GEMEINDE KÜRTEN



Begründung zum
Bebauungsplan 103
(Sondergebiet Nahversorgung Eichhof)

Mai 2019

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zurzeit gültigen Fassung zum Entwurf des Bebauungsplanes 103 (Sondergebiet Nahversorgung Eichhof).

I. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

In zentraler Lage von Kürten-Eichhof, verkehrlich angebunden an die Wipperfürther Straße, befindet sich seit Jahrzehnten ein Lebensmittelmarkt. Der heutige Markt besteht aus einem Hauptgebäude und einem weiteren Gebäude in der Tiefe des Grundstückes, in dem der Getränkemarkt mit einem Blumengeschäft liegt. In Zukunft sollen beide Gebäude durch eine Erweiterung gemäß beiliegendem Plan verbunden werden. Durch eine gemeinsame große Halle, die den dritten Giebel des Gebäudekomplexes bildet, entsteht eine Gesamtkonstruktion, die die bestehenden Gebäudeteile verbindet. Hier werden neben dem Lebensmittel-Einzelhandel der Post-Shop, der Blumenladen, ein Café mit Bäckerei und der Getränkemarkt untergebracht sein. Im Obergeschoss zur Sülz hin wird eine Wohnung und Sozialräume vorgesehen, wie es auch heute schon im Bestand vorzufinden ist.

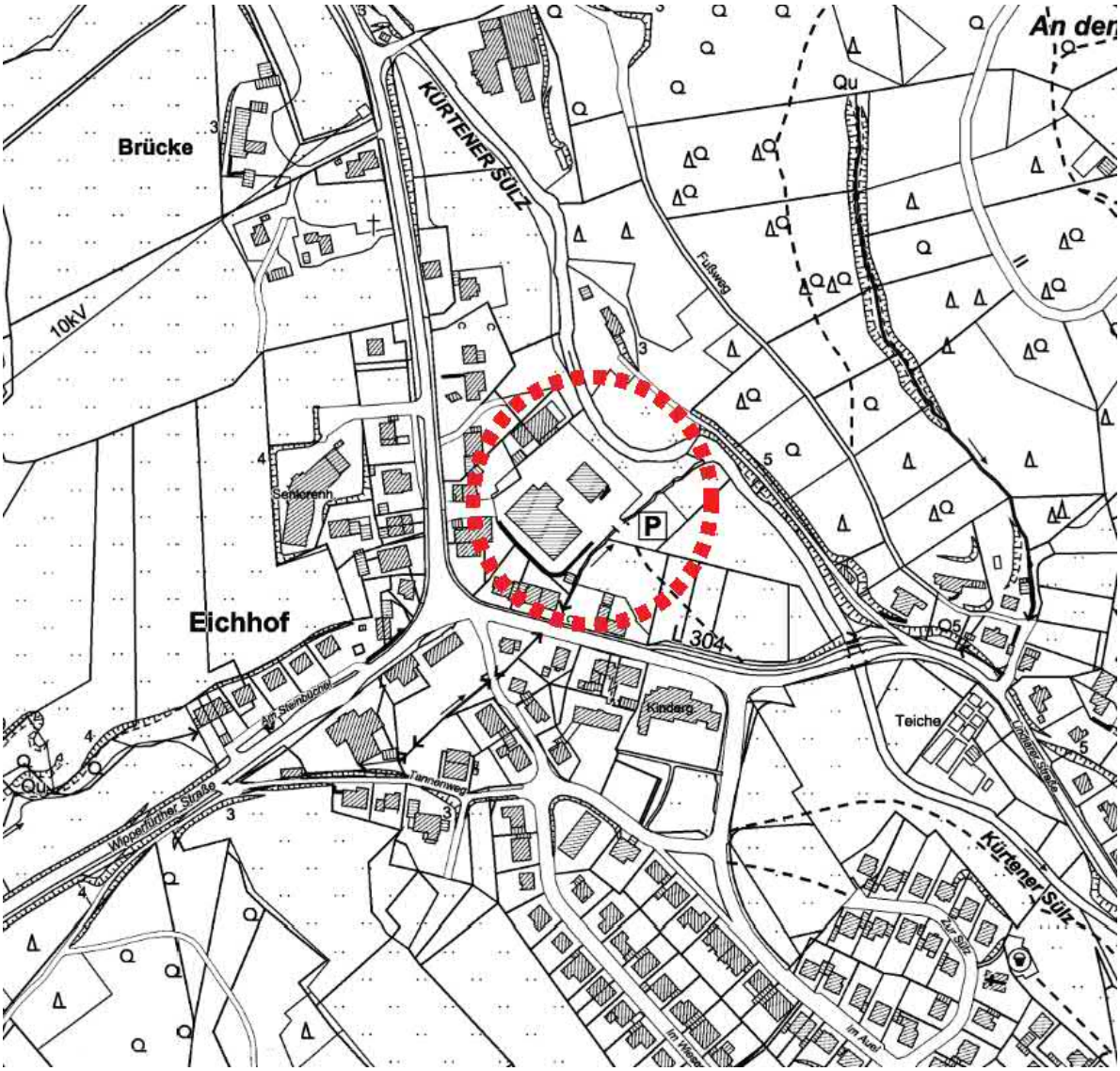


Abb. 1: Lage in Eichhof

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird, neben Anordnung von breiteren Gängen für eine altersgerechte/barrierefreie Gestaltung der Verkaufsfläche, eine großzügigere Warenpräsentation, ein interessanteres Kauferlebnis z.B. durch das Angebot von Verkostung und Convenience Artikeln und die Errichtung von niedrigeren Regalen, sodass der Kunde zum Teil über die Regale hinwegschauen kann, beabsichtigt. Außerdem soll die Effizienz des Arbeitsablaufs gesteigert werden können.

Die Zufahrt von der Wipperfürther Straße wird in Zukunft hauptsächlich für den Anlieferverkehr genutzt. Ebenso wird es noch Kunden geben, die diese Zufahrt weiterhin nutzen werden. Die Hauptzufahrt soll allerdings zukünftig von der Lindlarer Straße aus erfolgen und dadurch die verkehrliche Gesamtsituation an der Wipperfürther Straße deutlich entschärfen. Der Markt würde sich mit dem neuen Zugang weiter von der bestehenden Wohnbebauung abwenden, sodass die bestehende, umgebende Bebauung besser vor Immissionen geschützt ist. Auf der Freifläche östlich des Elssiefens (Dahler Bach) wird der bisherige kleine Parkplatz durch eine größere Parkfläche mit insgesamt 125 Stellplätzen ersetzt. Ebenso entsteht eine Aufstellfläche für Altkleider-Container und Altglas. Diese werden östlich der Parkplatzzufahrt der Lindlarer Straße angeordnet. Eine großzügige Dimensionierung der Stellplätze ermöglicht ein komfortables Parken und Beladen. Direkt angelehnt an den Markt liegen die Familien- und Behindertenstellplätze sowie eine Stellplatzachse die bereits heute unterhalb des Getränkemarktes vorhanden ist.

Der Zugang zum Markt erfolgt vom Parkplatz aus über die bereits bestehende Bestandsbrücke.

