

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „AM GRÜNENTHAL“



SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	1
1.3	Städtebauliches Konzept	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Bestehendes Planungsrecht	3
3	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	LEP NRW.....	4
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)	5
3.4	Flächennutzungsplan.....	5
3.5	Landschaftsplan	7
3.6	Schutzgebiete	7
4	Begründung der Festsetzungen	8
4.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO).....	9
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	9
4.3.2	Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 BauNVO)	9
4.3.3	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)	9
4.3.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	9
4.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO).....	10
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO).....	10
4.6	Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)	10
4.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)	10
4.8	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	11
4.9	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	11
4.10	Hochspannungsfreileitung nebst Schutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	11
5	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)	11
5.1	Hochspannungsfreileitung	11
5.2	Sichtdreiecke.....	11
6	Hinweise	11
6.1	Artenschutz (Baufeldfreimachung)	11
6.2	Bodendenkmäler	12
6.3	Ökologischer Ausgleich	12
7	Umsetzung der Planung.....	12
7.1	Erschließung	12
7.2	Entwässerung	13
8	Auswirkungen der Planung.....	13
8.1	Umweltauswirkungen	13
8.2	Ausgleich.....	13
9	Planverfahren	13
10	Anhang.....	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Der bestehende Edeka-Markt soll kurz- bis mittelfristig schließen, da er nicht mehr marktgängig ist und keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt. Für diesen Markt soll eine Verlagerung und Erweiterung erfolgen. Nur der Standort westlich der Blumenstraße, sprich das Plangebiet, kommt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Frage. Allerdings wurde der Standort aufgrund seiner eingeschränkten Integration in einen Siedlungsbereich als nicht optimal bewertet. Somit soll dieser Standort nur zur Sicherung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Wiehagen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes zur Verfügung gestellt werden, wenn der in Wiehagen bestehende Vollsortimenter seinen Standort aufgibt (vgl. EHK S. 88).

Wiehagen verfügt über ein bestehendes Nahversorgungsangebot, bestehend aus einem Penny-Markt, einem Edeka-Markt und einer Apotheke, die an der Wiehagener Straße liegen. Im Gewerbegebiet Wiehagen befindet sich darüber hinaus ein Getränkemarkt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Verlagerung kann die Nahversorgung für die Bevölkerung langfristig sichergestellt werden. Zur Schaffung des entsprechenden Planrechts ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (> 800 qm Verkaufsfläche) handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Im Bebauungsplan können detaillierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebung sichergestellt. So werden hierin z.B. die Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, des ökologischen Ausgleichs sowie des Verkehrs abgearbeitet.

1.3 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit seinen Verkaufs-, Neben- und Lagerflächen geplant. Der Vollsortimenter soll eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm erhalten. Zusätzlich soll ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm integriert werden. Die Neben- und Lagerflächen sowie die Anlieferungsrampe werden im westlichen Teil des Gebäudes geplant. Die notwendigen Radien und Schleppkurven zur Anlieferung wurden berücksichtigt, sodass ein sicherer Erschließungs- und Ladevorgang gewährleistet werden kann.

Der Markt soll eine vorgelagerte Stellplatzanlage erhalten, die über eine private Zufahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erschlossen werden soll. Die Stellplatzanlage wiederum wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, die im südöstlichen Bereich des Plangebietes an die Bundesstraße 237 anbindet. Die Stellplatzanlage soll ca. 135 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter aufweisen. Zusätzlich soll der Lebensmittelvollsortimenter von der Blumenstraße aus über eine Treppenanlage fußläufig angebunden werden.



Abbildung 1: Gestaltungsplan (Quelle: VDH Projektmanagement GmbH)

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Schloss-Stadt Hückeswagen, südlich des Stadtteils Wiehagen. Hückeswagen liegt im Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 881, 1032 (tlw.), 1757 (tlw.) der Flur 26 und Flurstück 1032 (tlw.) der Flur 19 der Gemarkung Neuhückeswagen und hat eine Größe von ca. 12.173 qm. Derzeit wird die Fläche des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des Plangebietes fällt dabei von Norden nach Südosten von ca. 330 m ü NHN auf 317 m ü NHN ab.

