

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Die ca. 63 Stellplätze sind südöstlich des Gebäudes geplant.

Geplant ist ein eingeschossiger Baukörper mit Pultdach.

Der geplante Einzelhandelsstandort einschließlich der Stellplätze umfasst zum Teil Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt wurden. Die Flächen des Planungsbereiches liegen zum Teil im Hochwasserüberflutungsbereich des Asbaches. Um das entfallende Retentionsvolumen auszugleichen, werden Retentionsräume nördlich und südlich des Asbaches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

6.0 Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt.

In dem Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß BauNVO § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind somit zulässig. Die maximale Verkaufsfläche liegt bei 800 m².

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Vorhabens.

6.4 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Die Stellplatzanlage ist südöstlich des geplanten Einzelhandelsstandortes vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstraße.

6.5 Verkehrsflächen

Der Abschnitt der Hauptstraße, der im Plangeltungsbereich liegt, einschließlich der geplanten Aufweitungen für die Linksabbiegespur, Gehweg und die Bushaltestelle werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Ausbauplanung ist mit Straßen.NRW abgestimmt.

6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird der Standort des Regenrückhaltebeckens (RRB), welches für das geplanten Regenüberlaufbecken Kurpark notwendig ist, verschoben. Zudem wird aufgrund der vorliegenden Planung ein Eingriff in den Retentionsraum des Asbaches vorbereitet, der kompensiert werden muss.

Gemäß der Entwurfsplanung des planungsbüros schumacher (pbs), Wiehl sind zwischen dem Mischgebiet und dem Asbach insgesamt 3 Regenrückhaltebecken (RRB) als Flutmulde geplant. Zusätzlich ist ein kleines Rückhaltebecken südlich des Asbaches geplant. Der Ausgleich für den entfallenden Retentionsraum erfolgt vor allem im Überstaubereich der RRB. Zum Asbach ist ein mindestens 3 m breiter Uferschutzstreifen ab Böschungsoberkante ohne Bebauung und maximaler Höhenänderung von 20 cm zu berücksichtigen. Bepflanzungen sind zulässig.

Die geplanten Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Dämme werden als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Bezüglich der Umsetzung der Planung sind wasserrechtliche Anträge nach Landeswassergesetz (LWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Der Bachlauf des Asbaches wird nachrichtlich als Wasserfläche festgesetzt. Die vorhandenen Böschungen zum Teil als Uferrandstreifen (Grünfläche).

6.7 Fläche für Wald

Innerhalb des Plangeltungsbereiches südlich des Asbaches sind Waldflächen vorhanden, die mit Ausnahme des erforderlichen Regenrückhaltebeckens als Fläche für Wald festgesetzt werden. Damit wird die vorhandene Situation berücksichtigt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regenrückhaltebecken

Die Sohle und die inneren Böschungen der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern für Feuchtlagen zu begrünen. Die Wartungswege sind in Schotterrassen auszubilden. Ab der Böschungsoberkante des Asbachs ist außerhalb der Flutmulden der RRB's auf ca. 3 m Breite ein Uferschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Uferhochstaudenflur durch Sukzession zu entwickeln. Zudem sind gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzelne Bäume zu pflanzen.

Auf eine dichte Bepflanzung und die Verwendung von Sträuchern am unmittelbaren Ufer des Asbaches ist zur Aufrechterhaltung des Abflusses zu verzichten.

Mischgebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden.

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen (Vogelschutz) ist eine Bauzeitenbeschränkung vorzusehen. Der Beginn der Bauarbeiten wird von Mitte September bis Anfang Februar festgesetzt. Nach Start des Baubeginns können die Bauarbeiten kontinuierlich weitergeführt werden.

Nachtarbeit ist nicht zulässig. Für den Bereich der Rückhaltebecken wird die Durchführung einer Fledermausuntersuchung empfohlen. Hierdurch können ergänzende Regelungen erforderlich werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Da das geplante Mischgebiet bereits baulich genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Strom gesichert. Ebenso ist die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gesichert.

