von rd. 70 m.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4.787 m² und ist eine weitgehend ebene Fläche.

Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abb. 1 zu entnehmen.

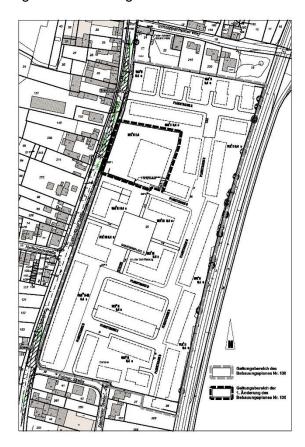


Abb. 1: Plangebietsabgrenzung, genordet, ohne Maßstab

2. Anlass und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wurde am 24.03.2022 vom Rat der Gemeinde Weilerswist als Satzung beschlossen und am 12.04.2022 ortsüblich bekannt. Mit seiner Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" rechtsverbindlich.

Als Art der baulichen Nutzung sind alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 ausschließlich als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 130 war im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, der gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Versorgung des Gebietes dienen soll.

Hierfür wurde ein Bauantrag für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt bei der Genehmigungsbehörde des Kreis Euskirchen eingereicht, der aufgrund verschiedener planungsund baurechtlicher Unstimmigkeiten jedoch nicht genehmigungsfähig war.

Aus planungsrechtlicher Sicht war der beantragte Lebensmittelmarkt mit Backshop auf der dafür im Bebauungsplan Nr. 130 vorgesehenen Wohnbaufläche WA 5 nicht zulässig. Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu ermöglichen bestand das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 130 für die WA 5 – Fläche zu ändern.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und einem Bistro/Café geschaffen werden.

Mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben am Standort Euskirchener Straße soll eine wohnortnahe Grundversorgung für die Weilerswister Ortsteile Derkum, Hausweiler, Ottenheim und Lommersum sichergestellt werden.

"Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem – grundsätzlich weiten – planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt also die Gemeinden, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung stellt"1.

Die Gemeinde darf hinreichend gewichtige Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nehmen und sich dabei auch an den Wünschen des künftigen Vorhabenbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt.

Die wesentlichen planerischen Ziele und Aspekte der Bauleitplanung sind:

- die Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung für die Weilerswister Ortsteile Derkum, Hausweiler, Ottenheim und Lommersum durch einen Lebensmittelmarkt und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- der Schutz des vorhandenen Wohnbebauung westlich der Euskirchener Straße und der geplanten Wohnbebauung nördlich, östlich und südlich des Plangebiets vor Immissionen durch das geplante Vorhaben,
- die verträgliche Einordnung des Vorhabens ins Orts- und Straßenbild (Lage und Gebäudehöhe).

Eine Bewertung und Einordnung des Vorhabens erfolgte u.a. durch entsprechende Untersuchungen und Gutachten, wobei deren Ergebnisse in die Inhalte der Verfahrensunterlagen eingeflossen sind.

Was die gebotene Abwägung hinsichtlich alternativer Vorhabenstandorte anbetrifft, so ist folgendes festzustellen:

Der Standort für einen "Nahversorger" war bereits im Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hauseiler, östl. der Euskirchener Straße" vorgesehen. Insofern erübrigen sich dazu weitere Überlegungen.

_

¹ BVerwG, Beschluss v. 11.05.1999

4. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

<u>Aufgabenstellung</u>

Am Standort Euskirchener Straße in Weilerswist Hausweiler-Derkum ist die Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Gastronomiebetriebes (Café/Bistro) mit einer Nutzfläche von max. 60 m² geplant.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde eine fachliche Auswirkungsanalyse² erstellt, in der die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit geprüft wurde. Die Tragfähigkeit sowie die Verträglichkeit des beabsichtigten Vorhabens wurden im Zuge der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse ermittelt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann im Fachbereich 6 - Planen und Bauen bei der Gemeinde Weilerswist während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

<u>Standortbeschreibung</u>

Der Planstandort liegt an der Euskirchener Straße zwischen den Ortsteilen Hausweiler und Derkum im Süden des Gemeindegebietes von Weilerswist. Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine Freifläche, welche auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 130 mit Wohnbebauung sowie dem projektierten Lebensmitteldiscountmarkt bebaut werden soll. Perspektivisch wird der Netto-Markt in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung direkt von Wohnbebauung (geschätztes Einwohnerpotential von ca. 460 Personen) umschlossen sein. In westlicher Richtung grenzt der Planstandort an die Euskirchener Straße (L 194) an, welche eine wichtige Verkehrsachse zwischen dem Kernort Weilerswist und den südlichen Ortsteilen der Gemeinde (Derkum, Hausweiler, Ottenheim) sowie der Stadt Euskirchen darstellt.