Abb. 2: Lageplan der geplanten Markterweiterung (Häck-Architektur Köln)

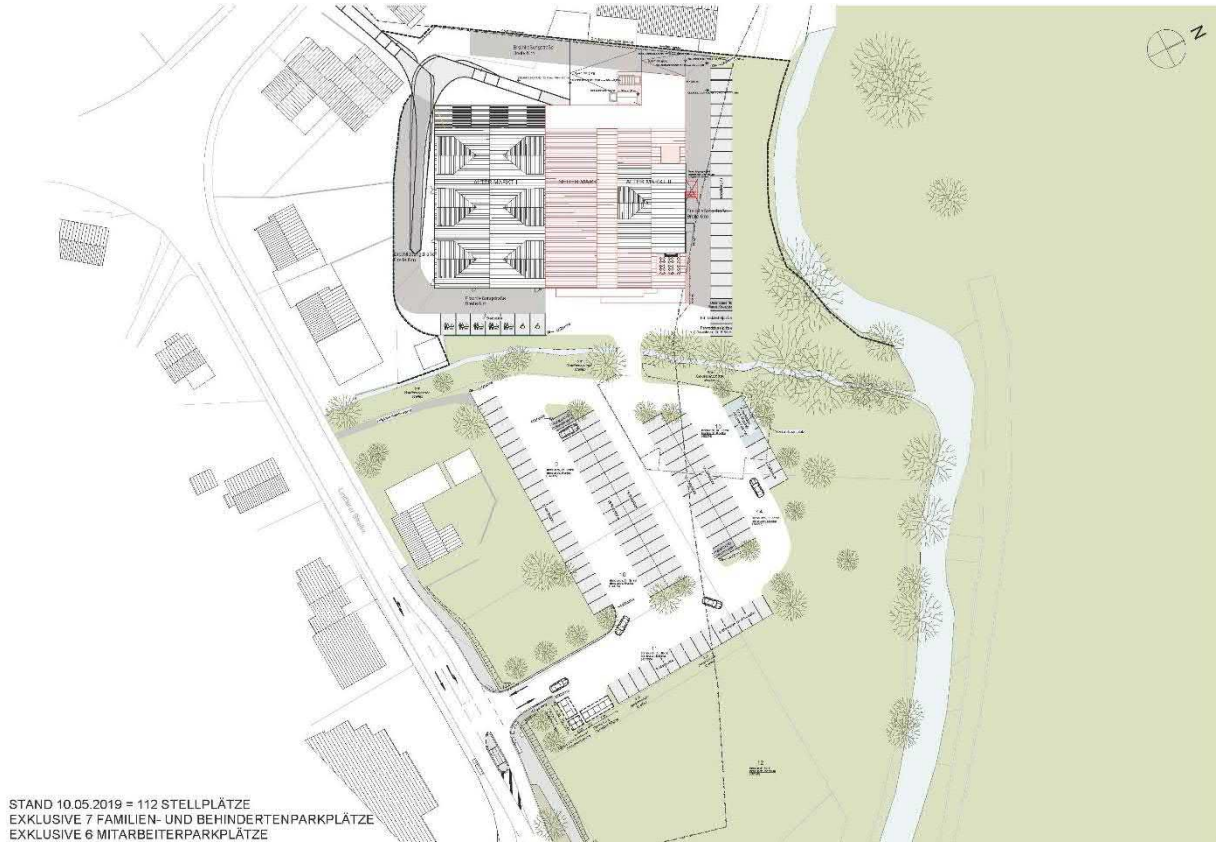


Abb. 3: Gebäudeschnitte- und ansichten (Häck-Architektur Köln)

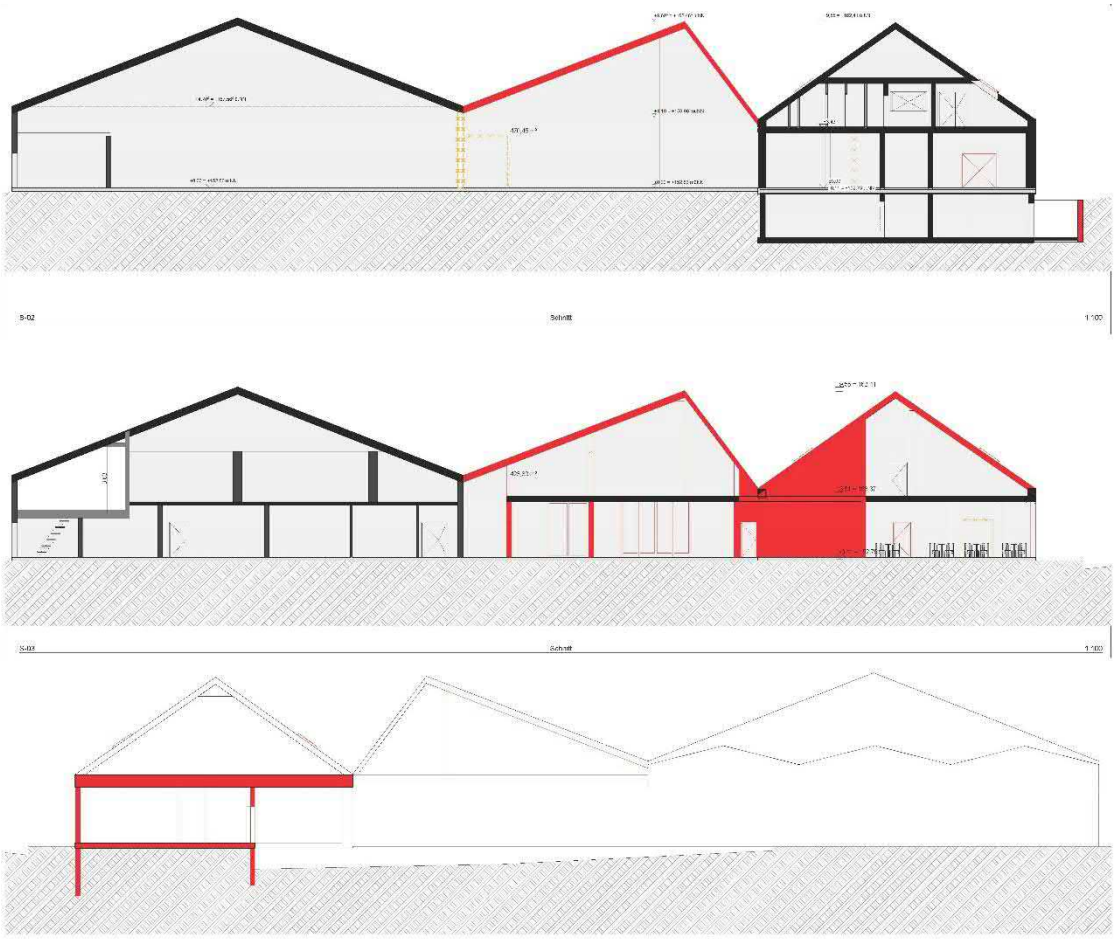
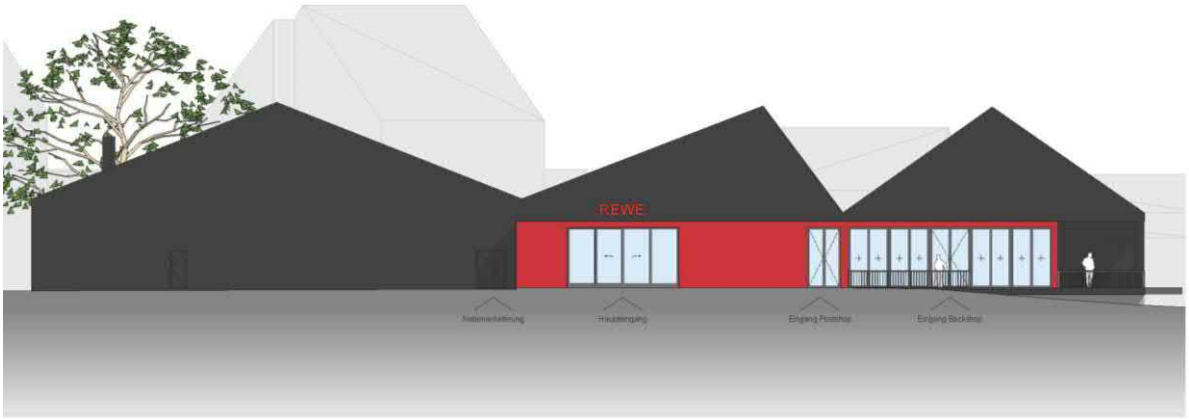