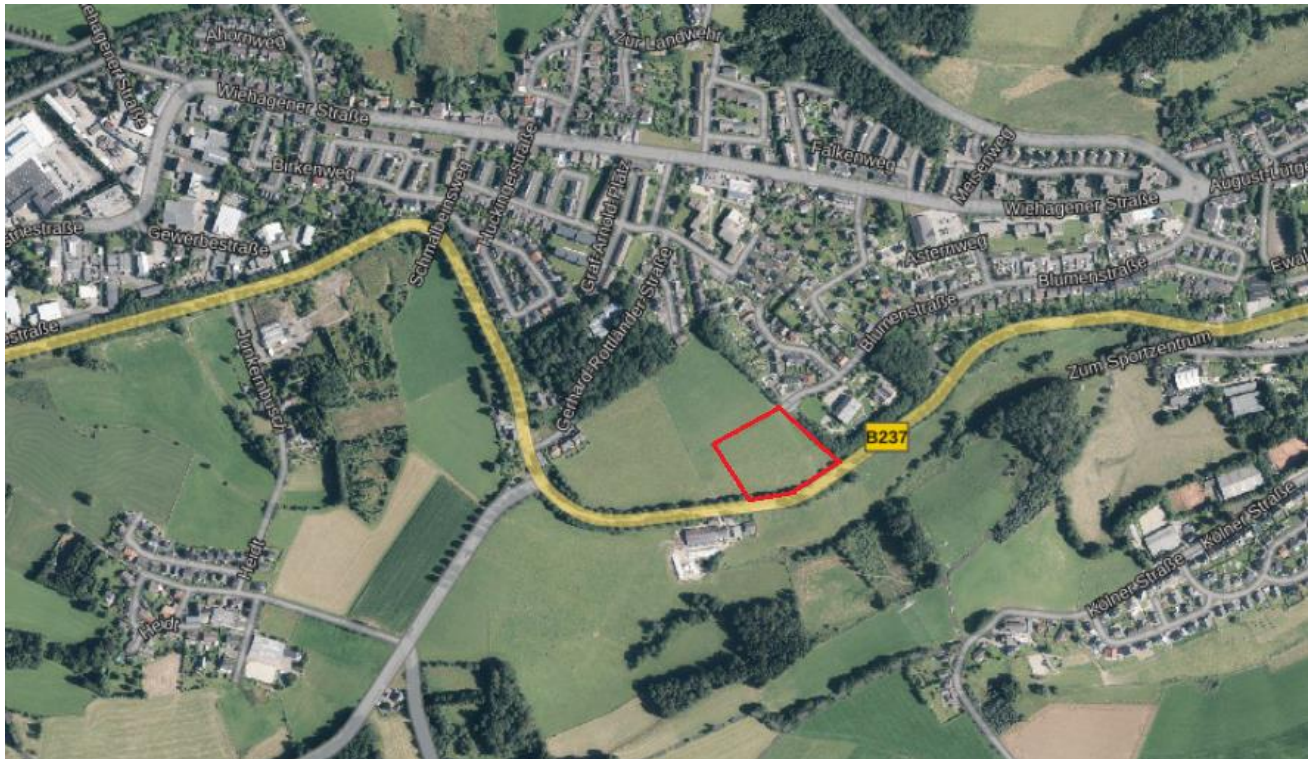


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes; Quelle: (eigene Darstellung nach Land NRW (2019))

Das Plangebiet wird nördlich und westlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich grenzt die Bebauung des Stadtteils Wiehagen mit der Gemeinschaftsgrundschule Wiehagen an. Entlang der südlichen Grenze verläuft die B 237.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Schulgelände am Raspenhaus“. Dieser setzt für die Plangebietsflächen „landwirtschaftliche Fläche“ fest. Im Bereich der Erschließung der oberen Stellplatzflächen von der Blumenstraße wird mit einer kleinen Teilfläche eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB tangiert. Das übrige Plangebiet liegt im Außenbereich.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Gemäß Ziel B.2.- Ziel 1 dürfen „in der Bauleitplanung [...] Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden“. Dieses Ziel ist erfüllt.