Westlich der Euskirchener Straße – gegenüber dem Planstandort – ist ein kleinerer Gewerbebetrieb (Autoverwertung) ansässig.

Gemäß Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Weilerswist (3. März 2023) liegt der Planstandort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächst gelegen zentrale Versorgungsbereich ist die Ortsmitte Weilerswist (ca. 4,5 bis 4,6 km Luftlinie nördlich des Planstandortes). Der Planstandort ist im EHK als perspektivischer Nahversorgungsstandort Hausweiler-Derkum ausgewiesen, an welchem die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zur Schließung einer Versorgungslücke ausdrücklich empfohlen wird. Im Standortumfeld überwiegen bereits aktuell Wohnnutzungen. Dazu ist ein Wohngebiet geplant, welches den Markt größtenteils umschließen soll. Demnach wird perspektivisch eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes gewährleistet sein. Ein guter Anschluss an den ÖPNV ist ebenfalls im direkten Standortumfeld vorhanden. Insgesamt ist der Standort somit als städtebaulich integriert zu bewerten.

Nachfragesituation

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den anzusiedelnden Lebensmitteldiscounter ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotentials und zur Berechnung der potentiellen Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Für den projektierten Markt lässt sich ein Einzugsgebiet abgrenzen, das wie folgt zoniert werden kann:

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** umfasst die südlichen Weilerswister Ortsteile Weilerswist-Derkum, -Hausweiler, -Ottenheim, Lommersum mit ca. 3.580 Einwohner. Hier findet aufgrund der

² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 130, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 50679 Köln, Stand 8. März 2023

räumlichen Nähe sowie dem Fehlen relevanter Wettbewerber in der unmittelbaren Nähe die größte Orientierung auf das Planvorhaben statt.

Der **Zone II** sind die Weilerswister Ortsteile Kleinvernich, Großvernich, Horchheim, Schneppenheim, Bodenheim sowie der Euskirchener Ortsteil Wüschheim mit ca. 4.186 Einwohner zuzuordnen. Zwar sind in der Zone II keine wesentlichen Lebensmittelanbieter ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Kernort Weilerswist im Norden, Swisttal-Heimerzheim im Osten sowie Euskirchen im Süden und den dortigen umfangreichen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel liegt in der Zone II jedoch bereits eine deutliche Mehrfachorientierung der Verbraucher vor.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit ca. 6.760 €.

Für den Bedarfsgüterbereich Nahrungs- und Genussmittel, der aufgrund des Betriebstyps "Lebensmitteldiscounter" für die Untersuchung relevant ist, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben ca. 2.826 €. Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Weilerswist, in dem das Einzugsgebiet des Planvorhabens größtenteils liegt, mit 105,8 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotential bei Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 23,2 Mio. € p.a., verteilt auf Zone I mit ca. 10,7 Mio. € p.a. (46%) und Zone II mit ca. 12,5 Mio. € p.a. (ca. 54 %).

Angebots-/Wettbewerbssituation

Die Verkaufsfläche der untersuchungsrelevanten Wettbewerber in Weilerswist (Zentraler Versorgungsbereich in der Weilerswister Ortsmitte, Gewerbegebiet Bonner Straße und Nahversorgungsstandort Parkallee) beläuft sich insgesamt auf ca. 9.640 m². Die Umsatzleistung beträgt im Nahrungs- und Genussmittelbereich schätzungsweise rd. 44,9 Mio. €.

Außerhalb von Weilerswist sind die Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim sowie der geplante Edeka Vollsortimenter im Euskirchener Ortsteil Kleinbüllesheim zu berücksichtigen.

Aus gutachterlicher Sicht werden die weiteren Wettbewerbsstandorte in den Nachbarkommunen (u.a. Kernstadt Euskirchen, Swisttal-Odendorf, -Buschhoven) aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der weiteren Filialen von Systemwettbewerbern im Untersuchungsgebiet durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Derkum-Hausweiler, Euskirchener Straße, allenfalls marginal betroffen sein.

Neben den v.g. strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind im Untersuchungsgebiet noch kleinere Getränkemärkte sowie eine Reihe von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Spezialanbieter (u.a. kleineres Biogeschäft) ansässig. Diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber des Vorhabens einzustufen.

Auswirkungsanalyse

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

a) das Marktanteilkonzept: Es stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen zufließt

Insgesamt kann für den geplanten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² von einer Umsatzleistung in Höhe von ca. 3,7 – 3,8 Mio. € ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 3,2 – 3,3 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Euskirchener Straße (L 194) ist von einem Streuumsatzanteil von ca. 15 % bei Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Vor dem Hintergrund der Versorgungslücke in den südlichen Ortsteilen Weilerswists wird der Markt die höchste Versorgungsfunktion in Zone I des Einzugsgebietes haben; ca. 2,1 Mio. € Umsatz und damit rd. 65 % des geplanten Lebensmittelumsatzes werden voraussichtlich mit der Bevölkerung in Hausweiler, Derkum, Ottenheim und Lommersum generiert. Damit liegt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion des Planvorhabens vor.

Unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsfläche von max. 800 m² lässt sich eine Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter von ca. 4.700 € je m² ermitteln und damit im Durchschnitt des Betreibers Netto. Vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Einwohnerzahl im Einzugsgebiet bildet der ermittelte Umsatz einen realistischen "worst-case"-Ansatz ab.

• b) dem Umsatzverteilungsmodell: Hierbei werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo - und in welchem Umfang - dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

Mit der Neuansiedlung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst.

Für die Betrachtung der der Auswirkungen der geplanten Netto Neuansiedlung ist der zu erwartende Gesamtumsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich von Relevanz. Mit der Neuansiedlung des Planobjekts und der damit verbundenen Umsatzerwartung von 3,2 − 3,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:

- Etwa 85 % und somit der überwiegende Großteil des Umsatzes (ca. 2,8 Mio. €) dürften gegenüber den Anbietern im Kernort Weilerswists umverteilungswirksam werden. Davon gehen etwa 0,5 Mio. € zu Lasten von Edeka und Norma im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist.
- Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsausstauung und der verkehrlichen Erreichbarkeit ist zu erwarten, dass etwa 10 % des Planumsatzes (etwa 0,3 0,4 Mio. €) zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim in Swisttal gehen werden.
- Auf den geplanten Edeka-Markt in Kleinbüllesheim dürften weitere knapp 5,5 % des Umsatzes (ca. 0,1 0,2 Mio. €) entfallen.

Die **städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen** werden wie folgt bewertet:

- Auf die Anbieter in **Weilerswist** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von insgesamt ca. 2,8 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 %).

Für die Lebensmittelanbieter im <u>zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Weilerswist</u> dürfte die Umverteilungsquote bei max. 5 % (Umverteilungswirkung von ca. 0,5 Mio. €) liegen. Da der Lebensmitteldiscounter Norma überwiegend auf die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgerichtet ist, dürfte davon schwerpunktmäßig der Vollsortimenter Edeka betroffen sein. Eine nachhaltige Betriebsschwächung eines der Anbieter ist nicht zu erwarten, sodass eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens für die Ortsmitte Weilerswist gegeben ist.

Auf die Lebensmittelanbieter im <u>Gewerbegebiet Bonner Straße</u> und <u>Nahversorgungsstandort Parkallee</u> entfällt eine Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 % (Umverteilungswirkung von ca. 2,3 Mio. €). Die Auswirkungen verteilen sich hier auf eine Vielzahl an Wettbewerbern, die allesamt über gute Standortrahmenbedingungen verfügen und aufgrund der Nähe zueinander von Agglomerationseffekten profitieren können. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind damit keine schädlichen Auswirkungen in Folge der geplanten Netto-Ansiedlung in Hausweiler-Derkum zu erwarten.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim** in der Nachbargemeinde Swisttal wird es zu Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt max. 0,3 0,4 Mio. € kommen. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 1 2 % gegenüber den relevanten Wettbewerbern. In Folge der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen ist keine nachhaltige Betriebsschwächung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Netto, Aldi) zu erwarten.
- Der perspektivische Wettbewerber Edeka im **Euskirchener Ortsteil Kleinbüllesheim** wird voraussichtlich durch Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 2 − 3 % (0,1 − 0,2 Mio. €) betroffen sein. Die Auswirkungen liegen innerhalb einer unkritischen Größenordnung, sodass betriebsgefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,5 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u.a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortiment als auch als Randsortiment führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Euskirchener Straße in Derkum-Hausweiler weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktionsoder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Dazu ist davon auszugehen, dass durch die Steigerung der Einwohnerzahl in Folge der Wohnbauentwicklung am Planstandort (zusätzliches Einwohnerpotential von ca. 460 Personen) auch die bereits vorhandenen Wettbewerber im Untersuchungsraum von den neuen Kaufkraftpotentialen profitieren werden. Im Zuge eines worst-case-Ansatzes wurde die zusätzliche Kaufkraft der Neueinwohner bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen nicht berücksichtigt.

Auch kann eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens für zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden festgestellt werden.

Die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Weilerswist 2023 (Entwurf) ist gegeben, da der projektierte Ansiedlungsstandort des Netto Lebensmitteldiscounters im EHK als perspektivischer Nahversorgungsstandort Derkum-Hausweiler ausgewiesen ist. Hier wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der südlichen Ortsteile Weilerswists und damit der Schließung einer räumlichen Versorgungslücke ausdrücklich empfohlen.

