

Gemeinde Wachtberg Ortsteil Berkum

1. Änderung des Flächennutzungsplan (ortsbezogene Teilfortschreibung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“)

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Fassung für die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2020

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	5
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	5
3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4. Planung	9
4.1 Planungskonzeption und Erfordernis	9
4.2 Änderung der Planzeichnung	10
4.3 Auswirkungen der Planung	10
5. Umweltbericht	12
5.1 Grundlagen	12
5.2 Umweltauswirkungen	15
5.3 Zusätzliche Angaben	20
5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
5.5 Quellen	21



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).



1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 02.-15 „Wachtberg Mitte“ sollen die Voraussetzungen zur Umwandlung eines bestehenden, kleinflächigen in einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Die Darstellung der Sonderbaufläche lässt aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m² zu bei gleichzeitigem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels wird zum einen die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) überschritten und zum anderen die Gesamtverkaufsfläche auf 4.830 m² erhöht. Es wird entsprechend eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB notwendig. In der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht wird die Verträglichkeit dieser Änderung nachgewiesen.

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 18.12.2018 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 wurden den Beschlüssen des Gemeinderats entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Der Geltungsbereich (ca. 0,6 ha) ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Er ist vollständig erschlossen und bebaut, das Gefälle ist gering. Der Bereich wird im Wesentlichen von einem Discounter und zugehörigen Parkplatzflächen eingenommen. Er wird nach Norden, Osten und Süden durch die Straße „Bernareggio Platz“ begrenzt, unmittelbar westlich grenzt die K 58 (Wachtberggring) an.