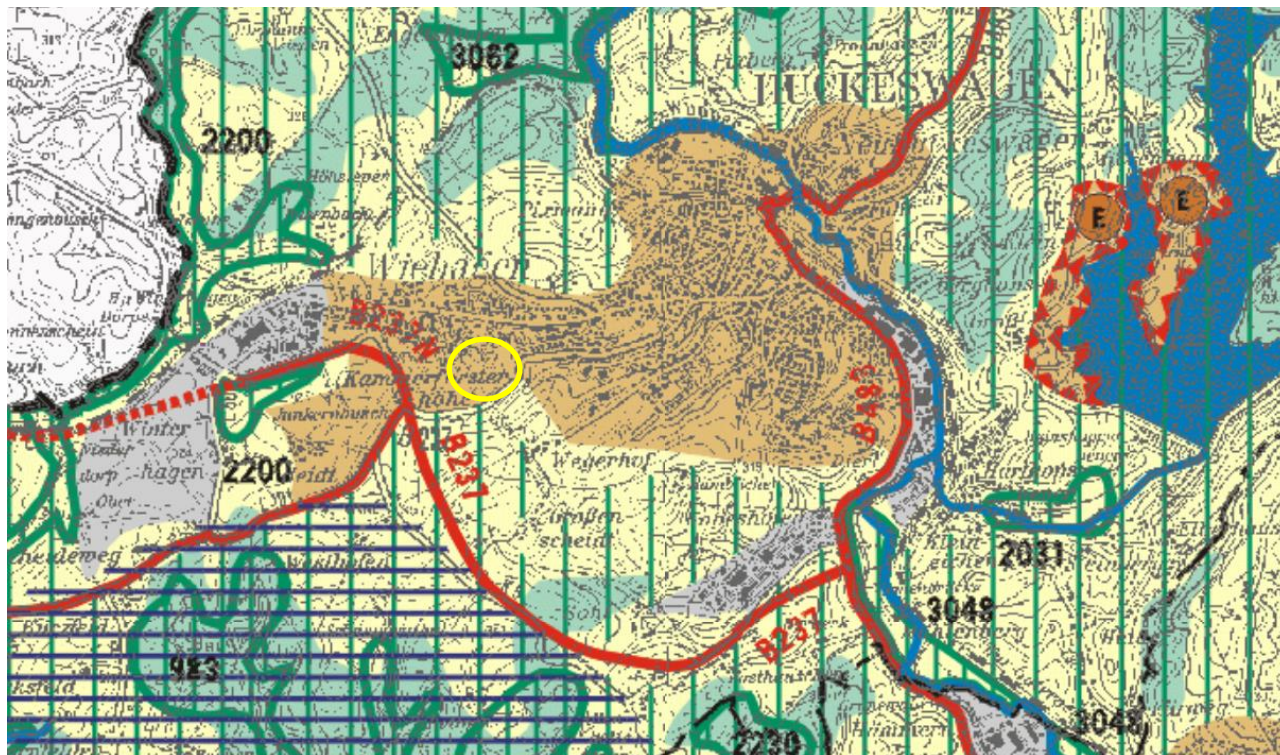


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: BR Köln)

3.2 LEP NRW

Weitere Vorgaben zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben trifft der LEP NRW. Hierin heißt es unter Punkt 6.5:

Ziel 1 des LEP NRW bezüglich des Einzelhandels lautet:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Die Planung entspricht dem Ziel 1 des LEP. Das Plangebiet befindet sich im ASB.

