

Gemeinde Reichshof
Oberbergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 66
„Denklingen-Ortseingang Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 62892
Fax: 02251 62823

www.ursula-lanzerath.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i.S. 58) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Reichshof mit insgesamt ca. 19.572 Einwohnern (Stand 30.06.2010) liegt im Osten des Oberbergischen Kreises. Die Gemeinde besteht heute aus 106 Ortschaften, wovon Denklingen mit 2.154 Einwohnern der größte Ortsteil ist. In Denklingen befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Um die Versorgungssituation in Denklingen mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu verbessern, soll am Ortseingang von Denklingen, an der Hauptstraße ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm errichtet werden. Der Standort liegt zwar am Ortsrand von Denklingen, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und dem Kindergarten.

Der geplante Einzelhandelsstandort einschließlich der erforderlichen Stellplätze umfasst zum Teil Flächen, die im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 „Ortslage Denklingen“ für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens herangezogen werden sollten und auch planungsrechtlich dementsprechend festgesetzt sind. Im Weiteren liegt die Fläche zum Teil im Hochwasserüberflutungsbereich des Asbaches. Das entfallende Retentionsraumvolumen wird im Umfeld des geplanten Einzelhandelsstandortes ausgeglichen. Der Plangeltungsbereich umfasst diese Retentionsräume nördlich und südlich des Asbaches.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 wird zudem ein Eingriff in festgesetzte Rückhalteflächen und in Waldflächen im bisherigen Außenbereich vorbereitet. Daher wurde, trotz Anwendung des § 13a BauGB ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und der erforderliche Ausgleich und Ersatz ermittelt.

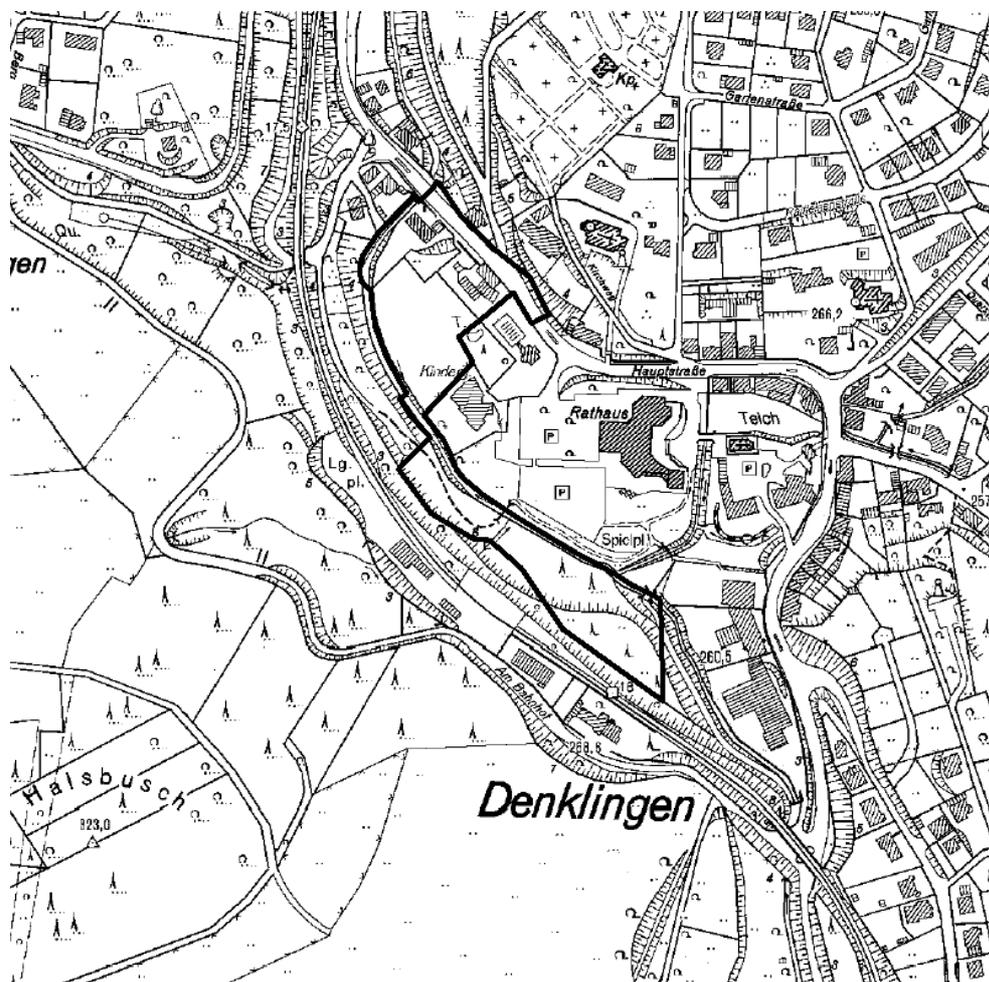
Die Erschließung des Marktes erfolgt von der Hauptstraße (B 256). Hierzu ist der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich. Dieser Abschnitt der Hauptstraße ist ebenfalls Bestandteil des Plangeltungsbereiches.