Abb. 4: Visualisierung (Häck-Architektur Köln)

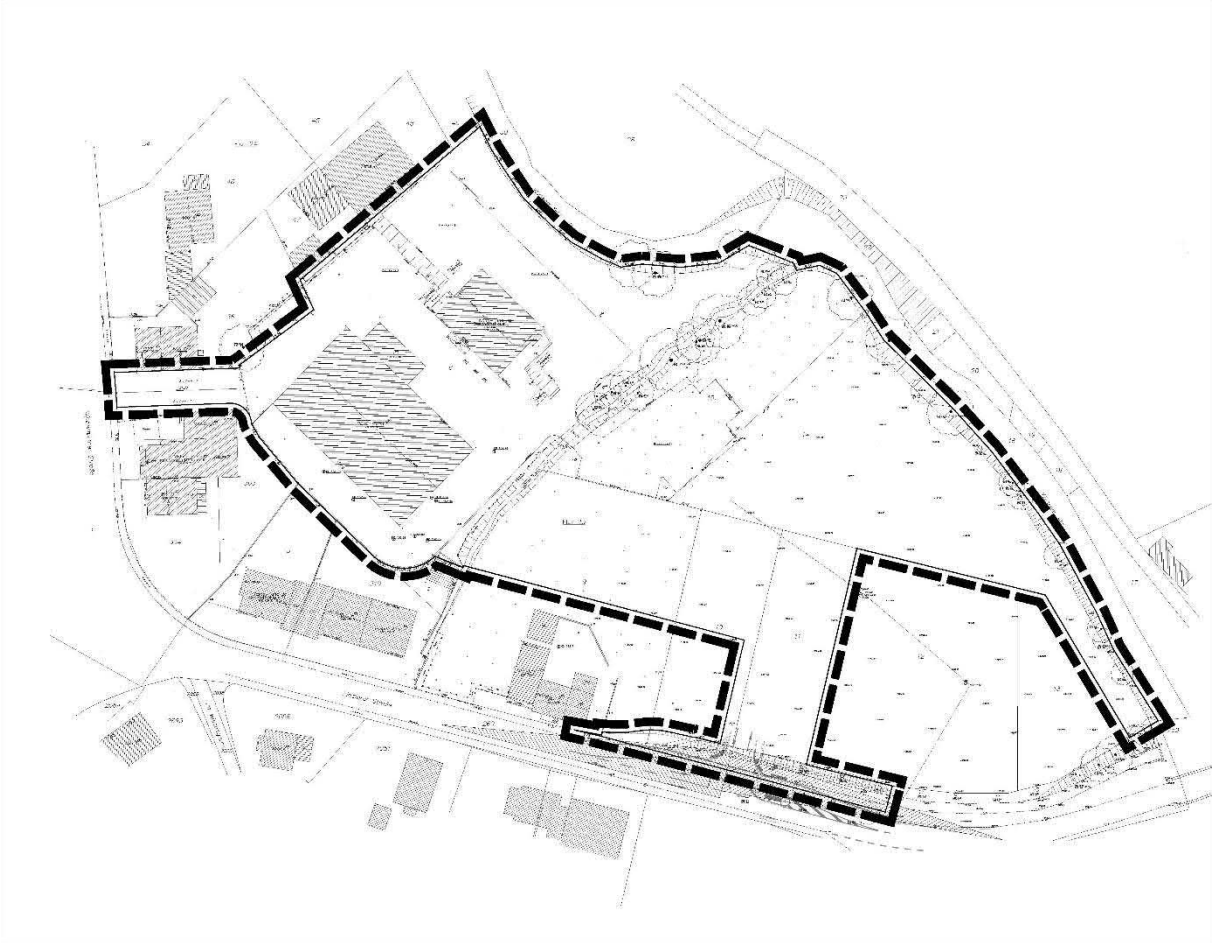


II. Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kürten – Eichhof, nahe der Kreuzung Wipperfürther Straße – Lindlarer Straße. Die Erschließung erfolgt nördlich der Kreuzung über die Wipperfürther Straße. Im Norden wird das Gebiet durch Bebauung entlang der heutigen Erschließung des Plangebietes begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Westen wird das voraussichtliche Plangebiet durch weitere Bebauung begrenzt, dessen Grundstücke an die Lindlarer Straße angebunden sind. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.640 m².

Abb. 5: Abgrenzung des Plangebietes (Ohne Maßstab)



Bestandsbeschreibung

Topographie

Das Gelände fällt von der Lindlarer Straße aus nach Osten in das Plangebiet hinein um ca. 3 m ab. Die darauffolgende Ebene, auf der sich auch der heutige Haupteingang des Rewe-Marktes und ein bestimmter Anteil der vorhandenen Parkplätze befinden, ist weitgehend eben. Nordöstlich dieser Ebene befindet sich ein weiterer Bereich von Stellplätzen, welcher nochmals ca. 1,5 m unter dem Niveau des Haupteingangs liegt. Der östliche Teil des heutigen Parkplatzes weist im Vergleich zur Ebene des Haupteingangs ein Gefälle von ungefähr einem Meter auf.