Ziel 2 des LEP NRW ist ebenfalls für die vorliegende Planung von Bedeutung. Ziel 2 formuliert:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die*

Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

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

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

Im EHK wurden verschiedene Flächenalternativen bewertet und der Nachweis erbracht, dass keine besser geeigneten Flächen, auch nicht im zentralen Versorgungsbereich, vorliegen. Ohne die Planung ist die Nahversorgung in Wiehagen gefährdet, da der bestehende Markt in den nächsten Jahren schließen wird und somit alleinig ein Penny-Discounter zur Versorgung vorhanden ist. Bereits im Flächennutzungsplan wurde die Verträglichkeit eines Marktes mit 1.400 qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Hückeswagen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Es befindet sich jedoch in einem Prüfstandort für die Weiterentwicklung des Einzelhandels, der als einziger als denkbarer Standort für die Ansiedlung/Verlagerung eines großflächigen Nahversorgers beurteilt wurde. Bei dem Plangebiet handelt es sich allerdings nicht um einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich. Somit muss für die Planung der Ausnahmetatbestand geprüft werden.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden Flächen ein Sondergebiet für die Nahversorgung dar. Der Nachweis, dass die Fläche zur Ansiedlung des Vorhabens geeignet ist, wurde dem Grunde nach bereits auf dieser Ebene erbracht. Im Erläuterungsbericht wird folgendes dargelegt:

„Die Nahversorgung im Bereich Wiehagen mit einem Einzugsbereich von mindestens 4.000 Einwohnern wird durch einen bestehenden kleinen SB-Markt sichergestellt, der allerdings seine Verkaufsfläche an dem Standort nicht vergrößern kann. Hinzu kommt ein völlig unzureichendes Stellplatzangebot.

Aufgrund der Lage bietet sich ein Standort an der heutigen B 237 an, wobei die Zufahrt in etwa bei der heutigen Zufahrt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche liegen könnte. Dieser Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie die nahe räumliche Lage zu den Wohnbereichen Wiehagen und Heidt aus. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Blumenstraße.

Die Kaufkraft für das nahversorgungsrelevante Sortiment liegt bei ca. 2.100,- EUR ohne Bäcker und Fleischer bzw. Apotheke. Bei 4.000 Einwohnern im Versorgungsbereich liegt damit die Kaufkraft bei 8,4 Mio. EUR. Der Umsatz pro qm kann mit etwa 4.000,- EUR pro qm und Jahr angesetzt werden, sodass für den Bereich Wiehagen zur vollständigen Deckung der Nahversorgung eine Verkaufsfläche von 2.100 qm notwendig wäre, rechnet man für Bäcker und Metzger jeweils 50 qm hinzu, läge die Verkaufsflächenobergrenze bei 2.200 qm. Da es aber nicht Zielsetzung sein kann, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft vollständig in Wiehagen zu binden, da hierfür auch andere Vertriebsformen notwendig sind, wird die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung auf 1.000 qm beschränkt. Damit das Gebiet dauerhaft nur der Nahversorgung dient, muss in die verbindliche Bauleitplanung eine Regelung aufgenommen werden, dass mindestens 80 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18) entfallen müssen.

Darüber hinaus kann ein Getränkeabholmarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 400 qm hier seinen Standort finden, sodass die insgesamt zulässige Verkaufsfläche in diesem Sondergebiet auf **1.400 qm** begrenzt wird.

Dieses Sondergebiet muss sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Autofahrer aus dem Siedlungsbereich Wiehagen schnell erreichbar sein. Aus diesem Grund muss es ebenfalls über die Blumenstraße zugänglich sein. Ob diese Erreichbarkeit durch die notwendige Stellplatzanlage oder durch einen öffentlichen Fahrweg sichergestellt wird, muss die verbindliche Bauleitplanung ergeben.