3.0 Geltungsbereich und Verfahren

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Denklingen der Gemeinde Reichshof und umfasst die Flurstücke Gemarkung Denklingen, Flur 18, Flurstück Nr. 28/1, 28/2, 358, 148, 158, 75, 171, 132, 133 (teilweise) sowie die Hauptstraße B 256 (teilweise) und den Asbach (teilweise) im Abschnitt des Plangebietes.

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha, wobei ein Großteil der Fläche dem Hochwasserschutz dient. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
© Geobasisdaten, Oberbergischer Kreis

3.2 Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (-), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1990 und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000, jeweils in der in der zum Zeitpunkt des

verfahrensabschließenden Beschlusses des Rates gültigen Fassung, erstellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die bauliche Nutzung auf bereits bebaute Bereiche beschränkt ist. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

- der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
- es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Diese Voraussetzungen treffen für das Plangebiet zu. Die geplante Einzelhandelsnutzung bleibt unterhalb der Großflächigkeit.

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am [24.02.2011](#) den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Denklingen-Nord (Lebensmittelmart)“ gefasst. Zuvor wurde eine Meinungsabfrage zur Ansiedlung eines Penny-Marktes am Ortseingang in Denklingen innerhalb der Bürgerschaft durchgeführt. Diese sprach sich mehrheitlich für ein Ansiedlung aus.

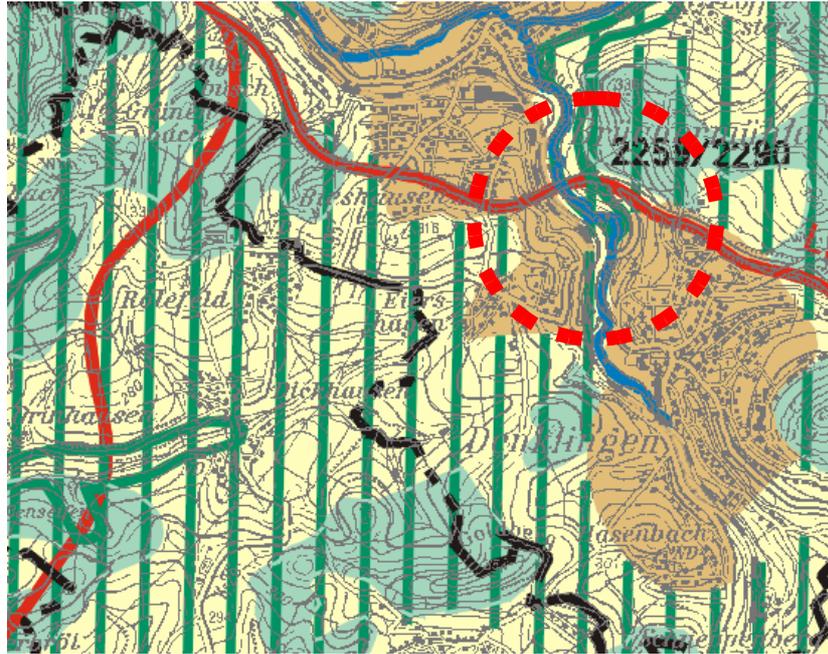
In der Sitzung vom 19.05.2011 wurde durch den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss einen erweiterten Umring beschlossen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht musste der Umring vergrößert werden.

4.0 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Denklingen ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe zulässig.

