Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan

Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath –

---

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der vorhandene Lebensmittelmarkt an der Kempener Straße soll von derzeit ca. 800m² Verkaufsfläche auf ca. 950m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden ab. Der aktuell 200m² Verkaufsfläche umfassende Getränkemarkt befindet sich derzeit im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes und verfügt über einen ebenerdigen Eingang von Süden aus auf der Rückseite des Gebäudes. Der Getränkemarkt soll auf ca. 437m² Verkaufsfläche erweitert bzw. auf gleicher Ebene wie der Lebensmittelmarkt neu gebaut werden. Zudem ist ein Backshop mit ca. 37m² Verkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich um drei selbständige Läden mit separaten Eingängen.

Das bestehende Planungsrecht legt im Bereich des geplanten Vorhabens als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes sowie des Gebietserhaltungsanspruches in einem WA ist eine Genehmigung in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Die zunächst vorgesehenen Änderungen der vom geplanten Gebäude betroffenen Bebauungspläne Nr. 21, Teil 3 – Paffrath – 2. Änderung (seit 1973 rechtskräftig) sowie Nr. 1255 – Hufer Weg – (seit 1982 rechtskräftig) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Baugrenzen wurde somit nicht weiterverfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – ist es, die Erweiterung der Märkte zu ermöglichen und ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuweisen.

Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da er folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Fläche befindet sich in einem bereits beplanten Bereich, ist bebaut und vollständig von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in Bergisch Gladbach Paffrath an der Kempener Straße und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Paffrath, Flur 2, Flurstücke Nr. 1635/192, 2085, 2945, 2947,2949,

2950, 2951, 2952, 3098 sowie Flur 21, Flurstück Nr. 643. Es wird begrenzt durch die Landesstraße L 288 im Norden (Teil des Plangebietes), das Wohnhaus Kempener Straße 73 im Osten sowie die Wohnbebauung der Goldbornstraße bzw. Steinknippen im Süden und Westen.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche bzw. die Kempener Straße als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird für das geplante Sondergebiet der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Neben einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes sollen dem vorhandenen Getränkemarkt sowie Bäcker eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden. Die drei Betriebe leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Paffrath / Nussbaum. Diese Funktion kann der zentrale Versorgungsbereich Paffrath derzeit aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit alleine nicht erfüllen. Der Standort des Vorhabens ist durch die umliegenden Wohngebiete verbrauchernah und städtebaulich integriert.

Bereits in den Vorjahren wurde die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Kempener Straße an das steigende Verkehrsaufkommen angepasst und auf der Kempener Straße bereits der Fahrstreifen in Richtung Schildgen aufgeweitet, so dass durch den Linksabbiegerverkehr kein Rückstau auf der Straße verursacht wird. Da die Erschließung des Vorhabens allein über die Hauptverkehrsstraße erfolgt, werden durch das geplante Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete erwartet.

Derzeit sind 103 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (genehmigt 106 Stellplätze). Nach Umsetzung des Vorhabens sollen 73 Stellplätze, davon acht Stellplätze für Mitarbeiter, zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass ein Teil der Stellplätze entfällt. Ein weiterer Teil wird anders angeordnet als bisher. Die Zahl der Stellplätze ist in Anlehnung an die ehemals geltende Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW (Anlage: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ausreichend bemessen.

Das Gebäude kann im rückwärtigen Bereich, dem ursprünglichen Geländeverlauf folgend, unterfahren werden. Hier sind auch die Mitarbeiterstellplätze angeordnet. Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung im Einrichtungsverkehr gegen den Uhrzeigersinn. Die äußere Erschließung erfolgt unverändert über die Kempener Straße. Die im rückwärtigen Bereich bestehende Fußwegeverbindung in das angrenzende Wohngebiet bleibt erhalten.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit 950m² die Grenze zur Großflächigkeit (800m²). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese dürfen wiederum gemäß § 24a Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Der geplante Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Paffrath des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes. Kann laut Kapitel 2.7.2 sowie 2.8 Einzelhandelserlass NRW eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden und bestehen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so können großflächige Lebensmittelsupermärkte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein. Zur detaillierten Steuerung kann die Ausweisung eines Sondergebietes zweckmäßig sein, auch wenn der Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht der Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Gemäß Einzelhandelserlass können in solch einem Fall dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn auf maximal 10% der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Verträglichkeitsprüfung

Durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG wurde ein Gutachten erstellt, welches nachweist, dass eine atypische Fallgestaltung gegeben ist und weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt werden (Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des REWE-Supermarktes in Bergisch-Gladbach, Paffrath – Köln August 2009). Das Gutachten bezieht sich allein auf den geplanten Lebensmittelmarkt, da nur dieser die Grenze zur Großflächigkeit von 800m² überschreitet.

Das Gutachten ermittelt zunächst die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze anhand der Tragfähigkeitsberechnung nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln bzw. des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach, welches bereits öffentlich ausgelegen hat und dem Rat zum Beschluss vorliegt. Im Vergleich zur Bezirksregierung Köln wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept eine höhere Verkaufsflächenproduktivität für Supermärkte angenommen (4.500 – 5.000€/m² gegenüber 4.000€/m²). Im Prüfschema wird als Einzugsbereich für den zu versorgenden Nahbereich ein Radius von 700m um den Standort angesetzt. Im vorliegenden Fall sollte darüber hinaus der Ortsteil Nußbaum mit in den vom geplanten Lebensmittelmarkt zu versorgenden Nahbereich einbezogen werden. Dieser Ortsteil ist im Bereich der Nahversorgung derzeit unterversorgt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts zur Grundversorgung ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl und dem dadurch sehr eingeschränkten Kaufkraftpotential sowie der Randlage Nußbaums auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Zudem stehen im Ortszentrum von Paffrath keine geeigneten Flächen für eine entsprechende Angebotsausweitung im Bereich der Nahversorgung zur Verfügung. Der dem geplanten Vorhaben zuzuweisende Nahversorgungsbereich umfasst somit ca. 5.450 Einwohner. Die Berechnung gibt eine maximale

Kaufkraftbindung von 35% vor.

Gemäß der Tragfähigkeitsberechnung ergibt sich unter diesen Voraussetzungen eine maximal tragfähige Verkaufsfläche zwischen 933m² und 1.037m². Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 950m² liegt damit innerhalb der Vorgaben der Bezirksregierung bzw. des Prüfschemas des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes.

Gemäß des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts befindet sich der geplante Markt innerhalb des 700-Meter-Schutzradius' des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches Paffrath (Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ca. 600m). Innerhalb eines solchen Schutzradius' sollen Bestandsbetriebe um maximal 10% in fünf Jahren erweitern dürfen. Demnach wäre beim bestehenden Betrieb im Plangebiet eine Erweiterung auf ca. 880m² Verkaufsfläche möglich. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 950m² wird dieser Wert um ca. 70m² überschritten. Nach Einschätzung der Gutachter ist diese Überschreitung aufgrund der bestehenden Unterversorgung im Bereich Nußbaum gerechtfertigt.

Darüber hinaus werden in dem Gutachten das Umsatzpotential und die bestehende Kaufkraftbindung sowie die Umsatzprognosen und Umsatzverlagerungseffekte durch das Planvorhaben ermittelt. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 5.450 Einwohner (s.o.), im erweiterten Einzugsbereich (neben dem restlichen Paffrath und Katterbach auch Schildgen und Hand) ca. 22.330 Einwohner. Wird das Nachfragevolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ins Verhältnis gesetzt mit den derzeitigen Umsatzleistungen, so wird deutlich, dass ein Großteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft abfließt und in dem betrachteten Teilraum auf Ebene der Nahversorgung eine deutliche Versorgungslücke besteht.