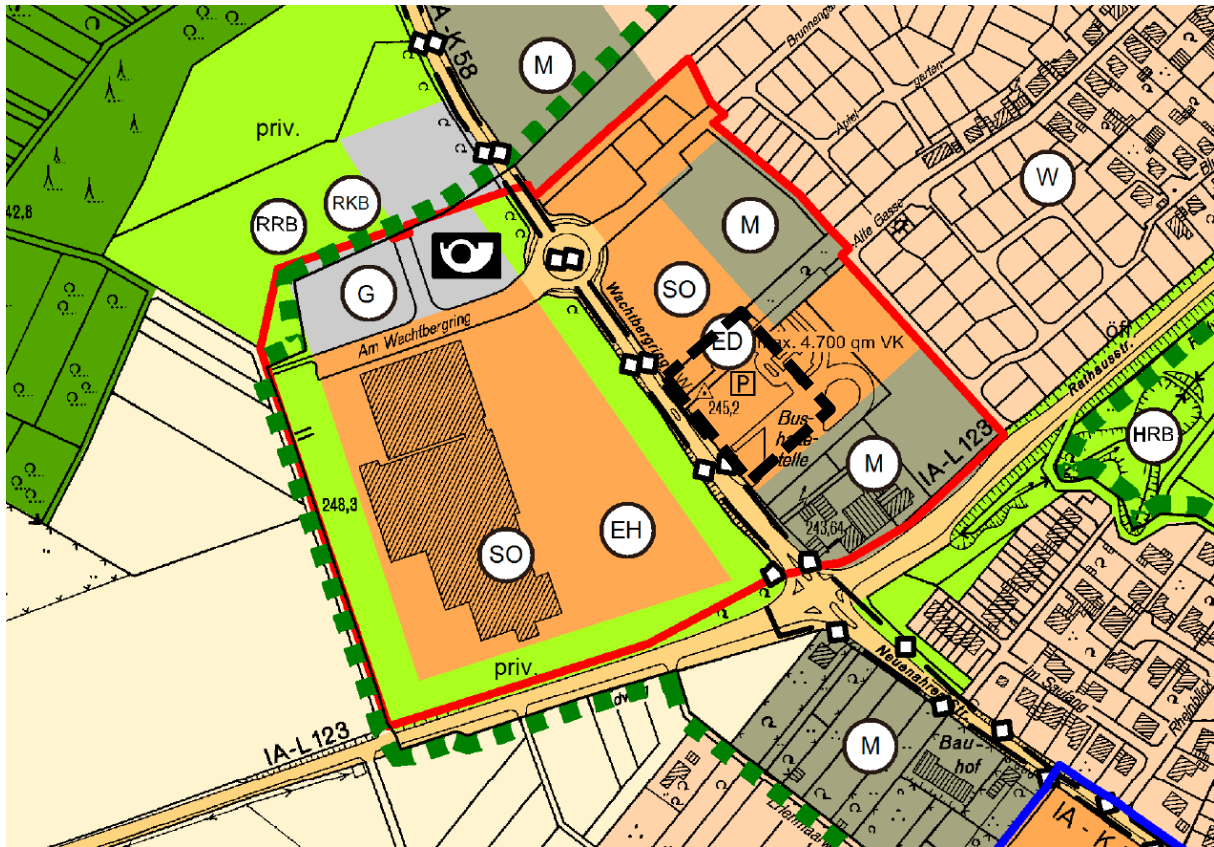


Abb. 1: Standort des Plangebiets im Flächennutzungsplan (schwarz gestrichelt)

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan NRW (06.08.2019)

Der Ortsteil Berkum gehört zur Gemeinde Wachtberg im nordrhein-westfälischen Rhein-Sieg-Kreis. In den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung wurden folgende Vorgaben und Aussagen für die Gemeinde Wachtberg im Allgemeinen und das Plangebiet im Besonderen getroffen:

- In einem Siedlungsraum gelegen,
- an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung gelegen,



- Gebiet mit überwiegend ländlicher Nutzung (direkt an der Grenze zu „solitärem Verdichtungsgebiet“ - Bonn),
- Grundzentrum (Wachtberg),
- an einem Grünzug gelegen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP NRW

Ziele (gemäß LEP NRW)

6.5 Großflächiger Einzelhandel

- 6.5-1 Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels in einem Sondergebiet im Sinne §11 (3) BauNVO in Allgemeinen Siedlungsbereichen.
- 6.5-2 Lage in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich, Betrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- 6.5-3 Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden.
- 6.5-7 Keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen von Gemeinden im Rahmen der Erweiterung von Verkaufsflächen.



3.1.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

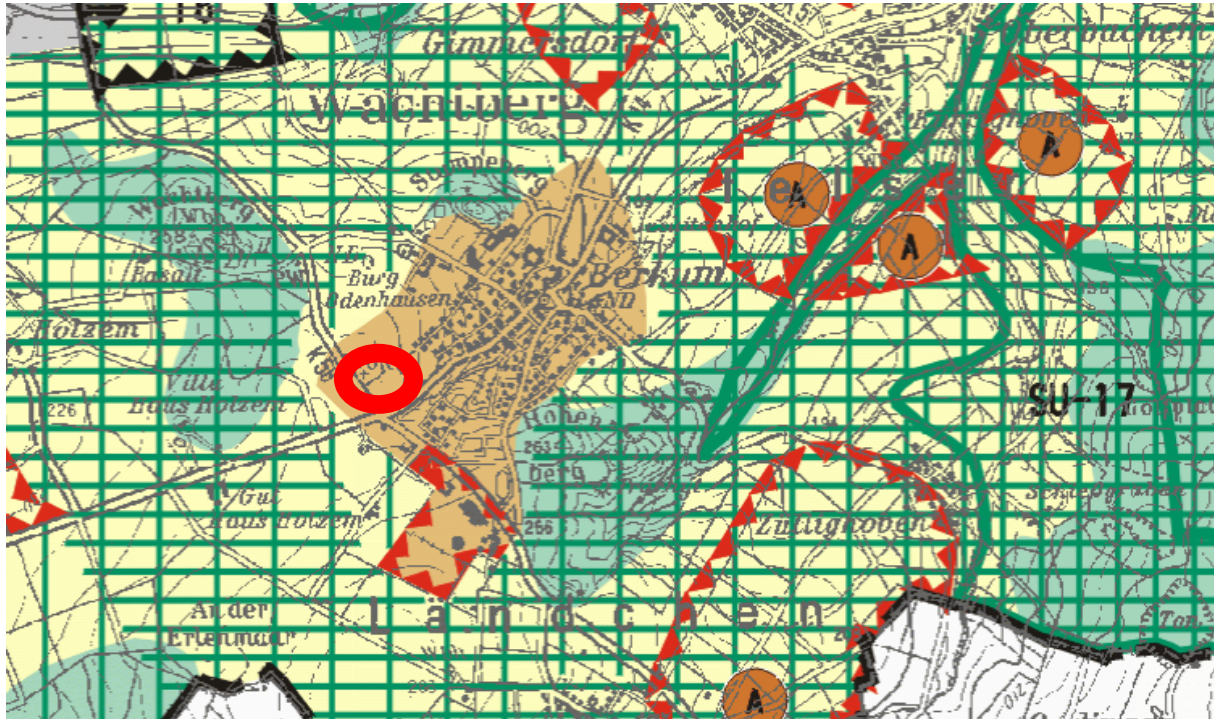


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg (Plangebiet in Rot umkreist)