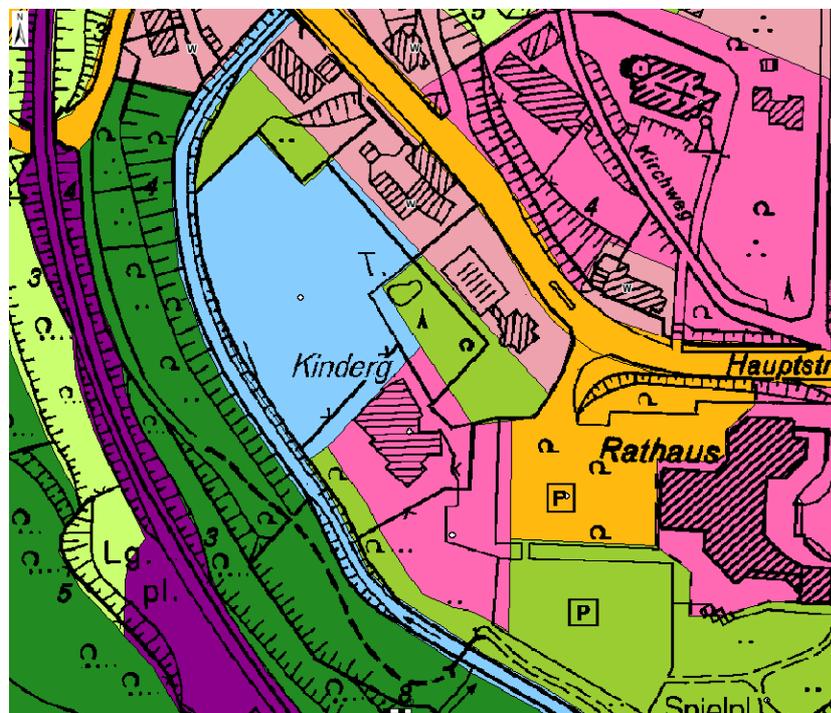


Auszug aus dem Regionalplan
Bezirksregierung Köln

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet entlang der Hauptstraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Der südlich angrenzende Bereich ist als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Flächen südlich des Asbaches sind als Fläche für Wald dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Gemeinde Reichshof

Die Planung ist somit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Bebauungsplan Nr. 66 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Angestrebt wird die Darstellung als Mischgebiet (MI).

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist teilweise von dem Bebauungsplan Nr. 14 "Ortslage Denklingen" erfasst. Dieser setzt für den überlagerten Bereich „Flächen für eine Regenrückhaltebecken“ fest. Der Uferrandstreifen des Asbaches ist als Grünfläche festgesetzt. Das angrenzende Kindergartengelände ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 66 treten die überdeckten Teile des Bebauungsplanes Nr. 14 außer Kraft.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Die Flächen südlich des Asbaches liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Ca. 300 m südöstlich befindet sich der schutzwürdige Bereich "Asbachtal zwischen Bettingen und Denklingen" (BK-5011-102). Biotope mit einem Schutzstatus nach § 62 LG NW liegen ebenfalls nicht vor.

Im Planungsgebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Das Planungsgebiet ist Teil der Biotopverbundfläche "Bach- und Kulturlandschaftskomplex Asbach" (VB-K-5011-022). Dieser Bereich des Asbachtals zwischen Waldbröl und Brüchermühle mit seinen Nebentälern weist insbesondere auf Grund der vielfältig strukturierten Nassgrünland- und Brachflächen in der bäuerlichen Kulturlandschaft eine besondere Bedeutung für das Biotopverbundsystem auf.

Angaben über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Planungsgebiet liegen vor. Für die Realisierung des Discountmarktes sind keine Konflikte mit den Regelungen des § 44 BnatSchG zu erwarten. Vor Realisierung der Rückhaltebecken wird empfohlen, die faunistische Wertigkeit der betroffenen Fläche durch Fledermauskundler vor Ort untersuchen zu lassen. Auf den Artenschutzrechtlichen Beitrag, pbs - planungsbüro schumacher, Wiehl wird hingewiesen.

5.0 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Hauptstraße aus. Da es sich um ein konkretes Ansiedlungsvorhaben (Lebensmitteldiscounter) handelt, wurde die Anbindung intensiv mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Straßen NRW diskutiert. Innerhalb der Hauptstraße werden umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich, die u.a. den Bau einer Linksabbiegespur beinhalten. Zudem ist eine Verlegung der vorhandenen Bushaltestelle erforderlich.