

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)
Nr. 12
„Eckenhagen – In der Mähbach“

mit
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

TEIL 1 ALLGEMEINER TEIL

Stand: 08.02.2012

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0

Fax: 0271 / 313621-1

E-mail: h-k-siegen@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....

1

2.	Geltungsbereich der Änderung	1
3.	Städtebau	2
3.1	Darlegung der Änderungsabsichten.....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Umweltbericht.....	4
3.4	Tragfähigkeitsgutachten Einzelhandel.....	5
4.	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1	Naturschutzrechtliche Bindungen.....	3
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	3
4.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB).....	5
4.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme.....	10
4.5	Wiederherstellungsmaßnahme.....	10
4.6	Kostenschätzung.....	10
5.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
6.	Belange des Bodens	11
7.	Erschließung	12
8.	Flächengegenüberstellung Bestand / Planung	12
9.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	12
10.	Fristen und Durchführung der Vorhaben	12
11.	Verfahren	13
Anlagen:	- Planzeichnung 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12	

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 12 „Eckenhagen – In der Mähbach“ beschlossen.

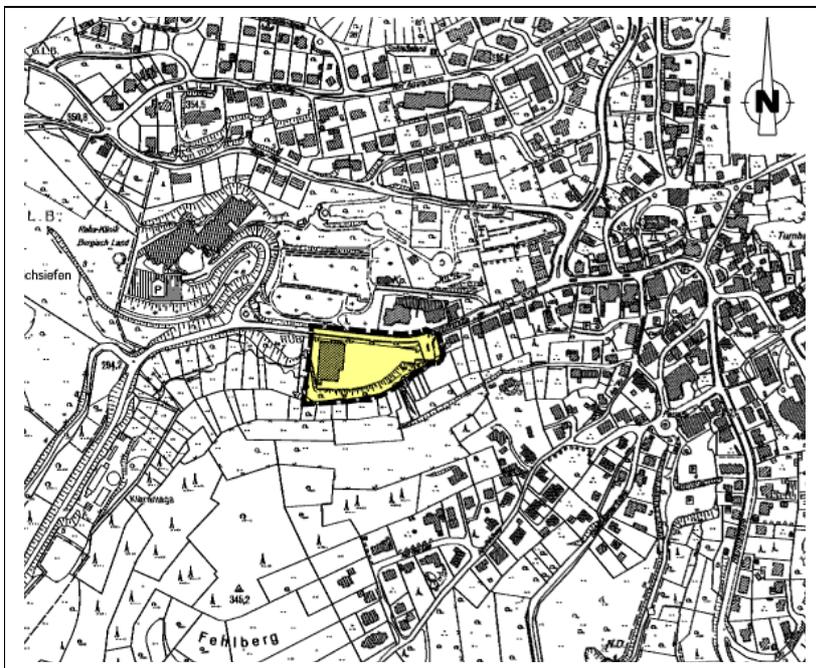
Planungsanlass für die 1. Änderung des VBP ist das Vorhaben, die Grundversorgungsmöglichkeit im Einzelhandel durch den vorhandenen LIDL-Einkaufsmarkt am Ortsrandbereich von Eckenhagen geringfügig zu erweitern. Hierzu soll die zulässige Verkaufsfläche des v.g. Marktes erweitert und ein zusätzlicher Back-Shop im Bereich der Stellplatzanlage errichtet werden. Für die Gebietsfestsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ soll die Zweckbestimmung in „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“ abgeändert werden.

Als Voraussetzung für die Planung wurde in einem Gutachten überprüft, ob der Betrieb bzw. die Erweiterung der Verkaufsflächen überwiegend der Nahversorgung dient. Diese Tragfähigkeitsberechnung dient als Grundlage der Planung.

Mit der Erarbeitung der 1. Änderung des VBP einschl. Umweltbericht (UB) und der in diese Begründung integrierten „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ ist das Büro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof beauftragt worden.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 505 tlw., 506 tlw., 1521/501, 2240 tlw. (Straße), 2267, 3469 tlw. (Straße), 3568 und 3569 in der Flur 23, Gemarkung Eckenhagen und hat eine Größe von ca. 9.428 m².