Gasleitung

Durch das Gebiet verläuft eine Gasleitung DN 100. Diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Reichshof und sonstiger Versorgungsträger in einer Breite von 4 m festgesetzt.

8.0 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung, wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

8.1 Schutzgut Mensch

Das geplante Mischgebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstraße B 256 an und ist durch straßenbedingte Immissionen vorbelastet. Durch das konkrete Vorhaben (Nahversorgung) ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage werden die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand als gering bewertet.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wurde durch das Büro pbs – planungsbüro schumacher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Diese Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen einer Biotoptypenkartierung im November 2011 flächendeckend im Planungsgebiet erfasst. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

8.3 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag/Artenschutz-Vorprüfung durch das planungsbüro schumacher im Februar 2012 erstellt. Dieses prüft, ob für die Arten des Messtischblattes 5011-Wiehl Konflikte gemäß § 44 BNatSchG mit dem Vorhaben zu erwarten sind.

Die Artenschutz-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, das auf Grund der Ausprägung des Plangebietes in Siedlungsrandlage mit den hier vorliegenden Vorbelastungen und der vor Ort angetroffenen Habitatstruktur keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, inklusive der dazugehörigen essenziellen Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten der Gruppen Vögel, Amphibien und Reptilien anzutreffen sind.

Mittels einer Gebäudebegutachtung, die sowohl die Verhältnisse der vom zukünftigen Lebensmittelmarkt in Anspruch genommenen, verlassenen und halb bewohnten Wohngebäude Hauptstraße Nr. 4 und Nr. 8, im Innen- und im Außenbereich sowie die daran angrenzenden Scheunen untersuchte, konnten sowohl Fledermausquartiere als auch Nester von Rauch- und Mehlschwalben ausgeschlossen werden. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes kann somit ohne Konflikte mit dem Artenschutz erfolgen.

Anders verhält es sich mit dem restlichen Planungsgebiet, das durch die Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen wird. Diese Flächen weisen zurzeit Qualitäten als Nahrungshabitate für örtlich vorkommende Fledermausbestände auf. Durch die geplante Gestaltung der Beckenanlagen (Erdbecken) werden die Flächen wieder Funktionen als Nahrungshabitate für Fledermäuse aufweisen. Relevant ist somit die Bauphase. Da der Zeitpunkt der Realisierung der Entwässerungsanlagen noch nicht feststeht empfiehlt der artenschutzrechtliche Beitrag eine fledermauskundliche Stichprobenuntersuchung für die von den Regenrückhaltebecken betroffenen Flächen nicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt, sondern mit Erstellen des Einleitungsantrages nach §§ 8,9,10 und 13 WHG durchzuführen, um möglichst aktuelle faunistische Daten und konkrete Arbeitsabläufe auf der relevanten Planungsebene zu erhalten.

Sollten die Stichprobenuntersuchungen wider Erwarten zukünftig ergeben, dass die hier vorliegenden Habitatstrukturen als essenziell zu werten sind, so können auf gegenwärtigem Sach- und Kenntnisstand Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG durch geeignete, gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Mit Festschreibung der hier empfohlenen Vorgehensweise, die vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises besprochen wurde, kann der Bebauungsplan Nr. 66 ohne Konflikte mit dem Artenschutz zur Rechtskraft geführt werden.

Zu Arten des § 19 BNatSchG (Umweltschadengesetz), die über die vom § 44 BNatSchG erfassten Arten hinausgehen und zu FFH-Lebensräumen

des Anhangs I FFH-RL liegen für das Planungsgebiet keine Meldungen vor. Ein Vorkommen im Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht wahrscheinlich und auch nicht bekannt.

Auf Grund der Art der geplanten Maßnahmen und der Bauzeitenbeschränkung (Baubeginn der Bauarbeiten von Mitte September bis Anfang Februar) ist ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen auf Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit ("Allerweltsarten") zu rechnen.