Die geplante Erweiterung führt zu einer räumlichen Umverteilung des Umsatzes. Die Umsatzverluste erreichen nach Berechnungen der Gutachter jedoch für keinen der umliegenden Betriebe eine Größenordnung, die deren Fortbestand gefährden würde. Für den bestehenden CAP-Markt im zentralen Versorgungsbereich Paffrath wird ein Umsatzverlust von maximal 4% prognostiziert.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Bergisch Gladbach sind somit nicht zu erwarten. Da aus den Nachbarkommunen nur in geringem Maße Kaufkraft gebunden wird, sind auch hier schädliche Auswirkungen auf die dortigen Versorgungsstrukturen auszuschließen.

Die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente betragen höchstens 10% der Verkaufsfläche. Dies ist über eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan (Punkt 1.1.2) gewährleistet. Die diesbezügliche Vorgabe des Einzelhandelserlasses ist somit erfüllt. Die in Punkt 1.1.3 der textlichen Festsetzungen genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente beruhen auf der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach, welches bereits öffentlich ausgelegen hat.

Da die Fläche des Sondergebietes nur einen Grundeigentümer aufweist und eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung getroffen wurde, besteht nicht die Gefahr eines sogenannten „Windhundrennens", d.h. einer Konkurrenz verschiedener Grundeigentümer um die Ausnutzung einer festgelegten Verkaufsflächenobergrenze.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Gebäudehöhe von 91,75m über Normalnull festgesetzt. Straßenseits entspricht dies einer Gebäudehöhe über dem vorhandenen Gelände von ca. 5,10m, welche die vorgesehene Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Da das Gelände nach Süden hin abfällt, ist seitlich sowie auf der Rückseite des Gebäudes teilweise das Untergeschoss – wie bisher auch – bzw. die Ein- und Ausfahrt der durchfahrbaren Tiefgarage sichtbar.

Auf 15% der Grundfläche des Gebäudes darf die zulässige Gebäudehöhe zudem um bis zu 3m (bis zu 94m ü. NN) überschritten werden. Diese Festsetzung gewährleistet die geplante Unterbringung technischer Anlagen, wie Kühlanlage, Lüftung und Heizung, auf dem Dach des Lebensmittelmarktes.

Grundflächenzahl

Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sonstige Sondergebiete beträgt hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Diese wird im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Flächen von Stellplätzen etc. bis zu 50% überschritten werden, jedoch im Regelfall ebenfalls nur bis 0,8. Im Bebauungsplan kann jedoch eine hiervon abweichende Bestimmung getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Aufgrund der bereits bestehenden Bodenversiegelung über 80% und zur Bestandssicherung der Stellplätze und Zufahrten wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze etc. bis zu 0,85 als gerechtfertigt angesehen und über eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen ermöglicht.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch eine Baugrenze bestimmt, welche sich eng am geplanten Gebäude orientiert. Die bisher im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugrenzen entlang der Kempener Straße östlich und westlich des geplanten Gebäudes werden im Gegenzug zurückgenommen. Die überbaubare Fläche wird somit in der Mitte des Plangebiets konzentriert, um die geplante Sondergebietsnutzung zu ermöglichen.

4.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Vorhabens kann unverändert über die Landesstraße L 288 (Kempener Straße) erfolgen. Diese wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

4.2.5 Lärmschutz

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dienen zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung vor den Geräuschimmissionen des geplanten Sondergebietes (vgl. hierzu 6. Umweltbelange).

4.2.6 Begrünung

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen bereits eingegrünt. Diese Eingrünung dient als Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung und sollte erhalten bleiben. Die Flächen werden daher mit einer entsprechenden Bindung belegt.