Bauliche Einschränkungen, bedingt durch die Lage der Hochspannungsleitung, sind zu beachten. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten. Die RWE Transportnetz Strom GmbH beabsichtigt, die dort verlaufende 110-kV-Leitung (Bl. 0061) in den nächsten Jahren zurückzubauen. Mit dem Rückbau der Leitung verändern sich auch die entsprechenden Schutzabstände. Die Vernetzung von Grünstrukturen auch unterhalb der Hochspannungsleitung wird in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Nahversorgung“, um auszuschließen, dass sich andere Betriebe an diesem verkehrsgünstigen Standort ansiedeln.“

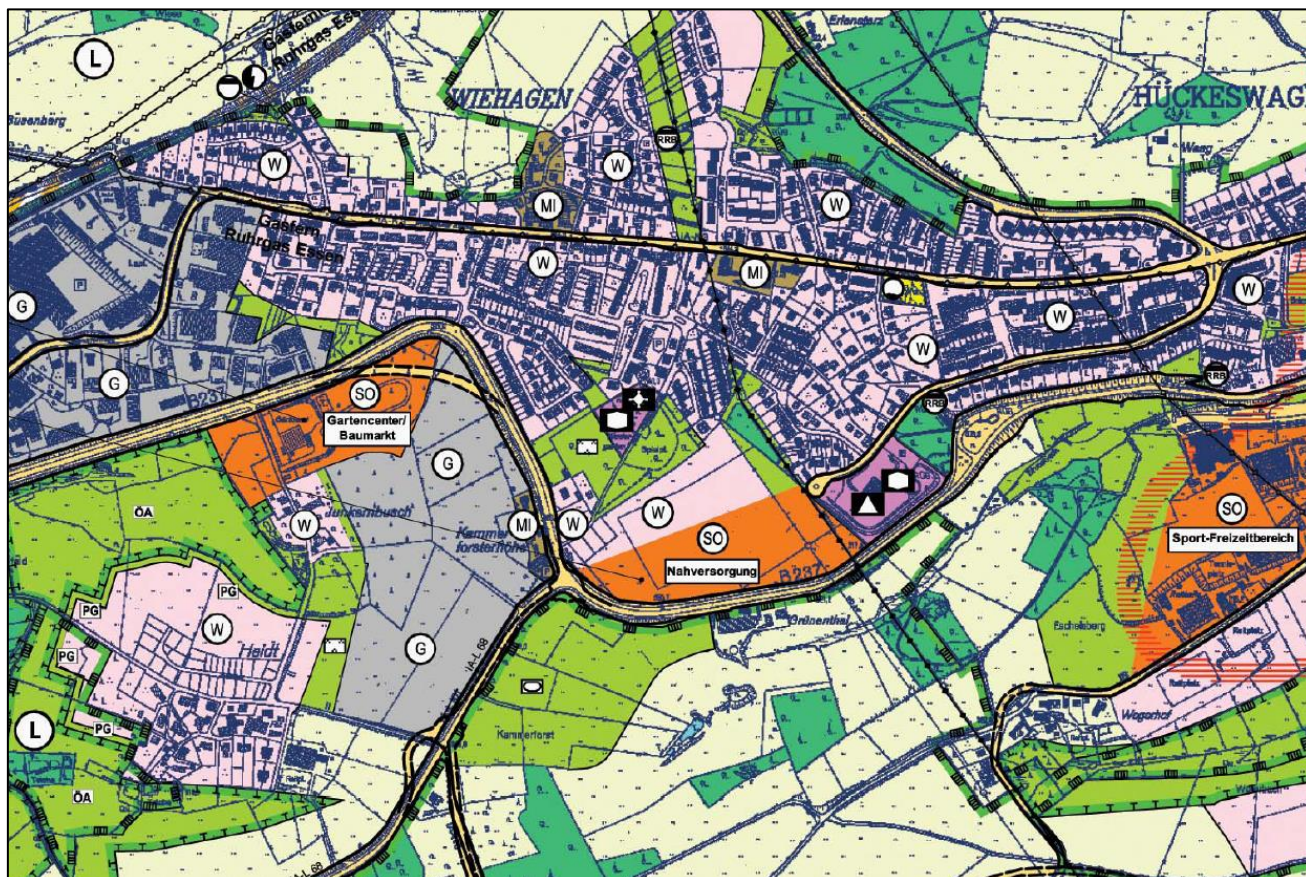


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Schloss-Stadt Hückeswagen (Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen)

Gemäß Planung werden 1.400 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Dies wird durch die FNP-Darstellung gedeckt. Die weiteren Planvorgaben sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3.5 Landschaftsplan

Aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt das Plangebiet größtenteils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Für die übrigen Flächen gilt das Ziel 7: „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung - Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der rechtmäßigen baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung. Für die in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte dargestellten Teilräume und Teilbereiche der Landschaft bedeutet das Entwicklungsziel insbesondere: die Erhaltung der prägenden, gliedernden und belebenden Landschaftsbestandteile bei der Realisierung von Bauvorhaben. Mit der bauleitplanerischen Qualifizierung oder der Genehmigung von Einzelvorhaben ist keine Änderung des Landschaftsplanes in diesen Flächen erforderlich.“ Demnach bestehen keine Bindungen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

3.6 Schutzgebiete

Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen besteht keine Schutzgebietsausweisung, sie sind lediglich mit einem Entwicklungsziel (Ziel 7) belegt.

Unmittelbar südlich der B 237 befindet sich ein **Landschaftsschutzgebiet** (LSG), das im Landschaftsplan Nr. 8 „Hückeswagen“ des Oberbergischen Kreises enthalten ist. Die Schutzausweisung erfolgt gemäß § 21 LG-NW zur Erhaltung sowie zur Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Das Gebiet ist schutzwürdig, insbesondere aufgrund

der kleinstrukturierten Nutzungsvielfalt von historischen, extensiven bis intensiven Nutzungsformen und wegen der Biotopstrukturen mit vielfältigen Saumbiotopen und hohem Entwicklungspotential innerhalb der bergischen Kulturlandschaft. Besonders die für das Mittelgebirge typischen vielfältigen, dynamischen Oberflächenformen u. a. wie: Kuppen, langgestreckten Bergrücken und -kämme, Hochebenen mit flachen Ursprungsmulden, Flach- bis Steilhängen, Hangkanten, Siefen und tief eingeschnittenen Tälern sind landschaftsprägend und damit erhaltenswert.

Unmittelbar südlich der B 237 befindet sich eine Zone 2 „Brunsachtal“ dieses LSGs. Die Schutzausweisung erfolgt hier gemäß § 21 LG-NW zur Erhaltung sowie zur Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bachtälern, Siefen und Feuchtbereichen, insbesondere aufgrund der hier vorhandenen Strukturen naturnaher Lebensräume von Fließgewässern mit bachbegleitenden Gehölzen, Seggenrieden und Hochstaudenfluren, der ökologisch wertvollen Dauergrünlandflächen und Feuchtbrachen der historischen Kulturlandschaft und seiner ökologischen Bedeutung sowohl als Ausgleichsfunktion für die Verdichtungs- und Agrarbereiche als auch seiner klimatischen und Biotopvernetzungsfunktion. Innerhalb dieser befindet sich auch ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die nächsten Naturschutzgebiete befinden sich in über 1 km Entfernung. Es handelt sich um das „NSG Doerpetal und Quellsiefen“ sowie das „NSG Purder Bachtal und Nebenbäche“.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG) und Biosphärenreservate sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherem Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 881, 1032 (tlw.), 1757 (tlw.) der Flur 26 und Flurstück 1032 (tlw.) der Flur 19 der Gemarkung Neuhückeswagen und hat eine Größe von ca. 12.173 qm. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich im Wesentlichen an der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksgroße.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Textlich wird folgendes festgesetzt:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 qm und maximal 1.400 qm zulässig. Darüber hinaus ist eine Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Schloss-Stadt Hückeswagen (2011) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11.1, WZ 47.2.0)

- Gesundheit, Körperpflege (WZ 47.75.0, WZ 47.78.9, WZ 47.73.0)
- Blumen (WZ 47.76.1)
- Sanitätswaren/orthopädische Artikel (WZ 47.74.0)
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

Zusätzlich sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste“ auf bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung sowie der Verkaufsflächenbegrenzung wird sichergestellt, dass ein Betrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, nämlich ein Lebensmittelbetrieb und einer Bäckerei, angesiedelt wird. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird erreicht, dass der Markt und die Bäckerei nur das Nachfragepotential im Umfeld abschöpfen und somit auch nur der Nahversorgung dienen. Die Marktgröße entspricht dabei den Aussagen im Flächennutzungsplan. Somit können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die GRZ wird gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dieses Maß an Versiegelung ist erforderlich, um neben den Flächen für das Gebäude auch die Flächen für die Anlieferung und die Stellplätze im Plangebiet verwirklichen zu können. Zusätzlich werden die Erschließungsflächen des Vorhabens festgesetzt.