5. Verfahrenswahl und -verlauf

5.1 Verfahrenswahl

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" erfüllen die gesetzlich festgelegten Kriterien des § 13a BauGB:

 Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie § 1a Abs. 2 BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).

- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 4.787 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Anmerkung:

Beim Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wurde bereits eine umfassende Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Obwohl gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich ist, wird dennoch überprüft ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Siehe hierzu unter 9.2 Umweltauswirkungen.

Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2. BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung soll für das Plangebiet anstelle von derzeit Allgemeines Wohngebiet (WA) zukünftig ein Sondergebiet (SO) dargestellt werden.

5.2 Verfahrensverlauf

Landesplanerische Abstimmung

Mit Schreiben vom 22.02.2023 wurde die Bezirksregierung Köln auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Mit Schreiben vom 25.04.2023 (Az.: 32/62-1.14.10-2021-01) wurde die Anfrage seitens der Bezirksregierung Köln positiv beschieden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 2023.

6. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Allgemeine Freiraumund Agrarbereiche (AFAB)" aus.

6.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 stellt die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 43.1 "Wohnbauflächen" (W) dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2. BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 im Wege der Berichtigung angepasst, d.h. durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (SO).

6.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich der 1. Änderung besteht der Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße", der am 12.04.2022 bekanntgemacht wurde und damit rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 130 sieht für die Bauflächen im Bereich der 1. Änderung bereits eine weitgehend ähnliche Bebauungsmöglichkeit östlich der Euskirchener Straße vor, mit den folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- im Abstand von 28,5 m zur Euskirchener Straße ein 38 m tiefes Baufenster
- maximal zwei Vollgeschosse, auf den Bezugspunkt (BZP) 1 bezogen,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8,
- offene Bauweise.

Das Baufenster umgeben im Süden, Westen und Norden Flächen für Stellplätze.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine 5 x 13,5 m große Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Fernwärme) festgesetzt.

Für den Bereich der unbebauten Freiflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB das Anpflanzen von 8 Bäumen, die Bepflanzung mit Bodendeckern und die Begrünung der Schallschutzwand gemäß entsprechend zugehöriger Pflanzenlisten festgesetzt.

6.4 Tatsächliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" befindet sich am Beginn der Realisierung. Die Plangebietsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 ist aktuell noch eine unbebaute Fläche.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar westlich vorbei führende Euskirchener Straße erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

6.5 Emissionen / Schalltechnisches Prognosegutachten³

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wurden mit Datum vom 26.11.2019 bereits die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche durch Straßen- und Schienenverkehr ermittelt.

Im Rahmen der 1. Änderung sind aktualisierend auch die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der zukünftig möglichen Nutzung des Lebensmitteldiscountmarktes in der Nachbarschaft zu prüfen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Schalltechnischen Prognosegutachtens auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Schalltechnische Prognosegutachten kann im Fachbereich 6 - Planen und Bauen bei der Gemeinde Weilerswist während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Immissionsrichtwerte:

Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Dort sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen.

Der Bereich der 1. Änderung wird vom Bebauungsplan Nr. 130 umgeben, hier sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Gegenüberliegend, jenseits der Euskirchener Straße, befindet sich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, im Wesentlichen sind dort aber auch Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann auch für diese Wohnnutzungen von der Schutzwürdigkeit eines Allgemeine Wohngebietes (WA) ausgegangen werden.

Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Situationsbeschreibung:

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im Weilerswister Ortsteil Hausweiler und wird von der Euskirchener Straße im Westen und den Flächen des Bebauungsplans Nr. 130 im Norden, Osten und Süden eingegrenzt.

Vorgesehen ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt", mit einem Gebäude im östlichen Grundstücksbereich und vorgelagerten Stellplätzen. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt unmittelbar über eine zentrale Ein- und Ausfahrt an die Euskirchener Straße.

Der Anlieferbereich des Marktes ist im südlichen Gebäudebereich vorgesehen und ist ebenfalls über die vg. Ein- und Ausfahrt zu erreichen.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche ist ein Bistro/Café mit 60 m² Nutzfläche vorgesehen.

Insgesamt kann das Plangebiet als relativ eben bezeichnet werden, ohne relevante topografische Gegebenheiten, die Auswirkungen auf die Schallausbreitung haben.