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Teil des Siedlungskörpers von Berkum dargestellt, es bestehen keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

3.1.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist das Plangebiet als Sondergebiet mit dem Einschrieb „Einzelhandel, Dienstleistungen §11 (2) BauNVO“ und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4.700 m² dargestellt. Die nachrichtlich dargestellte Bushaltestelle existiert heute nicht mehr in dieser Form.

Aufgrund der Beschränkungen auf eine Gesamtverkaufsfläche von 4.700 m² und einen Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit besteht entsprechender Anpassungsbedarf.

3.1.4 Einzelhandelskonzept und Untersuchungen

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wachtberg aus dem Jahr 2012 wurde im Juni 2020 fortgeschrieben¹. Ein förmlicher Beschluss des Konzeptes ist vor dem Beschluss zur Offenlage dieser Flächennutzungsplanfortschreibung am 09.09.2020 erfolgt.

¹ „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg 2020“ CIMA Beratung + Management GmbH, 50933 Köln, 02.07.2020



Das bestehende Konzept aus dem Jahr 2012 weist Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Wachtberg aus. In diesen werden das Einkaufszentrum Berkum und das Gebiet des Bebauungsplans „Wachtberg Mitte, Berkum“ als das Hauptzentrum der Versorgung ausgewiesen. Es soll die Gemeinde mit den wichtigsten nahversorgungsrelevanten Waren (z.B. Lebensmittel) versorgen.

Die Fortschreibung des Konzeptes geht auf S.21f konkret auf das relevante Vorhaben (Verkaufsflächenerweiterung der LIDL-Filiale) ein. Mit dieser wird die im Anforderungskatalog zum Einzelhandelsbesatz in der Mitte Wachtberg enthaltene Begrenzung der Betriebe auf eine maximale Größe von 800 m² gestrichen.

Das Konzept kommt zu dem Schluss, dass *„sich die Versorgungssituation in Wachtberg durch die Umsetzung des Projektes Wachtberg Mitte im Gemeindeteil Berkum maßgeblich verbessert hat.“* Dabei sei *„die auf der einzelbetrieblichen Ebene der bestehenden Geschäfte vorhandenen Defizite gezielt abzubauen und gleichzeitig weiter eine weitere Attraktivierung der Versorgungsangebote zu unterstützen.“* Die Ziele der bisherigen Verkaufsflächenbegrenzung sind erreicht und werden durch die Erweiterungsplanung, welche keine Veränderungen an den äußeren Gebäudestrukturen umfasst, nicht gefährdet.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Dies wird konkret im Rahmen Verträglichkeitsuntersuchungen durch die CIMA Beratung + Management GmbH vom 06.05.2020² der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 130 m² auf ca. 930 m² basierend auf einer Vollerhebung aus dem Jahr 2018 und ergänzenden Erhebungen aus dem Jahr 2019 ermittelt. Es wird entsprechend eine Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung attestiert: *„Aufbauend auf der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Untersuchung der städtebaulichen Gegebenheiten kommt die vorliegende Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren der Gemeinde Wachtberg bzw. der Nachbarkommunen und die übrige wohnungsnaher Versorgung auszuschließen sind.“*

Zudem entspricht das Planvorhaben sowohl den im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg als auch den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplan NRW. In dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Wachtberg vom Mai 2020 wird die früher vorgenommene Begrenzung der Verkaufsfläche je Betrieb im Gebiet Mitte Wachtberg auf maximal 800 m² VKF aufgehoben.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach der durchgeführten Vorprüfung eine regionale Abstimmung gemäß den Vereinbarungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich ist.