4.3.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 BauNVO)

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Verkaufsraum wird zwar nur 1-geschossig geplant, es kann jedoch erforderlich werden, ein Technikgeschoss zu errichten oder die Nebenräume in zwei Geschossen zu realisieren.

4.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die GFZ wird auf 1,6 festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die Neben- und Lagerflächen in mehreren Geschossen untergebracht werden können und darüber hinaus, falls erforderlich, ein eigenes Technikgeschoss realisiert werden kann. Die Verkaufsfläche selbst wird eingeschossig errichtet.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird auf max. 33,4 m ü. NHN festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die erforderlichen Abstände zur über dem Gebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung (maximale Bauhöhe 10 m über Gelände) eingehalten werden.

Das Gelände weist heute einen Höhenverlauf von ca. 317 m im Süden bis 330 m im Norden auf. Das Gebäude soll mit seiner Oberkante des Fußbodens (OKFF) bei ca. 326 m ü. NHN errichtet werden. Dieser Wert ergibt gleichzeitig den unteren Bezugspunkt. Das geplante Einzelhandelsgebäude soll ca. 8 m hoch werden. Aktuell weist das Gelände im Bereich des Baufensters eine Höhe von ca. 325 bis 328 m auf.

Die maximal zulässige Gesamthöhe des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird auf 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Stellplatzfläche im Eingangsbereich als BP 1: 326,00 m NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

4.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das Gebäude zwar mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit einer Kantenlänge von über 50 m errichtet wird.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Im Süden grenzt die Baugrenze unmittelbar an die Flächen für Stellplätze an. Nach Norden, Westen und Osten hält das Gebäude einen Abstand von mindestens 3 m zu allen Grundstücksgrenzen ein.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.

4.6 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Im Süden des geplanten Gebäudes werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzfläche ist zudem über eine Zufahrt erschlossen. Die Verkehrsfläche wiederum ist von der B 237 aus erreichbar. Der Markt ist von der Stellplatzanlage aus ebenerdig zugänglich.

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

A: Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG in einer Tiefe von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Einschränkungen wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bereiche von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten sind.

A: Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

S: Sichtdreieck

Das Sichtfeld wird als separate Fläche, innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenden Bereichs, festgesetzt. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Einschränkungen wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bereiche von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten sind.

S: Sichtdreieck

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

4.8 Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die Stellplatzfläche des Lebensmittelvollsortimenters über eine private Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt wiederum ist über eine öffentliche Verkehrsfläche von der B 237 aus erschlossen. Darüber hinaus wird zur Anbindung an die Blumenstraße zusätzlich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

4.9 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

An der nördlichen sowie östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese dient zum einen zur Abgrenzung der Verkehrsfläche von den umliegenden Grundstücken. Zum anderen soll dieser Bereich für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen. Zusätzliche Ergänzungen können durch Laubgehölze, Hecken und Schnitthecken erfolgen. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich eine Konkretisierung erfolgen.

4.10 Hochspannungsfreileitung nebst Schutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Umgrenzung der 220-/380-kv-Hochspannungsfreileitung Ronsdorf – Bomig nebst Schutzstreifen (2x 42,00 m = 84,00 m) als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt. Gemäß Stellungnahme der Amprion GmbH kann für die geplante Nutzung eine maximale Bauhöhe von 10,00 m über derzeitigem Gelände in Aussicht gestellt werden.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

5.1 Hochspannungsfreileitung

Der Verlauf der 220-/380-kv-Hochspannungsfreileitung Ronsdorf – Bomig mit Achse und äußeren Leiterseilen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.2 Sichtdreiecke

Die Bereiche der Sichtdreiecke, die außerhalb des Geltungsbereiches und somit der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (S: Sichtdreieck), werden nachrichtlich übernommen.