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

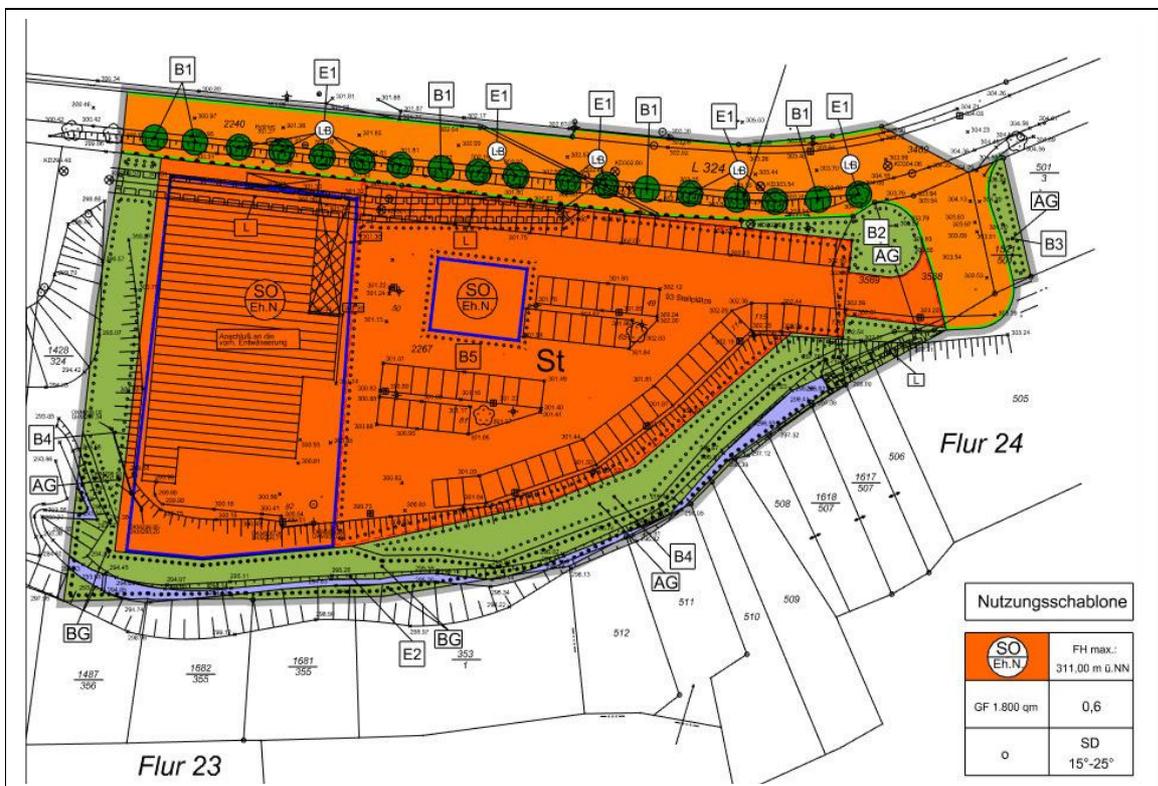
Übersichtslageplan

Die baulichen Erweiterungsflächen innerhalb der neuen Baugrenzen befinden sich fast ausschließlich auf versiegelten Parkplatz- und Zufahrts- bzw. Anlieferungsflächen.

3. Städtebau



VBP Nr. 12 (Bestand)



VBP Nr. 12, Stand 1. Änderung (Planung)

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 1. Änderung dieses VBP sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

Hier sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden.

Änderung 1: Die überbaubaren Flächen des Einkaufsmarktes werden in südlicher Richtung im Bereich der heutigen Anlieferung erweitert. Somit erweitern sich die Flächen des „Sonstigen Sondergebietes um ca. 427 m². Die Grünfläche incl. der jeweiligen Begrünungsmaßnahmen wird entsprechend zurückgenommen. Ebenfalls werden die Flächen für Stellplätze zurückgenommen. Zum Gewässer bleibt ein Abstand von 5,00 m erhalten.

Änderung 2: Im Bereich der Parkplatzflächen wird eine neue überbaubare Fläche für die Errichtung eines Back-Shops von ca. 80 m² Grundfläche festgesetzt.

Änderung 3: Der Geltungsbereich des VBP wird um die nordöstlich gelegene Teilflächen der „Hauptstraße“ L 324 um 305 m² verringert. Diese Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 24 „Eckenhagen-Ortseingang West“.

Änderung 4: Die Festsetzungen unter Ziffer 1.1 werden neu gefasst.

Die alte Festsetzung lautet:

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“

Hier sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 830 qm nicht überschritten werden. Jeder einzelne Betrieb darf eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.

Die neue Festsetzung lautet:

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“

Hier sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm nicht überschritten werden. Jeder einzelne Betrieb darf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm nicht überschreiten.

Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik 1978:

WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 15-18:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66:	Nichtelektrische Haushaltswaren

Die Summe der nichtelektrischen Haushaltswaren und der Non-Food-Aktionsartikel darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Dies bedeutet eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche von 270 m² und eine Steigerung der Einzelverkaufsfläche um 200 m².

Änderung 5 : Die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 werden neu gefasst.

Die alte Festsetzung lautet:

2.1 Geschossfläche

Die Geschossfläche für alle Einzelhandelsbetriebe ist zusammen auf 1.100 qm beschränkt.

Die neue Festsetzung lautet:

2.1 Geschossfläche

Die Geschossfläche für alle Einzelhandelsbetriebe ist zusammen auf 1.800 qm beschränkt.

Dies bedeutet eine Steigerung der Geschossfläche von 700 m².

Änderung 6: Die Festsetzung bezüglich der Stellplätze im Zufahrtsbereich wird in Bezug auf die tatsächlich ausgeführte Stellplatzanordnung geändert.

Durch die Umplanung bleiben für den Einkaufsmarkt noch 93 Stellplätze. Somit entfallen insgesamt 27 Stellplätze. Die notwendige Anzahl an Stellplätze gemäß Bauordnung NRW bleiben erhalten.