Nutzung

Der Baugebietscharakter des voraussichtlichen Plangebietes im Zusammenhang mit seinem Umfeld entspricht dem eines typischen „Mischgebietes“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Geprägt wird das Umfeld im Bereich der Wipperfürther- und Lindlarer Straße durch eine Vielzahl unterschiedlicher, mischgebietstypischer Nutzungen wie Fahrschule, Friseursalon, Postfiliale, Elektrofachgeschäft und Metzgerei, teilweise gemischt mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie dem bestehenden Lebensmittel-Einzelhandel. Südlich des Einzelhandelsbetriebs befindet sich der „Dahler Bach“, welcher in die östlich des Einzelhandels gelegene „Kürtener Sülz“ mündet. In der weiteren Umgebung befinden sich u.a. mit einem Pflegezentrum und einer Kindergarteninitiative einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich durch den bestehenden Lebensmittel-Einzelhandel (inklusive Stellplätze und Anlieferungszonen), den Getränkemarkt und durch die Landwirtschaft genutzt.

Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Plangebietes bestehen bislang keine Bebauungspläne.

Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde neu aufgestellt und wurde vom Landtag am 05.07.2016 beschlossen. Der hierin enthaltene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit dem 13. Juli 2013 rechtswirksam.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg hat für das voraussichtliche Plangebiet weder „Allgemeinen Siedlungsbereich“ noch „Zentralen Versorgungsbereich“ dargestellt. Die Übereinstimmung des Planungszieles mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA 25.08.2016, Begründung Seite 8ff) dargestellt. Auf der Grundlage der Gutachtenergebnisse hat die Gemeinde Kürten mit Schreiben vom 12.06.2018 bei der Bezirksregierung Köln angefragt (Anfrage gemäß § 34 LPlG), ob die Ziele der Gemeinde Kürten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmen. Die Bezirksregierung Köln hat mit Bescheid vom 03.09.2018 der Gemeinde Kürten die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter folgender Maßgabe bestätigt (Zitat):

„Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ mit mind. 90% nahversorgungsrelevantem Sortiment, max. 1300 qm VKF.“

Im Rahmen der erforderlichen FNP- Änderung werden die vorgenannten planungsrechtlichen Regelungen übernommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) stellt für das voraussichtliche Plangebiet „Gemischte Baufläche“ und „landwirtschaftliche Fläche“ in Verbindung mit Landschaftsschutzgebiet dar. Eine FNP-Änderung ist daher städtebaulich erforderlich und wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 11. Änderung durchgeführt. Im Rahmen der Änderung wird im FNP ein Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, maximal 1.300 m² VKF sowie Grünfläche dargestellt.

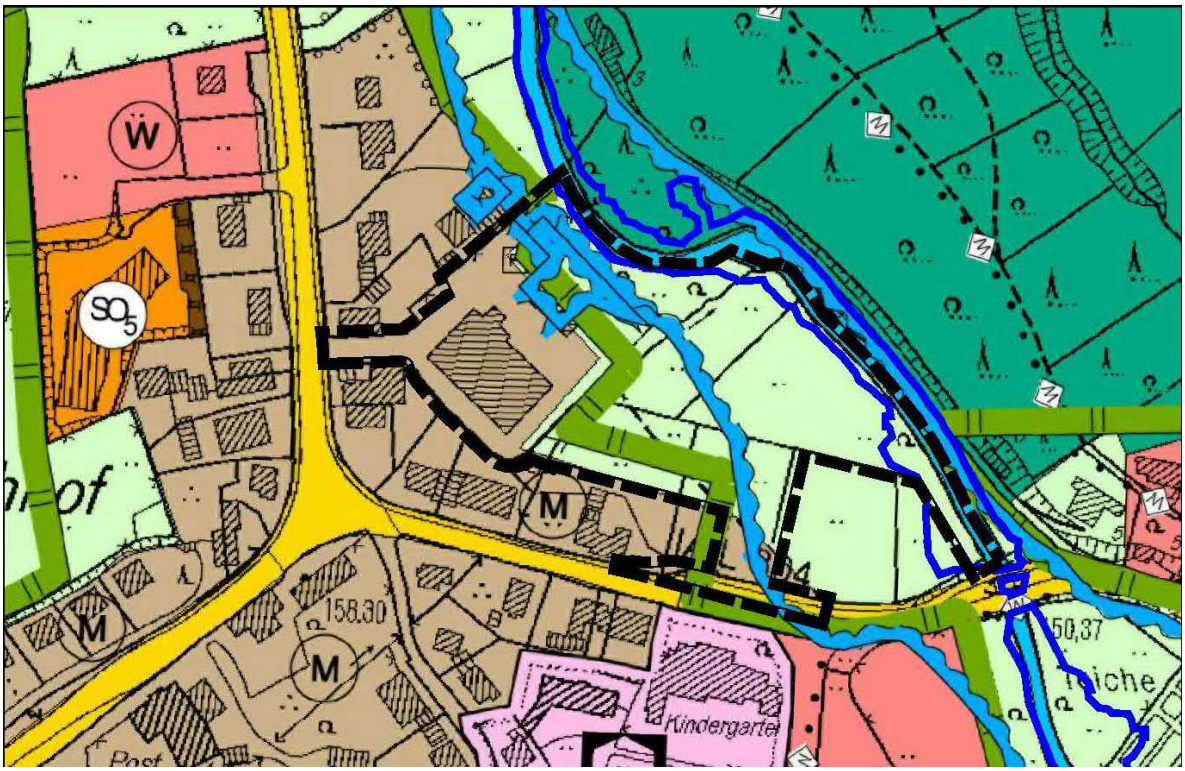
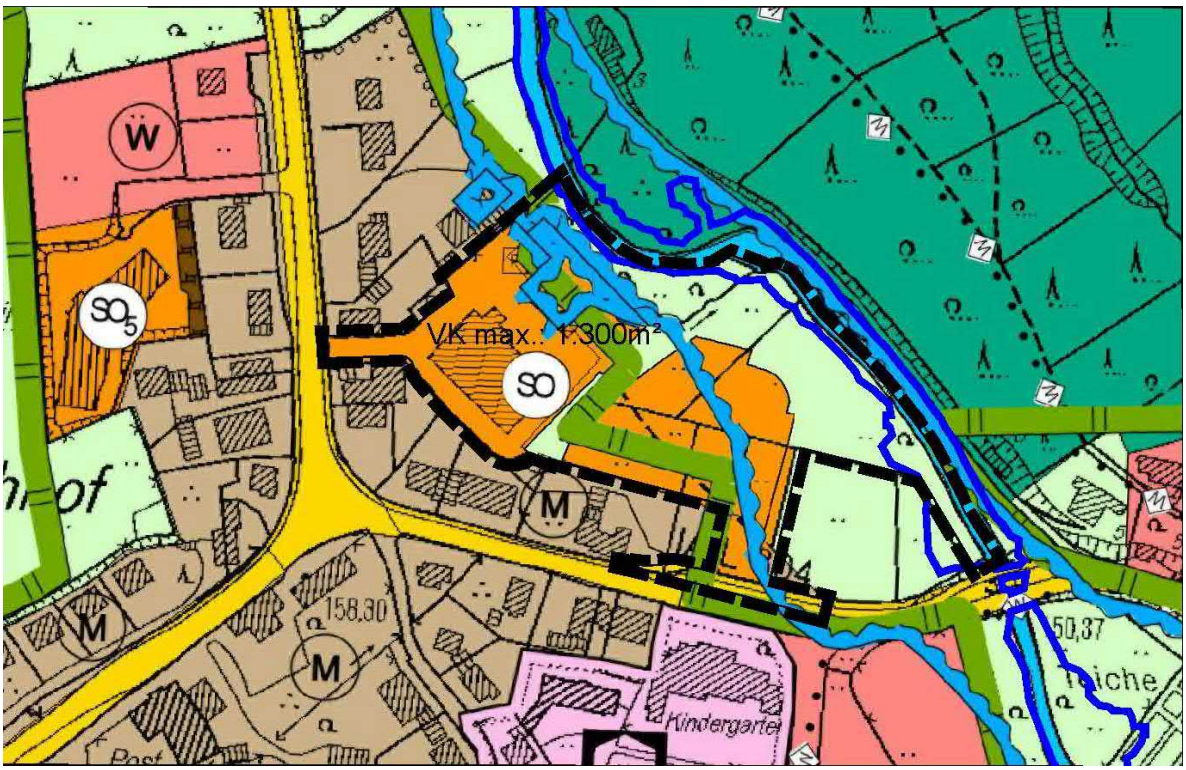