Immissionspunkte:

Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Vorhabens erfolgt bezogen auf sechs charakteristische Immissionsorte im Bereich bestehender Nutzungen. Als Immissionsorte wurden ausgewählt und eingestuft:

³ Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 130 – 1.Änderung, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand 6. Januar 2023

IP 1 – geplantes Wohngebiet (WA ⁶), rel. Höhe bis h= 8,4 m, entsprechend 2. OG
IP 2 – Euskirchener Straße 60 (WA), rel. Höhe bis h= 5,6 m, entsprechend 1. OG
IP 3 – geplantes Wohngebiet (WA³), rel. Höhe bis h= 5,6 m, entsprechend 1. OG
IP 4 – geplantes Wohngebiet (WA³), rel. Höhe bis h= 5,6 m, entsprechend 1. OG
IP 5 – geplantes Wohngebiet (WA³), rel. Höhe bis h= 5,6 m, entsprechend 1. OG

Prognoseverfahren:

Die Ermittlung der Schallausbreitung erfolgt durch das Immissionsprognoseprogramm "CadnaA 2023" der Firma DataKustik.

Der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wird unter Berücksichtigung aller Schallquellen (Parkplatz, Lkw-Anlieferungen und Hautechnische Anlagen) als Summenpegel berechnet. Die Positionen der Emittenten entsprechen den Vorgaben der Richtlinien, bzw. den durch die Gebäudeabmessungen. Danach liegt die Emissionshöhe für Fahrzeugbewegungen nach RLS 90 sowie der Bayerischen Parkplatzlärmstudie bei 0,5 m über OK Boden. Die Immissionsaufpunkte liegen auf Mitte Fenster des jeweiligen Stockwerks.

Berechnungsergebnisse:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an allen benachbarten Wohnnutzungen unterschritten, also eingehalten werden. Eine relevante Vorbelastung im Sinne der TA Lärm ist an den untersuchten Immissionspunkten aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten, so dass auch in summarischer Betrachtung von der Einhaltung der Anforderungen auszugehen ist.

Auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber an allen Immissionspunkten in der Nachbarschaft. Somit wird auch das Maximalpegelkriterium der TA Lärm vollumfänglich erfüllt. Zur Nachtzeit ist nur die Haustechnik in Betrieb, so dass keine relevanten Geräuschspitzen zu erwarten sind, welche das Maximalpegelkriterium der TA Lärm überschreiten.

Schallschutzmaßnahmen:

Schallschutzwand

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im WA 6 wurde in einem iterativen Verfahren die Höhe einer erforderlichen Schallschutzwand ermittelt. Zum Schutz auch der oberen Geschosse ist eine Höhe der Schallschutzwand von mindestens h = 3,0 m über Parkplatzoberfläche erforderlich. Die Anlieferrampe ist dabei vollständig einzuhausen und mittels Tor zu schließen.

Für die Ausführung der Schallschutzwand kommen grundsätzlich Materialien in Frage, die die Vorschriften und Anforderungen der ZTV Lsw06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen. Die Kriterien der Schalldämmung ($DL_R \ge 24$ dB) und der Schallabsorption ($DL_a > 8$ dB) müssen erfüllt werden.

Haustechnische Anlagen

Bei der Planung sind die folgenden Anforderungswerte bei der Auswahl der haustechnischen Anlagen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Anlagen die Summen-Schallleistungspegel $L_{wA} = 80$ dB(A) tags und $L_{wA} = 70$ dB(A) nachts nicht überschritten werden. Es wird davon ausgegangen, dass die technische Gebäudeausrüstung (TGA) folgende schalltechnischen Rahmenbedingungen gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik erfüllt:

- Die Außenkomponenten der TGA sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der TGA dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Fazit des Schalltechnischen Prognosegutachtens

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 – Sondergebiet (SO) "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt" in Weilerswist-Hausweiler untersucht.

Es wurde dokumentiert, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes in allen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde auch die Einhaltung des Maximalpegelkriteriums dokumentiert.

Unter Berücksichtigung der v.g. Randbedingungen sowie der Ergebnisse kann die städtebauliche Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weiter verfolgt werden.

6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Gleichwohl wurden aber die bisherigen Ausgleichsfestsetzungen aus dem BP Nr. 130 für die WA 5 - Fläche in den Bebauungsplan Nr. 130 - 1. Änderung übernommen.

7. Beschreibung des Vorhabens

7.1 Erschließung

Straße

Die Fahrerschließung (Pkw-Stellplätze und Lkw-Anlieferung) des Plangebiets ist ausschließlich über eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt von der Euskirchener Straße aus vorgesehen.

Geh- und Radweg

Das Plangebiet ist über den straßenbegleitenden, kombinierten Geh- und Radweg (Breite insgesamt rd. 3,7 m) unmittelbar erreichbar.

ÖPNV

Das Plangebiet ist von der Haltestelle der RVK-Linie 985 gut erreichbar angebunden. Die Entfernung zu dieser nördlich des Plangebiets gelegenen Haltestelle Weilerswist-Hausweiler beträgt rd. 120 m.

Stellplätze

Dem Lebensmittelmarkt vorgelagert ist eine Stellplatzanlage (Kunden-, Mitarbeiter- und Behindertenstellplätze).