Änderung 7: Die Festsetzung, dass untergeordnete Bauteile auch mit Flachdach errichtet werden können wurde neu als Ergänzung aufgenommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch z.B. Eingangsüberdachungen oder Dächer bei Anlieferungsbereichen ohne geneigte Dächer errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus gelten die textlichen und sonstigen Festsetzungen (dies Grundflächenzahl GRZ von 0,6, die offene Bauweise, die maximal Firsthöhe von 311,00 m über Normal Null, Satteldach, Dachneigung 15°-25°) des Ursprungsplanes:

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren auf die Planungsziele des VBPs abgeändert. Es erfolgt eine Änderung in die Zweckbestimmung „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“.

Mit Schreiben vom 07.12.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nach § 34 LPlG NRW bestätigt.

3.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Planvorhaben eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Die Umweltbelange und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des VBP werden in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben und bewertet.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen erläutert.

Gemäß § 2 a BauGB ist dieser 1. VBP-Änderung ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt.

3.4 Tragfähigkeitsgutachten Einzelhandel

Als Voraussetzung für die Planung wurde in einem Gutachten überprüft, ob der Betrieb bzw. die Erweiterung der Verkaufsflächen überwiegend der Nahversorgung dient. Diese Tragfähigkeitsberechnung dient als Grundlage der Planung.

Das v.g. Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Köln, Goltsteinstr. 87 a, 50968 Köln vom Januar 2012 ist dieser Begründung als Abwägungsmaterial beigelegt.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten (Auszug Ziffer 7 des Gutachtens, kursiv):

Die Fa. LIDL plant, die in der Gemeinde Reichshof, Ortsteil Eckenhagen „In der Mähbach 2“ gelegene Bestandsfiliale neu aufzustellen. Im Zuge der geplanten Modernisierung und Neuaufstellung soll die derzeitige genehmigte Verkaufsfläche von rd. 800 m² um rd. 200 m² auf insgesamt rd. 1.000 m² vergrößert werden.

Die Gemeinde Reichshof verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept. Zentrale Versorgungsbereiche sind bislang nicht abgegrenzt. Der LIDL-Markt ist am Rand der als Zentraler Versorgungsbereich zu definierenden Ortsmitte von Eckenhagen ansässig. Es ist beabsichtigt, den Standort unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung bauleitplanerisch zu ordnen und als SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Festsetzung „Einzelhandel/ Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Mit der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente wird die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. Schuhe oder Bekleidung, ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind demnach nur in beschränktem Umfang als Randsortiment / Aktionswaren zulässig.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens – bestehend aus einem Kern- und einem erweiterten Einzugsgebiet - umfasst insgesamt einen Großteil des Gemeindegebiets von Reichshof. Im Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 14.500 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 32,6 Mio. EUR verfügen. Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des LIDL-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Reichshof übernehmen.

Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 5,0 Mio. EUR.

Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt ein Anteil von rd. 4,5 Mio. EUR. Für das Erweiterungsvorhaben wird eine jährliche Umsatzerwartung von rd. 0,5 Mio. EUR prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen bei der Erweiterung rd. 0,5 Mio. EUR und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,1 Mio. EUR. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Für den Lebensmittel-Discountmarkt ist nach der Erweiterung davon auszugehen, dass etwa 91 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 4,1 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden, lediglich ca. 9 % des Umsatzes (rd. 0,4 Mio. €) werden von außerhalb der Gemeinde Reichshof als Streuumsätze zufließen.

Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber (Lebensmittel-Discountmärkte) umverteilt. Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgelöst wird. Auch ist aufgrund des vergleichsweise geringen Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Reichshof nicht davon auszugehen, dass hier die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in Nachbargemeinden eingeschränkt werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Erweiterung des LIDL-Lebensmittel-Discountmarktes in Reichshof die prognostizierten Umsatzverlagerungen nur so geringe Größenordnungen erreichen, dass nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Reichshof oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Ebenso wären Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich für den Erweiterungsfall auszuschließen.

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1. Naturschutzrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt – Eckenhagen. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet dar. Als Entwicklungsziel wird die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft angegeben. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 traten die Festsetzungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich des VBP Nr. 12 automatisch außer Kraft.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und den angrenzenden Flächen den schutzwürdigen Biotop BK 5012-306 „Bach an Kläranlage Eckenhagen“ aus. Die Abgrenzung der Biotopkatasterfläche schließt die bereits versiegelten Flächen des Verbrauchermarktes mit ein. Es ist davon auszugehen, dass sich die Unterschutzstellung auf die Aue des Mähbachs und der benachbarten Grünlandflächen bezieht. Als Schutzziel für den stark beeinträchtigten Lebensraum wird die Entwicklung einer verarmten Bachauelandschaft im Mittelgebirge zu einer regionaltypischen Bachauelandschaft mit vielfältigen Vernetzungen zwischen Bach und Umland als lokal bedeutender Korridor im Biotopverbund genannt.

Angaben über das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NW („gesetzlich geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.