Abb. 6: Flächennutzungsplan (FNP) –Darstellung, Bestand (ohne Maßstab)

Abb. 7: Flächennutzungsplan (FNP) –Darstellung, Planung (ohne Maßstab)



III Inhalte der Planung

Da in dem Bereich des Plangebietes bisher kein Bebauungsplan besteht, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben durch den Bebauungsplan 103 (Nahversorgung Eichhof) neu zu schaffen. Die vorliegende Planung einer Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, sodass die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen wird. Aufgrund dieser Änderung ist es erforderlich, den Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufzustellen.

Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Lebensmittel-Einzelhandel soll von derzeit ca. 1.060 qm um 240 qm auf insgesamt ca. 1.300 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Der Markt entwickelt sich daher zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Art der baulichen Nutzung soll gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Es wird geregelt, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig ist.

Des Weiteren sind in dem Baugebiet ein Dienstleistungsbetrieb (Post), eine Schank- und Speisewirtschaft (Café), dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie die haustechnische Infrastruktur, Betriebs- und Lagereinrichtungen, Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten, ebenerdige Stellplatzanlagen sowie die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen zulässig. Das bestehende „privilegierte Wohnen“ (Betriebsangehörige) wird weiterhin Bestand haben.

Um sicherzustellen, dass die Nutzung, auf die die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ abstellt, zu realisieren ist, wird geregelt, dass auf 90 % der Gesamtverkaufsfläche ausschließlich der Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inklusive Getränke) gemäß „Kürtener Sortimentsliste“ zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Nutzungsüberlegungen für ein standortgerechtes „Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt“.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die getroffene Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht einer typischen baulichen Dichte eines Sonstigen Sondergebietes – Lebensmittelmarkt unter Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO.

Gebäudehöhen (GH)

Das geplante Marktgebäude hat eine Firsthöhe von ca. 9,60 m, bezogen auf die Oberkante Fußboden. Dies entspricht in etwa der Höhe des bestehenden Gebäudes (Firsthöhe). Aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit der Höhenfestsetzung werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf die „Normalhöhenull“ (NHN) bezogen (Bestand: 163,00 m über NHN; Planung: 163,00 m über NHN).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich das städtebauliche Konzept der Erweiterung des Rewe-Marktes wider. Bei der Abgrenzung wurden dabei entsprechende Spielräume für die Ausgestaltung der baulichen Nutzung zugelassen, um den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben in einem Sondergebiet gerecht zu werden.

Einzelhandel

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kürten – Eichhof, Wipperfürther Straße“ erstellt, das nachfolgend mit den wesentlichen Aussagen zitiert wird. Zu Einzelheiten wird auf das vollständige Gutachten verwiesen, das der Begründung in der Anlage beigefügt ist. (‚Zitat)

„**Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung**

Die Zulässigkeit des projektierten Erweiterungsvorhabens eines REWE-Marktes in Kürten-Eichhof setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) zu be-achten.

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabenstandortes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches ist für das im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme zu beurteilende Erweiterungsvorhaben in Kürten-Eichhof maßgeblich das **Ziel 6.5-7** relevant. Dieses formuliert eine Ausnahmeregelung für Erweiterungsvorhaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler Versor-gungsbereiche und außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vor-haben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Ver-sorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung darge-stellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Im Erläuterungstext des Landesentwicklungsplanes NRW zu Ziel 6.5-7 wird auf die Bewertung einer geringfügigen Erweiterung genauer eingegangen. Dort heißt es:

„Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der **fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung** ist bei der Beurteilung auch da-rauf zu achten, dass die Erweiterung im **Verhältnis angemessen** ist.“

Im Hinblick auf die Frage, ob die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des projektierten REWE-Marktes um insgesamt rd. 240 m² als geringfügige Erweiterung i.S.d. LEP NRW zu bewerten ist, sind entsprechend der Aussagen des Sachlichen Teilplans im Wesentlichen die beiden folgenden Bewertungskriterien zu berücksichtigen:

Fehlende wesentliche Beeinträchtigung

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte festgestellt werden, dass infolge der Erweiterung der Verkaufsfläche des projektierten REWE-Marktes um rd. 240 m² keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelslagen innerhalb des Kürtener Gemeindegebietes zu erwarten sind. Insbesondere die durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den betroffenen Zentralen Versorgungsbereichen lassen keine negativen Beeinträchtigungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit dieser Lagen erwarten. Im Fall einer summierten Betrachtung mehrere Planvorhaben im Kürtener Gemeindegebiet ist mit einer Verschärfung der Wettbewerbssituation, allerdings nicht mit dem Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Effekte zu rechnen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf die möglichen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem REWE-Bestandsmarkt in Kürten-Eichhof infolge einer Realisierung der Planvorhaben in Kürten-Dürscheid und Kürten-Mitte bereits nennenswerte Umverteilungseffekte zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist die Modernisierung des Eichhofer REWE-Marktes als bestandssichernde Maßnahme eines Nahversorgers außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches zu verstehen.

Im Verhältnis angemessene Erweiterung

Neben dem wichtigsten Kriterium der städtebaulichen Verträglichkeit verlangt Ziel 6.5-7 auch eine Auseinandersetzung im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit des Erweiterungsvor-haben. Bei dem konkreten Erweiterungsvorhaben in Kürten-Eichhof handelt es sich um ei-ne Erweiterung des bestehenden Marktes um insgesamt rd. 240 m². Dies entspricht, im Verhältnis zur bisherigen Verkaufsfläche des Marktes (1.060 m²), einer prozentualen Ver-kaufsflächenerweiterung um rd. 23 %.