7.2 Bebauung

Der Lebensmittelmarkt ist im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Anlieferung befindet sich im südlichen Gebäudebereich.

Zwischen dem Lebensmittelmarkt und der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine 5,0 m breite Fläche, in der ein Gebäude für die Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerk) des gesamten Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" vorgesehen ist.

7.3 Nutzung

Beabsichtigt ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m², ergänzt um ein Bistro/Café mit maximal 60 m² Nutzfläche, das im Sinne eines "örtlichen Kommunikationstreffpunktes" für die Ortsteile Derkum und Hausweiler vorgesehen ist.

Bei diesem Bistro/Café handelt es sich um eine selbstständig nutzbare Einrichtung, die keine betriebliche Einheit mit dem Lebensmittelmarkt bildet. Zudem ist das Bistro/Café baulich so konzipiert, dass es unabhängig von den Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes eigenständig

angeliefert, betrieben und genutzt werden kann. Ein Betreten des Lebensmittelmarktes - auch seiner Vorzone / seines Vorkassenbereichs - ist nicht erforderlich.

7.4 Grün- und Freiflächen

Gebäude und Stellplatzanlage sollen zu den angrenzenden privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Norden, Osten und Süden hin bepflanzt werden. Vorgesehen sind Baumpflanzungen im Randbereich, eine Bepflanzung mit Bodendeckern auf den nicht überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie eine Bepflanzung der Schallschutzwand..

7.5 Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Plangebiets u.a. mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Euskirchener Straße.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme erfolgt, wie bereits unter Bebauung beschrieben, über eine zentrale Nahwärmeversorgung in Form eines Blockheizkraftwerkes.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße eingeleitet und zur Kläranlage Weilerswist geführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) örtlich in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes "Am Schneppenheimer Weg" zur Versickerung gebracht.

Nur das verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße zugeführt.

8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 130 – 1. Änderung wird für den geplanten Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Hierdurch soll die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Weilerswist festgestellte Unterversorgung der Ortsteile Derkum und Hauweiler im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die zulässigen nahversorgungsund zentrenrelevanten Sortimente und die Randsortimente sind entsprechend den Bedürfnissen der Nahversorgung in Art und Umfang festgesetzt.

Als zulässig sind die Errichtung von Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von mind. 600 m² und max. 800 m² festgesetzt. Die Festlegung einer Mindestverkaufsfläche von 600 m² dient der Beschränkung auf einen Markt und damit der Ziel der Schaffung einer Nahversorgung für die maßgebliche Einwohnerzahl. Der festgesetzte Mindest- und Höchstwert für die Verkaufsfläche sowie die Beschränkung auf den Betriebstyp des Lebensmittelmarktes gewährleistet ein ausgewogenes Angebot der Nahversorgung.

Um über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Funktionen in verträglichen Maße zu fördern und die allgemeine Attraktivität für die potentiellen Kunden zu steigern, werden in untergeordneten Umfang auch Speisewirtschaften bis max. 60 m² zugelassen. Ein Café/Bistro ist nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Speisewirtschaften zuzuordnen.

Die Beschränkung der zulässigen Verkaufs- und Nutzflächen auf max. 800 m² bzw. max. 60 m² ist Grundlage der Auswirkungsanalyse⁴ (siehe hierzu unter **Pkt. 4** – Versorgungssituation / Tragfähigkeit).

Für den Nahversorgungsstandort Derkum-Hausweiler wird hierdurch sichergestellt, dass keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes sind, definiert im Rückgriff auf die "Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist", folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als zulässig festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Die "Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist" wird bei der Gemeindeverwaltung Weilerswist, Fachbereich Planen und Bauen, Bonner Straße 29, 53919 Weilerswist, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist" muss min. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten der "Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist" ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über dem Bezugspunkt (BZP) 1 definiert. Für das Sondergebiet (SO) - "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt" ist eine Grundflächenzahl von 0,8 als maximale Obergrenze festgesetzt. Eine weitere Überschreitung ist als nicht zulässig festgesetzt, da im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 03.11.2021 zum Bebauungsplan Nr. 130 bei der Ermittlung des Planungswertes nach LANUNV (2008) bei der Wohnbaufläche WA 5 eine maximale Versiegelung von 0,8 zugrunde gelegt wurde.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) erfolgte unter Berücksichtigung eines vorliegenden Hochbauentwurfs für den Lebensmittelmarkt und trägt damit zu einem angemessenen äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und seiner Einfügung in die vorhandene und geplante Umgebungsbebauung bei.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wurde auf 8,0 m über dem Bezugspunkt (BZP) 1 festgesetzt.

<u>Bezugspunkt</u>

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe enthält der Bebauungsplan einen Bezugspunkt (= BZP) 1 mit einer Höhe von 141,30 m über NormalHöhenNull (NHN).