² „Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Wachtberg-Berkum“ CIMA Beratung + Management GmbH, Ergänzte Fassung vom 06.05.2020



Die cima sieht daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Markts als erfüllt an und stimmt dem Vorhaben zu. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das entsprechende Bauleitplanverfahren.“

Standortbereich	Umsatz		Umsatzverteilung
	(aktuell)		In % des aktuellen Umsatzes
	in Mio. €	in Mio. €	
LIDL (Wachtberg Mitte, Bestand)	4,7	4,7	-
Wachtberg/ Wachtberg Mitte (ZV, ohne LIDL)	22,7	0,5	2,2
Wachtberg/ Niederbachem (neuer ZV)	0,6	0,0	-
Übrige Gemeinde Wachtberg	2,5	0,0	-
Bonn/ Bad Godesberg ZV	19,0	0,0	-
Bonn/ Mehlem (ZV)	3,8	0,0	-
Bonn/ Friesdorf (ZV)	6,3	0,0	-
Bonn/ Heidersdorf (ZV)	3,0	0,0	-
Bonn/ Lannesdorf (ZV)	2,1	0,0	-
Bonn/ Pennenfeld (ZV)	< 2,0	0,0	-
Übriger Stadtbezirk Bad Godesberg	69,5	0,2	0,3
Meckenheim/ Alt-Meckenheim (ZV)	14,9	0,0	-
Meckenheim/ Neuer Markt (ZV)	23,5	0,1	0,4
Meckenheim/ Merl-Steinbüchel (ZV)	11,8	0,0	-
Remagen/ Innenstadt (ZV)	1,7	0,0	-
Remagen/ Kripp (ZV)	< 2,0	0,0	-
Remagen/ Oberwinter (ZV)	< 5,0	0,0	-
übrige Stadt Remagen	14,9	0,0	-
Grafschaft/ Gelsdorf (ZV)	< 5,0	0,0	-
Grafschaft/ Ringen (ZV)	< 5,0	0,0	-
diffus	-	0,1	-
		5,6	

Auswirkungsanalyse für das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ Quelle: CIMA (2020)

Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche auf 4.830 m² lässt sich entsprechend als verträglich ableiten.

4. Planung

4.1 Planungskonzeption und Erfordernis

Im Rahmen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 130 m² eines Discounters wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welcher in dem entsprechenden Bereich eine Obergrenze für die Verkaufsflächen im Gebiet von 4.700 m² und kleinflächigen Einzelhandel vorsieht. Die Werte sind entsprechend im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ anzupassen, sodass künftig neben der ansonsten kleinflächigen Einzelhandelsstruktur auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 930 m² Verkaufsfläche und dem Sortiment „Lebensmittelhandel“ im Gebiet zulässig ist. Der Grund hierfür ist eine fortgesetzte Standortsicherung



des bestehenden Lebensmitteleinzelhändlers. Aufgrund der sich stetig erweiternden Sortimente und der Notwendigkeit einer ansprechenden Präsentation ist eine hinreichend große Verkaufsfläche zur Sicherung eines konkurrenzfähigen Standorts erforderlich.

4.2 Änderung der Planzeichnung

Das Vorhaben sieht die Erweiterung der Verkaufsflächen eines bestehenden Discountermarkts von ca. 800 m² auf 930 m² vor. Dabei findet eine Umnutzung bestehender Lagerflächen statt. Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen wird zum einen die Schwelle zur Großflächigkeit des Einzelhändlers überschritten und zum anderen die Gesamtgröße der Verkaufsflächen im Bereich der Sondergebietsflächen von 4.700 m² auf 4.830 m² erhöht. Es erfolgt eine entsprechende Änderung der Planzeichnung des Flächennutzungsplans.