Damit erreicht das Vorhaben einen relativen Flächenzuwachs, der aus Sicht der cima dem Allgemeinverständnis einer „geringfügigen Erweiterung“ zunächst widerspricht. Nach Auffassung der cima entspricht eine alleinige Beurteilung der relativen Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht der im Sachlichen Teilplan geforderten Auseinandersetzung mit dem konkreten Einzelfall. In diesem Zusammenhang ist nach Ansicht des Gutachters im Wesentlichen zu bewerten, ob die absolute Bestandsfläche sowie die absolute Zielgröße in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen und ob diese Flächenerweiterung im Sinne einer bestandssichernden Maßnahme für den projektierten Markt tatsächlich erforderlich er-scheint. Dabei ist unbedingt die konkrete Ausgangssituation des zu untersuchenden Marktes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer nach heutigen Flächenanforderungen vergleichsweise geringen Gesamtverkaufsfläche von 1.060 m². Darüber hinaus weist der Bestandsmarkt erhebliche Objektseitige Defizite auf, die im Wesentlichen auf die geringe Gesamtverkaufsfläche und der damit zusammenhängenden Schwierigkeiten der Warenpräsentation innerhalb des Marktes zurückzuführen sind. Würde der projektierte Markt bereits heute über eine Verkaufsfläche von 1.300 m² verfügen, wäre eine Flächenerweiterung um rd. 23 % im Verhältnis zur Bestandsfläche im Hinblick auf eine Bestandssichernde Maßnahme anders zu bewerten.

Die angestrebte Erweiterung auf eine Zielgröße von lediglich 1.300 m² Verkaufsfläche ist mit Blick auf die geringe Bestandsfläche somit als angemessen und aus Gutachtersicht im konkreten Fall als geringfügig i.S.d. LEP NRW zu bewerten.

Zusammenfassend ist das Erweiterungsvorhaben des REWE-Marktes am Standort Wipperfürther Straße im Kürtener Ortsteil Eichhof um insgesamt 240 m² nach eingehender Prüfung der landesplanerischen Vorgaben aus gutachterlicher Sicht als „geringfügige Verkaufsflächenerweiterung“ i.S.d. LEP NRW zu beurteilen.

Diese Bewertung ergibt sich aus einer Prüfung des konkreten Einzelvorhabens unter Berücksichtigung der aktuellen und der geplanten Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger bedeutender Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen Strukturen am Standort Eichhof ist das Vor-haben hinsichtlich der Zielgröße von 1.300 m² als standortsichernde Maßnahme zu bewerten. Die Marktbedeutung des projektierten REWE-Marktes wird sich infolge einer solchen geringfügigen Erweiterung zudem nicht nennenswert verändern. Weiterhin ist darauf hinzu-weisen, dass infolge einer Realisierung des Erweiterungsvorhabens am Standort Kürten-Eichhof die dortigen Entwicklungsperspektiven im Nahrungs- und Genussmittelsegment mit Blick auf das begrenzte Kaufkraftpotenzial aus Gutachtersicht erschöpft sein werden.

Abschließend wird mit Blick auf die im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kürten formulierten Zielsetzung zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgungsstruktur innerhalb des stark ländlich geprägten Gemeindegebietes empfohlen, die Er-weiterung des projektierten REWE-Marktes in Kürten-Eichhof bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² im Sinne einer bestandssichernden Maßnahme durchzuführen.“ (Zitat-Ende)

Umsetzung in den Bebauungsplan: Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung Eichhof“, maximal 1.300 m² VKF“ wird die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes zur Weiterentwicklung des Kürtener Einzelhandels, die Stärkung von Kürten - Eichhof als Nahversorgungszentrum durch die Erweiterung der Verkaufsfläche, rechtlich bindend, weiter vorangetrieben. Die vorgenannten planungsrechtlichen Regelungen entsprechen dem Bescheid der Bezirksregierung Köln (Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 03.09.2018).

Innerhalb des Sondergebietes sind die in der „Kürtener Sortimentsliste“ genannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente allgemein zulässig. Im Nahversorgungszentrum Eichhof sollte entsprechend der Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kürten der Fokus auf der Sicherung und Weiterentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Aufgrund des eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunktes des erweiterten REWE-Marktes bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche ausschließlich dem Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inklusive Getränke) dienen.

Verkehr

Stellplätze

Stellplätze sind im vorliegenden Sondergebiet allgemein zulässig. Im Sinne des beabsichtigten Erscheinungsbildes der Rewe-Erweiterung (Anordnung von breiteren Gängen für eine altersgerechte/barrierefreie Gestaltung der Verkaufsfläche, eine großzügigere Warenpräsentation, ein interessanteres Kauferlebnis z.B. durch das Angebot von Verkostung und Convenience Artikeln, etc.) soll die Anordnung der Stellplätze einen ebenfalls möglichst komfortablen Parkvorgang gewährleisten. Um diese Konzeption nachvollziehen zu können, ist die Organisation der Stellplätze des städtebaulichen Entwurfes im Entwurf des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Erschließung des Plangebietes

Wie eingangs beschrieben, wird der derzeitige Markt ausschließlich von der Wipperfürther Straße erschlossen. Zukünftig sollen die mit der Markterweiterung verbundenen Verkehrsmengen (Ziel- und Quellverkehre) auf zwei Anbindungspunkte verteilt werden. Hierzu ist eine zweite Anbindung an die Lindlarer Straße mit einem Abstand von ca. 200 m zum Kreuzungspunkt Wipperfürther/ Lindlarer Straße geplant. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um einen Neubau handelt, wurde bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens angenommen, dass es zu keinem Mehrverkehr kommen wird. Dies wird u.a. damit begründet, dass die Markt-Erweiterung lediglich eine großzügigere Warenpräsentation sowie die Anordnung von breiteren Gängen ermöglichen soll. Auch die Erweiterung der Parkflächen soll allein einen höheren Komfort beim Park-Such-Verkehr bieten. Mit einem Kundenzuwachs wird dementsprechend nicht gerechnet. Aufgrund dieser Parameter kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei einer Nutzung von 20 % der bestehenden Zufahrt und einer Nutzung von 80 % der neu geplanten Zufahrt ein durchgängig leistungsfähiger Verkehrsablauf nachgewiesen werden konnte.

Die bestehende Zufahrt soll ebenfalls für die Anlieferverkehre weiterhin genutzt werden. Die geplante Parkplatzanlage im östlichen Plangebiet wird über die neue Anbindung erschlossen. Hierfür wurde ein Entwurf einer Linksabbiegespur auf der L 304 erarbeitet, welcher mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Straßenverkehrsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises und der Kreispolizeibehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt wurde. Die Realisierung der Linksabbiegespur ermöglicht zusätzlich die Errichtung einer Querungshilfe in Form einer Mittelinsel. Bedingt durch die für den Bau erforderliche Verschwenkung der Fahrbahn in Verbindung mit dem Bau der Querungshilfe kommt es zu einer deutlichen Verringerung des gefahrenen Geschwindigkeitsniveaus. Hieraus ergibt sich eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Weiterhin wird durch die Maßnahme eine deutliche Aufwertung der Erkennbarkeit des Ortseingangsbereiches von Eichhof erwirkt, da der Übergang von der freien Strecke auf den Ortslagenbereich verdeutlicht wird.

Um mögliche Unfälle mit dem MIV auf der Parkplatzfläche zu vermeiden, soll eine farbige Fußgängerführung auf dem Boden installiert werden. Diese schlägt von den Bürgersteigen entlang der Linksabbiegespur über die Brücke bis hin zum Haupteingang einen vorgezeichneten Weg vor und definiert somit eine inoffizielle Fläche für die Fußgänger. Dementsprechend wird die notwendige Rücksichtnahme des MIVs auf Fußgänger intensiviert.