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln, sonstige technisch notwendige Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solar- und Photovoltaikenergie. Um die Vollziehbarkeit der

⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 130, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 50679 Köln, Stand 8. März 2023

Planung zu ermöglichen, ist eine entsprechende Überschreitung von 1,5 m im Textteil zum Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern diese Anlagen um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände des obersten Geschosses zurückspringen. Damit soll der optische Eindruck dieser "Aufbauten" gemindert werden.

8.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Dem Lebensmittelmarkt zugeordnet ist eine Stellplatzanlage. Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen erfordert regelmäßig größere Stellplatzanlagen und dem Markt zugeordnete Nebenanlagen, wie Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen. In Anbetracht dessen wurde daher eine größere Fläche des Plangebiets als "Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen" (St/Na) festgesetzt.

Für freistehende Werbeanlagen wird häufig im Einfahrtsbereich ein Standort angestrebt. Um dies zu ermöglichen wurde eine entsprechende "Fläche für Nebenanlagen" (Na) im Einfahrtsbereich festgesetzt.

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Euskirchener Straße aus. Vorgesehen ist ein Abschnitt für eine Zu- und Ausfahrt im südlichen Bereich der Grundstücks-/Plangebietsgrenze zur Euskirchener Straße.

Bei den verbleibenden Abschnitten der Grundstücks-/Plangebietsgrenze zur Euskirchener Straße wurde daher festgesetzt, dass dort Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen sind.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Anmerkung:

Im Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" erfolgte bereits mit der Erarbeitung des Landschaftspflerischen Fachbeitrages⁵ eine Bilanzierung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich. Als Ausgleichsmaßnahme wurde für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 (= jetziges Plangebiet der 1. Änderung) folgendes bereits festgesetzt, was bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 entsprechend übernommen und festgesetzt wurde:

- Anpflanzen von 8 kleinkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste,
- Bepflanzung der Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzflächen mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste,
- Bepflanzung der Schallschutzwand gemäß Pflanzenliste.

8.5.1 Maßnahme "M 1" - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Markierung "M 1" sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.5.2 Maßnahme "M 2" - Anpflanzen mit Bodendeckern

Die zeichnerisch festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Markierung "M 2" sind insgesamt mit Bodendeckern der zugehörigen Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.5.3 Maßnahme "M 3" - Bepflanzung der Schallschutzwand

Zu der im Hinblick auf "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzte Schallschutzwand ist diese beidseitig und flächendeckend mit Selbstklimmern der zugehörigen Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

⁵ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 130 §Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße", Stand 03.11.2021

Damit soll neben der optischen Kaschierung der 3 m hohen Wand auch eine landschaftliche Einbindung erreicht werden.

8.5.4 Ausschluss von Metalldächern

Die Maßnahme (Ausschluss von Metalldächern) dient der Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der Ergebnisse des Schalltechnischen Prognosegutachtens⁶ ist zum Schutz der unmittelbar südlich angrenzenden möglichen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet – WA 5) eine Schallschutzwand erforderlich. Die vom Gutachter im Schalltechnischen Prognosegutachten ermittelte Schallschutzwand ist aus Lärmschutzgründen bezogen auf die Stellplatzanlage sowie den Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes in einem Teilabschnitt entlang der südlichen Grundstücksgrenze erforderlich und demzufolge auf eine Länge von rd. 38,0 m und einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem höchsten Punkt der festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen".(St/Na) festgesetzt.

Für die Ausführung der Schallschutzwand wurden zudem Schallabsorption- und Schalldämm-Maß-Werte festgesetzt.

8.7 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen, 1:350.000, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die Kennzeichnung dieser Erdbebenzone gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter **Pkt. B 1.** aufgenommen.

8.8 Hinweise

In den Textteil zum Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" - 1. Änderung wurden unter **Pkt. C** verschiedene Hinweise aufgenommen, um Vorhabenträger, Planende und Bauherren bei den ersten Planungen zu Bauvorhaben auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen.

Hierbei handelt es sich um Hinweise zu Archäologische Funden, zu den Baugrundverhältnisse, zum Bodenschutz, zu DIN-Normen und sonstigen privaten Regelwerken, zu Immissionen / Emissionen, zu Kampfmittelfunden und zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner weiteren Begründung. Die Hinweise entbinden Vorhabenträger, Planende und Bauherren nicht von der Verpflichtung alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen ihres Bauvorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Auswirkungsanalyse⁷ der GMA mbH, Köln wurde nachgewiesen, dass vom geplanten Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Weilerswister Ortsmitte sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

⁶ Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 130 – 1.Änderung, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach. Stand 6. Januar 2023

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Weilerswist Hausweiler-Derkum, Euskirchener Straße im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 130, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Stand 08.03.2023

Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe hierzu unter Pkt. 4.) wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umsatzverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber zu erwarten ist und demnach durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Bistro/Café weder in Weilerswist noch in den Nachbarkommunen städtebaulich relevante Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen, für die wohnungsnahe Versorgung wichtigen Standorten, hervorgerufen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes⁸ für die Gemeinde Weilerswist aufgeführten Leitzielen:

- städtebaulich integrierte Lage,
- der Versorgung des Gebietes dienend,
- ausreichende Kaufkraft im Einzugsbereich,
- keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche,
- Verkaufsflächenobergrenze von 800 m².