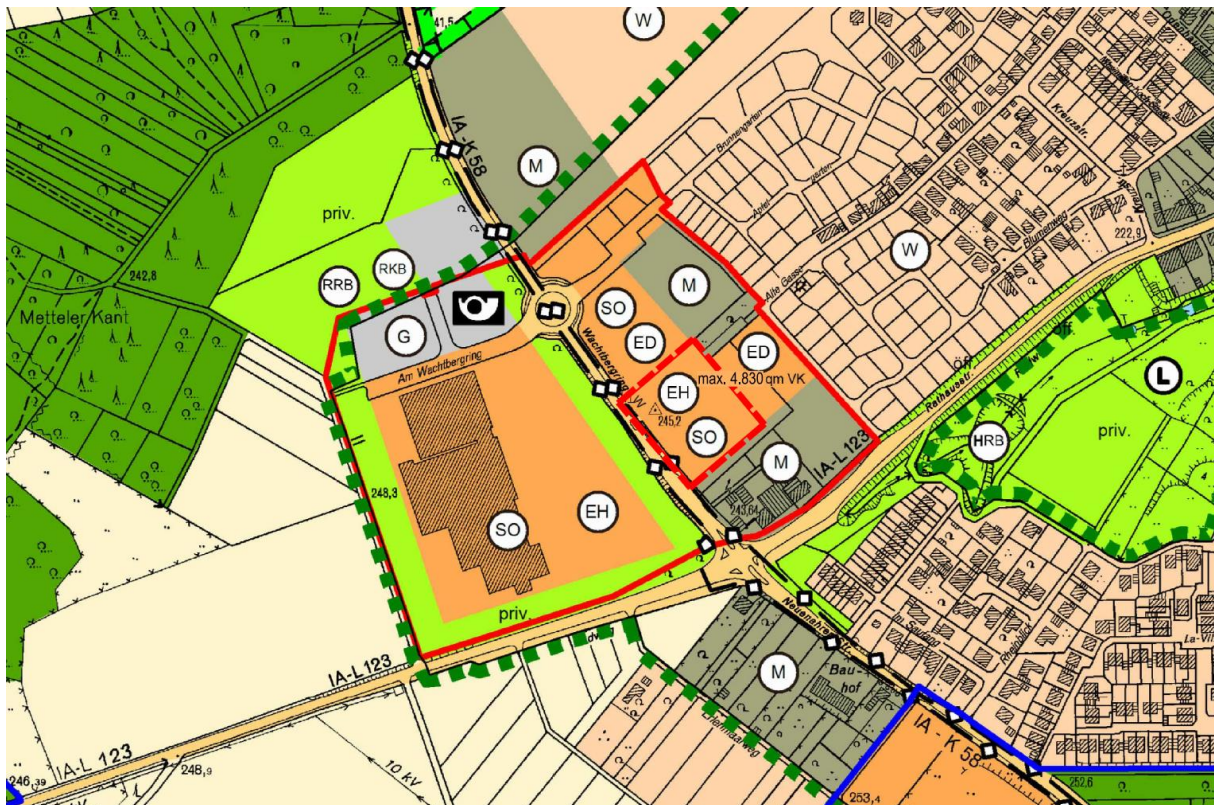


Abb. 4: Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg, Ortsteil Berkum, nach der geplanten Teiländerung (vgl. Planzeichnung)

4.3 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets verbleibt unverändert. Die vorliegenden Verkehrsberechnungen³ zum Bebauungsplan Nr. 05-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ wurden auf den aktuellen Planungsstand bezogen angepasst⁴. Es wurde außerdem eine Analyse der realen

³ Verkehrsuntersuchung zum geplanten B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte“, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Oktober 2012

⁴ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018



Bestandssituation im Vergleich zur Prognose von 2012 durchgeführt, die einen moderat höheren Verkehr von Norden kommend über den Wachtberggring, ansonsten aber teils erheblich niedrigere Verkehrszahlen als in der Prognose vermutet, für die Nachmittagsspitzenstunde ermittelte.

Die neue Prognose sieht für die Spitzenstunden niedrige bis mittlere einstellige Zuwachszahlen für die Verkehrsbelastung in Kfz/h vor. Aufgrund dieser sehr geringen Mehrbelastung des Verkehrsnetzes, ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