Sichtfelder

Es wird festgesetzt, dass im Bereich von Zufahrten und Einmündungen die erforderlichen Sichtfelder auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze o.ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten sind. Somit entsteht eine gut einsehbare Einmündung in das Plangebiet, sodass hier ein verkehrssicherer Überweg für Fußgänger und Radfahrer entsteht.

Immissionsschutz

Um die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung des erweiterten REWE-Marktes zu ermitteln und zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten setzt für den Bereich auf dem sich der REWE-Markt befindet gemischte Baufläche fest. Die Bereiche an der Lindlarer Straße und Wipperfürther Straße, welche durch Wohnbebauung geprägt sind, werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Baugebietsstruktur wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die maßgeblichen Immissionsorte gleichermaßen der Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes berücksichtigt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Nutzungen erfolgt gemäß der TA Lärm. Gemäß TA Lärm sind für Mischgebiete die folgenden Richtwerte durch die Summe aller gewerblichen Geräuscheinwirkungen einzuhalten:

Tags	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts die Richtwerte für Mischgebiete an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zu den höchstbelasteten Immissionsorten keine weiteren relevanten Gewerbebetriebe ansässig sind, sind in Summe keine unzulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete im nächtlichen Beurteilungszeitraum von 45 dB(A) eine ausschließliche Anlieferung im Tageszeitraum zur Folge hat. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum nachts würde zu Richtwertüberschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung führen. Daher wird festgesetzt, dass Anlieferungen lediglich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sondergebiet Nahversorgung Eichhof“ sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens, führen können. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Wiederherstellung dieser Leistungsfähigkeit getroffen.

Begrünung des Baugebietes

Dabei wird festgesetzt, dass in den mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen ein drei Meter breiter Streifen flächendeckend mit lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 1 (den textlichen Festsetzungen zu entnehmen) bepflanzt und langfristig erhalten wird. Dieser Pflanzstreifen entlang der Parkplatzfläche dient als ökologisch hochwertige Abgrenzung der baulichen Anlagen zum Auenbereich der Sülz und als landschaftliche Einbindung des geplanten Parkplatzes. Außerdem stellt diese Bepflanzung eine Art natürliche Barriere dar, sodass das Gelangen der Kunden des Lebensmittelmarktes in den Auenbereich unterbunden wird.

Außerdem wird geregelt, dass innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche mindestens sechs Bäume zu pflanzen sind, um eine qualitativ hochwertige Parkplatzfläche realisieren zu können.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Diese Festsetzungen regeln den Erhalt von Bäumen, Baumreihen und Gehölzbeständen, welche sich im östlichen Teil des Plangebietes um den Elssiefen befinden. Diese Vegetationen sind ökologisch hochwertig, sodass sie durch eine Festsetzung dauerhaft geschützt werden. Weiterhin werden durch diese Festsetzungen Maßnahmen zum Flächenschutz, zum Schutz des Bodens, zur Verminderung des Versiegelungsgrades, zum Wasserschutz und zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen geregelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Entschädigung für den durch den Eingriff verursachten Schaden im Naturraum. Dementsprechend werden Festsetzungen getroffen, die Bepflanzungen im Bereich des Elssiefens und der Sülz regeln. Ferner ist der Auenbereich der Sülz zu extensivieren und eine artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. Außerdem soll entlang der Sülz ein Entwicklungskorridor zur Initiierung einer dynamischen Entwicklung der Sülz im Überschwemmungsgebiet der Bachaue ausgewiesen werden. Dieser wird in Absprache mit dem Bauherrn in die Verantwortung des Aggerverbandes im Sinne einer Grunddienstbarkeit übergehen, sodass der Aggerverband verantwortlich für die Pflege der sich im Besitz des Bauherrn befindlichen Flächen ist.

Insgesamt soll durch das Zusammenspiel aller festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ein mindestens gleichwertiger Ausgleich zum vorgenommen Eingriff geschaffen werden.

Entwässerung

Entwässerung des Rewe-Marktes

Die bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung der Flächen nördlich des Elssiefens erfolgt über die vorhandene kommunale Mischwasserkanalisation. Das zukünftig anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll auch weiterhin über diese Mischwasserkanalisation entsorgt werden.

Entwässerung des geplanten Parkplatzes

Um zukünftig den ordnungsgemäßen Wasserabfluss des Parkplatzes sicherzustellen, wurde zunächst ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, um die Beschaffenheit des Bodens und dessen Eignung zur Versickerung zu untersuchen. Durch eine als ungünstig eingestufte dezentrale Versickerung innerhalb des Auenbereiches der Sülz wird empfohlen, das Gelände im Bereich der

Versickerungsanlage anzuheben und den schlecht durchlässigen Hochflutlehm gegen einen besser durchlässigen Boden auszutauschen. Diese Maßnahme wird jedoch als erheblichen Eingriff in den Boden gesehen, der angesichts der geplanten Flächen als unangebracht angesehen wird.

Als Alternative sind naturnahe Retentionsräume für die Regenwasserbewirtschaftung zu schaffen. Dementsprechend soll die Entwässerung des geplanten Parkplatzes – analog zur Entwässerung der bereits vorhandenen Parkplatzfläche – „über die Schulter" auf die freien Flächen des Auenbereichs der Sülz erfolgen. Dabei soll der Parkplatz mit einem Quergefälle so angelegt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser in Richtung der Wiesenflächen abfließt. Zur Retention werden flache Mulden im Wiesenbereich angelegt, die dafür sorgen, dass sich das Niederschlagsabwasser darin sammelt. Bei normalen Regenfällen wird ein Großteil der eingeleiteten Wassermengen, trotz der geringen Durchlässigkeit des oberflächennahen Untergrundes, versickern oder aber verdunsten. Bei Starkregenereignissen werden die Niederschläge im Retentionsraum zwischengespeichert und darüber hinaus flächig in Richtung des Gewässers „Kürtener Sülz" abgeleitet. Hinzu kommt, dass die Niederschlagsabflüsse durch die belebte Bodenzone über die Mulden biologisch und physikalisch gereinigt werden.

Um Überschwemmungen auf Nachbargrundstücken zu verhindern, wird entlang der Grundstücksgrenze (Gemarkung: Olpe, Flur 23, Flurstück:11) eine 15 – 20 cm hohe Verwallung angelegt.