6 HINWEISE

6.1 Artenschutz (Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, bzw. Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Durch die Regelung zur Baufeldfreimachung werden Auswirkungen auf Vogelarten vermieden.

6.2 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Schloss-Stadt Hückeswagen (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

6.3 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Details werden im weiteren Verfahren veröffentlicht.

Der erforderliche Ausgleich wird in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt (Vgl. LFB Kapitel 8.2).

7 UMSETZUNG DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters erfolgt zweigeteilt. Die einzige PKW-Zufahrt, über die auch die Anlieferung stattfinden soll, erfolgt im westlichen Plangebiet über eine Zufahrt von der B 237. Über diese Zufahrt wird sowohl die südliche als auch die nördliche Stellplatzfläche erschlossen. Die obere Stellplatzanlage wird darüber hinaus durch einen Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebietes an die Blumenstraße angebunden, durch den das benachbarte Wohngebiet erschlossen werden soll.

7.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahe Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die Entwässerung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren geregelt. Derzeit ist angedacht, das Schmutzwasser in einen Kanal in der Blumenstraße einzuleiten. Gemäß des 2019 erstellten Bodengutachtens (Baugrundgutachten für das Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit Stellplatzanlage an der Bundesstraße 237 in 42499 Hückeswagen, slach&partner mbB Beratende Ingenieure, August 2019) sind aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswässern in den Untergrund im Plangebiet gegeben. Es wird empfohlen, die Niederschlagsabflüsse im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Im weiteren Verfahren werden erforderliche Gutachten zu Artenschutz, Boden und Versickerung, Schall und Verkehr erstellt werden.

8.2 Ausgleich

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Fläche und Maßnahme werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

9 PLANVERFAHREN

Als erster Verfahrensschritt wurde am 08.10.2019 der Aufstellungsbeschluss vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen gefasst. Im Anschluss kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

10 ANHANG

Hückeswagener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Nahrungs- und Genussmittel
 - 47.11.1 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
 - 47.2.0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
- Gesundheit, Körperpflege
 - 47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur Körperpflegemittel)
 - 47.78.9 sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
 - 47.73.0 Apotheken
- Blumen
 - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Blumen)
- Sanitätswaren/ orthopädische Artikel
 - 47.74.0 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Zeitungen, Zeitschriften
 - 47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Bücher
 - 47.61.0 Einzelhandel mit Büchern
 - 47.79.2 Antiquariate
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
 - 47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
 - 47.78.9 sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
- Gesundheit, Körperpflege
 - 47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur kosmetischen Erzeugnissen und Parfümerieartikel)
- Optik, Hörgeräteakustik
 - 47.78.1 Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
- Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz und Berufsbekleidung)

- 47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
 - 47.72.1 Einzelhandel mit Schuhen
 - 47.72.2 Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
- sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten
 - 47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
- Uhren/Schmuck
 - 47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
- Sportartikel
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
 - 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
- Freizeit, Spielwaren
 - 47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren
 - 47.78.9 sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Anglerbedarf)
 - 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
 - 47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
- Elektrokleingeräte
 - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video
 - 47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
 - 47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Leuchten, Lampen
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
- Computer und Zubehör
 - 47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Foto
 - 47.78.2 Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)

- Telekommunikationsartikel
 - 47.42.0 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
- Haushaltswaren (inkl. GPK, Geschenkartikel)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
 - 47.59.2 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
 - 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
- Heimtextilien/ Gardinen, (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge und abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)
 - 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Bau- und Gartenmarktsortimente
 - 47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
 - 47.52.3 Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
 - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
- Kfz und Kraftradzubehör
 - 45.32.0 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör

- 45.40.0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
- Zoologischer Bedarf
 - 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
- Sportartikel
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
- Elektrogroßgeräte
 - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
- abgepasste Teppiche und Läufer
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Möbel
 - 47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
 - 47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Möbel)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)