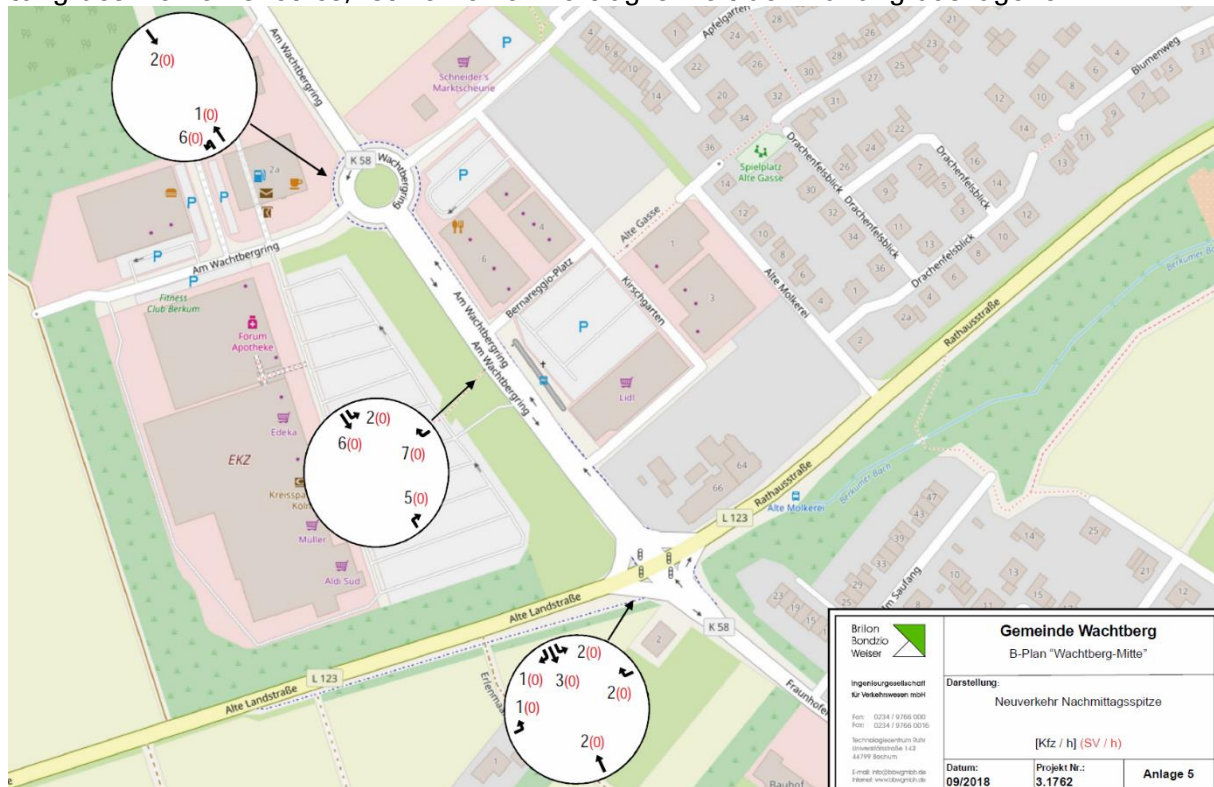


Abb.5: Ausschnitt aus der Verkehrsuntersuchung⁵ (ohne Maßstab)

Standortentwicklung

Mit der Darstellungsänderung hin zu einem großflächigen Einzelhandel mit einer entsprechenden Erhöhung der Verkaufsflächen wird die Attraktivität des Standortes für den ansässigen Lebensmitteleinzelhandel und entsprechend die Nahversorgung gesichert.

4.4 Zusammenfassung

Die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel ließ bislang einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel zu. Die Gemeinde Wachtberg befürwortet die Bestrebungen des ansässigen Betriebs an dieser Stelle die Verkaufsfläche zu erweitern.

Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche in einem Bestandsgebäude durch eine Umnutzung bisheriger Lagerflächen wird ein bisher kleinflächiger Einzelhändler die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche übersteigen (nunmehr 930 m²) und damit die Schwelle zur

⁵ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018



Großflächigkeit (800 m²) überschreiten. Es findet außerdem eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen des Sondergebietsbereichs von 4.700 m² auf 4.830 m² statt. Hierdurch kann die fortgesetzte Attraktivität des Standorts gesichert werden.

Aus diesem Grund wird eine Änderung eines Teilbereichs des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplans notwendig. Im Rahmen der Begründung wird eine Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) bescheinigt. Eine Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt die Verträglichkeit der Planung aus Einzelhandelsicht und im Sinne der Regionalplanung. Ein überarbeitetes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wachtberg berücksichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die bestehende Verkehrssituation im Bereich der Zu- und Abfahrt des Plangebiets wird nicht in nennenswerter Weise beeinträchtigt, eine relevante Mehrbelastung durch Emissionen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

5. Umweltbericht

5.1 Grundlagen

5.1.1 Inhalte und Ziele

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen „Bernareggio-Platz“, „Kirschgarten“ und „Am Wachtbergring“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Es ist fast vollständig überbaut und wird von einem Discounter sowie den zugehörigen Stellplatzanlagen eingenommen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels durch eine Erhöhung der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Bereichs von 4.700 m² auf 4.830 m². Die Planung erfolgt parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“

5.1.2 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jedes der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.