Artenschutz

Artenschutzvorprüfung (ASP), Stufe I:

Da bei dem Vorhaben planungsrelevante Arten eingriffsrelevant betroffen sein können, ergibt sich gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren). Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten. In Bezug auf die europäischen FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

- Verbot Nr. 1: wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 2: wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Verbot Nr. 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 4: wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung untersucht für die Aufstellung des Bebauungsplanes, ob und in welcher Art und Intensität geschützte / planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Im Zuge von Ortsbegehungen wurden Bäume, sonstige Gehölze und Gebäude auf Vogelnester, Spechthöhlen, Baumhöhlen und potenzielle Fledermausquartiere abgesucht. Es wurden potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse vor allem in den Fassaden und Giebelvertäfelungen der Gebäude gefunden. Aufgrund dessen wurde im Juli 2018 während der Abenddämmerung eine Kontrolle auf Fledermausaktivitäten an den Fassaden durchgeführt, wodurch an der Südostseite des Lebensmittelmarktes und entlang des Dahler Baches sowie an

der Kürtener Sülz fliegende Fledermäuse gesichtet wurden. Dies deutet auf die Nutzung der Sommerquartiere hin. Daher ist, um Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen Arten auszuschließen, eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse in einer vertiefenden Art-für-Art-Analyse erforderlich. Weiterhin werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt, um mögliche Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden. Dieser Zeitraum wird vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar angegeben.

Artenschutzvorprüfung (ASP), Stufe II:

Durch die Ergebnisse der ASP I wurde eine vertiefende Untersuchung hinsichtlich Fledermäuse durchgeführt. Dazu erfolgten zwei abendliche Ausflugbeobachtungen im August und September 2018 an den fledermausrelevanten Strukturen. Es konnte die Zwergfledermaus sowie die Große/Kleine Bartfledermaus nachgewiesen werden. An beiden Bestandsgebäuden befinden sich Spalten bzw. Öffnungen, die Sommerquartierpotenzial für die nachgewiesenen Fledermausarten aufweisen. Da die Spalten und Öffnungen nicht frostfrei sind, wird Winterquartierpotenzial ausgeschlossen. Um Störungen in Bezug auf die nachgewiesenen Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden im Gutachten zur ASP II Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Sie werden in „Vermeidungsmaßnahmen im engeren Sinne“, „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)“ und „Sonstige Maßnahmen“ unterteilt. Die näheren Inhalte dieser Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Eingriffsbilanzierung:

Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung:

Mit dem Bebauungsplan sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. Dementsprechend erfolgt eine Ermittlung des Umfanges der notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen, die den Ausgleich für die vorzunehmenden Eingriffe darstellen.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes umfasst im Ausgangszustand 98.400 ökologische Wertpunkte (ÖW). Diesem Ausgangszustand wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gemäß Planung gegenübergestellt. Dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass die Planung eine ökologische Wertigkeit von 119.419 ÖW umfasst. Demnach zeigt die Bilanzierung, dass nach Umsetzung der Planung für das Biotoppotenzial ein positiver Wert von 21.019 ökologischen Wertpunkten verbleibt.

Ermittlung des Eingriffswertes für Eingriffe in den Boden:

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Im Plangebiet sind Böden der Kategorie I (Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt) und Böden der Kategorie II (Böden mit Bedeutung als natürlicher Lebensraum) gemäß der Einteilung des Oberbergischen Kreises betroffen.

Dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden von 3.635 m² besteht. Dies entspricht einem Bedarf von -14.540 Boden-Wertpunkten (BW). In der Regel werden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Bodenpotenzial mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial verbunden (komple-

mentäre Verknüpfung). Bei den hier vorgesehenen Maßnahmen handelt es sich um die Verminderung stofflicher Belastungen in Böden durch die Extensivierung von Grünland und Pflanzmaßnahmen auf Grünlandflächen, wodurch 16.772 BW geschaffen werden. Demnach zeigt die Bilanzierung, dass nach Umsetzung der Planung in der Bilanz für das Schutzgut Boden ein positiver Wert von 2.232 Boden-Wertpunkten verbleibt.

Die Bilanzierung und der Nachweis des notwendigen Umfangs landschaftspflegerischer Maßnahmen zeigen, dass die unvermeidbaren Eingriffe in Biotope und den Boden nach Umsetzung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Abb. 8: Bebauungsplan (Entwurf, ohne Maßstab)



IV Umweltbelange

Für beide Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan 103 und 11. FNP-Änderung) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil B der Begründung dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie die Erarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung erfolgen im Umweltbericht bzw. im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, die als Teil Zwei und als Anhang der Begründung vorliegen.

Anlagen zum Bebauungsplan:

1. **Planunterlagen:**
   - Entwurf Bebauungsplan, Stadtplanung Zimmermann, 27.05.2019
   - Textliche Festsetzungen, Stadtplanung Zimmermann, 27.05.2019

2. **Städtebauliches Konzept,** Häck-Architekten, 10.05.2019

3. **Linksabbiegespur L 304,** Ingenieurbüro Osterhammel, 11.05.2019
   - Zufahrt REWE-Markt in Kürten – Linksabbiegespur auf der L304, Ingenieurbüro Osterhammel, 11.05.2019
   - Zufahrt REWE-Markt in Kürten – Linksabbiegespur auf der L 304 – Entwurfsplanung Lageplan Schleppkurven Transporter 1, Ingenieurbüro Osterhammel, 28.05.2019
   - Zufahrt REWE-Markt in Kürten – Linksabbiegespur auf der L 304 – Entwurfsplanung Lageplan Schleppkurven Transporter 2, Ingenieurbüro Osterhammel, 28.05.2019
   - Zufahrt REWE-Markt in Kürten – Linksabbiegespur auf der L 304 – Entwurfsplanung Lageplan Schleppkurven Sattelzug, Ingenieurbüro Osterhammel, 28.05.2019

4. **Verkehr:** Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben REWE in Kürten-Eichhof, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 21.05.2019

5. **Umwelt**:
   - Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung**,** Planungsgruppe Grüner Winkel, 31.07.2018
   - Artenschutzprüfung Stufe II: Art-für-Art-Untersuchung Fledermaus, Dipl.-Biologin Mechtild Höller, November 2018
   - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, 24.05.2019
   - Landschaftspflegerischer Begleitplan; Karte 1: Ausgangszustand; reale Flächennutzungen und Biotoptypen, Planungsgruppe Grüner Winkel, 24.05.2019
   - Landschaftspflegerischer Begleitplan Karte 2: Planung; Landschaftspflegerische Maßnahmen, Planungsgruppe Grüner Winkel, 24.05.2019
   - Umweltbericht Bebauungsplan 103 „Sondergebiet Nahversorgung Eichhof“, Planungsgruppe Grüner Winkel, 24.05.2019
   - Umweltbericht 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Eichhof“, Planungsgruppe Grüner Winkel, 24.05.2019

6. **Immissionsschutz**: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die geplante Erweiterung des REWE-Marktes in Kürten-Eichhof, ACCON Environmental Consultants, 15.05.2019

7. **Einzelhandel**: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kürten- Eichhof, Wipperfürther Straße, CIMA, Köln, 30.05.2018

8. **Entwässerung**:
   - Entwässerungskonzept – Anbindung REWE-Markt Eichhof an der L 304 – Planungskonzept – Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Osterhammel, 07.02.2019
   - Lageplan, Ingenieurbüro Osterhammel, 08.02.2019

9. **Boden:** Hydrogeologisches Gutachten – Erweiterung REWE-Markt in Kürten Eichhof – Dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse des geplanten Kundenparkplatzes, Diplom Geologe Sven Peters, 14.11.2018

13.06.2019 fa