Nachtarbeit ist nicht zulässig.

Der Artenschutzrechtlicher Beitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

8.4 Eingriff- / Ausgleich

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" durchgeführt. Hierzu wurden die ökologischen Wertigkeiten des Plangebietes im Ausgangszustand den Wertigkeiten im Planungszustand, das heißt nach Durchführung aller im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen, gegenüber gestellt. Hieraus ergibt sich für das Plangebiet ein Defizit von 6.996 Wertpunkten für Eingriffe in die Biotopfunktionen. Hierzu sind die Wertpunkte für die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung zu addieren, sodass insgesamt ein Defizit von 8.301 Wertpunkten verbleibt. Da im Bereich des Bebauungsplanes keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, werden für das Defizit Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Reichshof zugeordnet.

Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

8.5 Schutzgut Boden

Für die Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor. Es handelt sich um den Altstandort "Denklingen, ehemalige Tankstelle Hauptstraße 4". Eine Verdachtsbewertung aus bodenschutzrechtlicher Sicht bzw. eine Gefährdungsabschätzung liegt nicht vor.

Die Bodenschutzbelange werden daher im Rahmen der erforderlichen Bodenarbeiten berücksichtigt.

8.6 Schutzgut Wasser

Durch die umfangreichen Maßnahmen im Zuge der wasserbaulichen Planung wird erreicht, dass die Retentionsflächen des Asbaches, die durch die Planung in Anspruch genommen werden, wieder hergestellt werden. Die Uferbereiche des Asbaches werden im Zuge der Maßnahme zum Teil naturnah gestaltet und bepflanzt. Es sind keine Beeinträchtigungen des Gewässers sowie des Grundwassers zu erwarten.

8.7 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch sind langfristig nur sehr geringe Veränderungen durch die Baumaßnahme zu erwarten, da es nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung von Oberflächen im Bereich des Lebensmittelmarktes kommt. Die Flächen der Regenrückhaltebecken werden begrünt und werden als Kaltluftentstehungsflächen wirksam werden. Abflusshindernisse für die Kaltluft entlang des Baches sind auf Grund der Planung nicht zu erwarten.

8.8 Landschafts-/Ortsbild

Das Ortsbild erfährt durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Neugestaltung. Das Landschaftsbild der Asbachaue erfährt während der Bauarbeiten der RRB's eine vorübergehende Beeinträchtigung. Langfristig ist durch die naturnahe Gestaltung und Eingrünung eine Wiederherstellung des Landschaftsbildes gegeben.

8.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale und archäologische Bodenbefunde sind im Bereich des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen und/oder archäologische Bodenbefunde ergeben, so sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

9.0 Auswirkungen der Planung und Abwägung

Es werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planung erwartet. Das Ortsbild wird sich durch das Planvorhaben verändern. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße geringfügig erhöhen.

10.0 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Denklingen-Nord (Lebensmittelmarkt)“ wurden folgende Fachplanungen und Gutachten berücksichtigt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP Nr. 66 Denklingen - Ortseingang Nord (Lebensmittelmarkt) der Gemeinde Reichshof, pbs – planungsbüro schumacher, Wiehl, Mai 2012
- Artenschutzrechtlicher Beitrag zum BP Nr. 66 Denklingen - Ortseingang Nord (Lebensmittelmarkt) der Gemeinde Reichshof, pbs – planungsbüro schumacher, Wiehl, Februar 2012
- Hydraulische Berechnungen Asbach zum Penny-Markt, Denklingen pbs – planungsbüro schumacher, Wiehl, Mai 2012
- Linksabbiegespur auf der B 256, Denklingen, SMR Ing. GmbH, Bauplanung und Baubetreuung, Wenden, Mai 2012

Aufgestellt: 04.07.2012

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Euskirchen