Mit der Realisierung des Vorhabens (Lebensmittelmarkt und eigenständiges Bistro/Café) in Derkum-Hausweiler sind zudem weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Derkum-Hausweiler noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation für die in den südlichen Ortsteilen von Weilerswist lebenden Menschen.

Das Vorhaben liegt an einer ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Straße (Euskirchener Straße). Der mit dem Vorhaben verbundene, hinzukommende Zu- und Abfahrtsverkehr kann von der Euskirchener Straße problemlos aufgenommen werden.

9.2 Umweltauswirkungen

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine formale Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu betrachten. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen:

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wurden bereits verschiedene Untersuchungen durchgeführt, die für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 weiterhin ihre Gültigkeit behalten, d.h. die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden dementsprechend in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 berücksichtigt (u.a. bei der Übernahme von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag vom 03.08.2021) und der Niederschlagswasserbeseitigung).

Die nachfolgenden Untersuchungen werden bei der Gemeindeverwaltung Weilerswist, im Fachbereich 6 – Planen und Bauen, Bonner Straße 29, 53919 Weilerswist, während der Öffnungszeiten zu Einsichtnahme bereitgehalten.

 Umweltbericht, Schwarze und Partner – Landschaftsarchitekten mbB, 47800 Krefeld, Stand 03.11.2021

Auszug aus der Zusammenfassung:

_

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weilerswist – Entwurf, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Stand 03.03.2023

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind infolge einer Realisierung des Bebauungsplanes überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bzw. die Wechselwirkungen zu erwarten.

Untersuchungsergebnis:

Der landschaftsökologische Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße" wird durch die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert, daher sind keine erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplan im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu erwarten.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Schwarze und Partner – Landschaftsarchitekten mbB, 47800 Krefeld, Stand 03.11.2021

Untersuchungsergebnis:

Keine zu berücksichtigenden Aussagen das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 betreffend.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, 50969 Köln, Stand 09.2019 Untersuchungsergebnis:

Keine zu berücksichtigenden Aussagen das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 betreffend.

Als Ergebnis dieser vorgenannten Untersuchungen wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Lebensmittelmarkt wurde ein erneutes Schalltechnisches Prognosegutachten⁹ erforderlich, in dem die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 – Sondergebiet (SO) "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt" in Weilerswist-Hausweiler untersucht wurden mit dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren südlichen, westlichen und nördlichen Nachbarschaft durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes in allen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde auch die Einhaltung des Maximalpegelkriteriums dokumentiert.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Energie-/Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Zudem ist für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 insgesamt eine Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 130 – 1.Änderung, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand 06.01.2023

Bei den Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden zur Bepflanzung der Schallschutzwand, zu den Baumpflanzungen und der Bepflanzung der Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen die dazugehörigen Vegetationen jeweils Pflanzenlisten mit heimischen Sträuchern/Gehölzen berücksichtigt.

9.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

In einer Entfernung von rd. 1,5 km südlich des Plangebietes befindet sich mit dem störfallrelevanten Betrieb Procter & Gamble Manufacturing GmbH nach Störfallverordnung ein "Betriebsbereich der oberen Klasse mit erweiterten Pflichten". Das Plangebiet befindet sich dabei deutlich außerhalb des Achtungsabstandes des störfallrelevanten Betriebes.

Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

10. Realisierung

10.1 Ver- und Entsorgung

10.1.1 Versorgung

Die **Versorgung** des Plangebiets mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die in der Euskirchener Straße vorhandenen Versorgungsleitungen. Die **Versorgung** des Plangebiets mit Wärme erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung.

10.1.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße eingeleitet und zur Kläranlage Weilerswist geführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) örtlich in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes "Am Schneppenheimer Weg" zur Versickerung gebracht.

Nur das verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße eingeleitet.

10.2. Erschließung

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandene Euskirchener Straße gesichert.

10.3 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weilerswist. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamte Plangebietsfläche		4.787 m²	100 %
1.	Sondergebiet (SO)	4.722 m²	98,6 %
2.	Flächen für Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk)	65 m²	1,4 %

12. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße":

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. S. 1726),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert am 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.