Das übrige Plangebiet weist bis auf einen schmalen Streifen mit bodendeckenden Pflanzen entlang der Kempener Straße keine weitere Begrünung auf. Die randliche Eingrünung wird in großen Teilen durch vorhandene Betonsteinwände sowie eine Gabionenwand verdeckt. Diese sind aus Gründen des Schallschutzes erforderlich. Sowohl aus gestalterischer als auch ökologisch-stadtklimatischer Sicht besteht Verbesserungsbedarf. Der Bebauungsplan sieht daher die Begrünung der Schallschutzwände mit Ausnahme der Gabionenwand sowie der Wände hinter dem Gebäude, die Anpflanzung von Sträuchern bzw. einer Hecke entlang der Kempener Straße sowie vereinzelte Bäume im Bereich des Parkplatzes vor.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandene Netzstruktur gesichert. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über die Kempener Straße.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, das heißt es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend kann auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und gegenüber dem Bestand diesbezüglich durch die Planung keine Veränderung erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten (Biotope, Wasser, Boden, Klima).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Höhenhaus. Die Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

Weitere Schutzgebiete o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

<u>Lärmimmissionen ausgehend vom Plangebiet</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben erstellt (Prognose der Schallimmissionen ausgehend vom erweiterten REWE-Verbrauchermarkt in Bergisch Gladbach – Paffrath, deBAKOM GmbH, 16.11.2009). In dem Gutachten wurden die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen ausgehend von dem geplanten

Sondergebiet an fünf repräsentativ ausgewählten Immissionsorten (nächstgelegene, zu schützende Nachbarschaft) prognostiziert und die flächenhafte Ausbreitung berechnet. Bei den Berechnungen wurden neben den Gebäuden und der Topografie auch die Stellplätze, die Bereiche und Fahrwege des Anlieferungsverkehrs einschließlich der LKW-Geräusche, die acht Mitarbeiterstellplätze in der Tiefgarage, die Anordnung und Bauart der Einkaufswagenboxen und die Gebäudetechnik berücksichtigt.

Die Immissionsorte IO 2 und IO 3 liegen in einem reinen Wohngebiet (WR). Hier gilt nach TA-Lärm tags (6 bis 22 Uhr) ein Richtwert von 50 dB(A) sowie nachts von 35 dB(A). Die Immissionsorte IO 1, IO 4 sowie IO 5 liegen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. einem als solchen einzustufenden Gebiet. Hier gilt tags ein Richtwert von 55 dB(A) sowie nachts von 40 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag an keinem der gewählten Immissionsorte unter Einhaltung aller vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von massiven Lärmschutzwänden, nach oben und drei Seiten geschlossene Einkaufswagenboxen, Auskleidung der Tiefgaragendecke mit Schall absorbierendem Material, massive Einhausung der gebäudetechnischen Anlagen) überschritten wird.

Da der Verbrauchermarkt bis 22 Uhr geöffnet hat, wurde im Gutachten auch die Nachtzeit betrachtet. Für die lauteste Nachtstunde (hier: von 22 bis 23 Uhr) werden bei angenommener Vollauslastung des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte an drei Immissionsorten (IO 2, IO 3 und IO 5) z.T. wesentlich überschritten. Da jedoch nach 22 Uhr dieser Ansatz vollkommen überhöht ist, legt der Gutachter den Lärmausbreitungsberechnungen eine realistische Auslastung des Parkplatzes von weniger als 20 % der Fahrzeugbewegungen je Stunde des Tagzeitraumes (von 6 bis 22 Uhr) zugrunde. Das bedeutet, wenn nach 22 Uhr bis zu 20 Kunden und 4 Mitarbeiter den Verbrauchermarkt und den Parkplatz verlassen, können die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten, auch am IO 5, eingehalten werden.

Straßenverkehrslärm

Die stark befahrene Kempener Straße wirkt mit Beurteilungspegeln tags zwischen < 75 dB(A) entlang der Kempener Straße und < 50 dB(A) an der südlichen Grundstücksgrenze ein. Diese zum Teil hohen Immissionen erfordern Schallschutzmaßnahmen für Büro- und Aufenthaltsräume. Diese zu schützenden Räume liegen gemäß den vorliegenden Planunterlagen im hinteren Bereich bzw. an der Rückseite des Gebäudes. Hier sind niedrige Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten, deren Anforderungen an das Schalldämmmaß bei üblicher Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 16.02.2010

S. Schmickler
Stadtbaurat