Schutzgut	Wesentliche Fachgesetze zum Umweltschutz
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung • Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • DIN 18005 Schallschutz im Städtebau • DIN 4109 Schallschutz im Hochbau • RLS 90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft NW (Landschaftsgesetz - LG) • Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie FFH-RL
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) • Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) • Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft NW (Landschaftsgesetz - LG)

Landesentwicklungsplan NRW (06.08.2019)

Der Ortsteil Berkum gehört zur Gemeinde Wachtberg im nordrhein-westfälischen Rhein-Sieg-Kreis. In den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung wurden folgende Vorgaben und Aussagen für die Gemeinde Wachtberg im Allgemeinen und das Plangebiet im Besonderen getroffen:

- In einem Siedlungsraum gelegen,
- an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung gelegen,
- Gebiet mit überwiegend ländlicher Nutzung (direkt an der Grenze zu „solitärem Verdichtungsgebiet“ - Bonn),
- Grundzentrum (Wachtberg),
- an einem Grünzug gelegen.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem LEP NRW



Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Teil des Siedlungskörpers von Berkum dargestellt, es bestehen keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

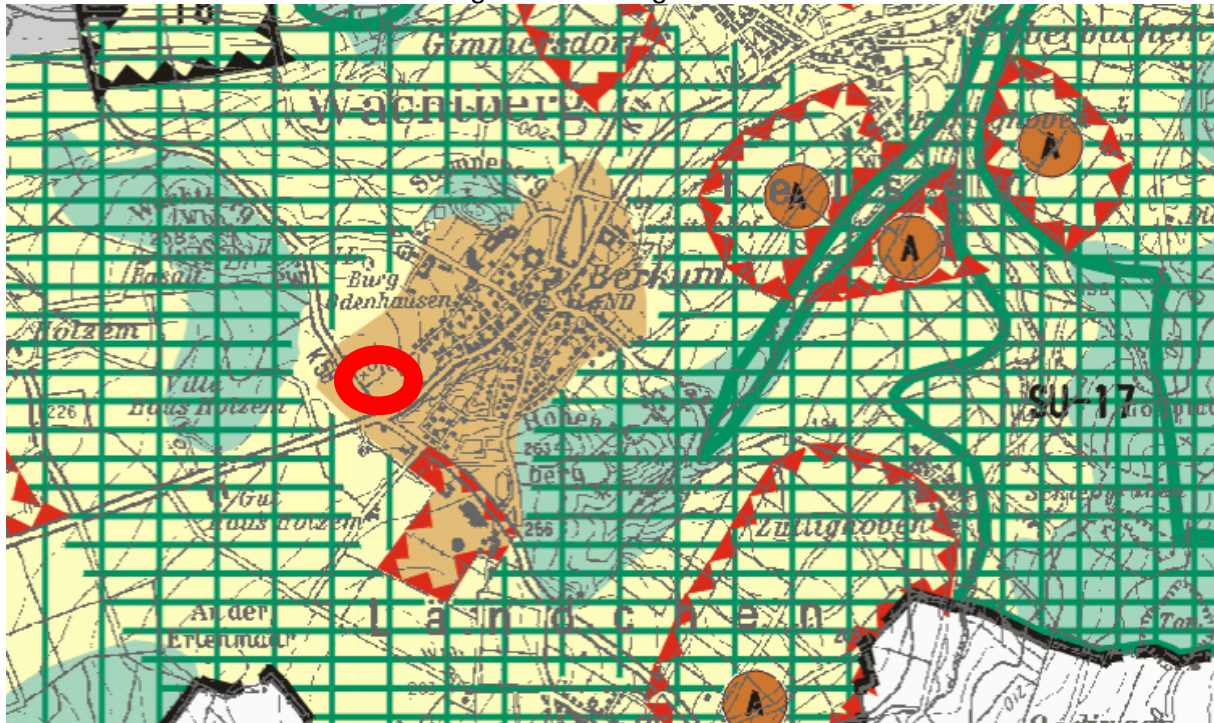


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg (Plangebiet in Rot umkreist)

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

5.2 Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil eines bereits vollständig bebauten Sondergebiets für Einzelhandel. Entsprechend stellt es sich als Parkplatzflächen mit einzelnen kleineren Verkehrsgrünflächen und einem Lebensmitteleinzelhändler dar. Im Folgenden wird kategorisiert aufgeschlüsselt der Bestand der einzelnen Schutzgüter dargelegt (Basisszenario).

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Der Bereich ist weitgehend versiegelt, einzelne, kleinräumige Grünflächen mit Zierpflanzen bieten nur störungsunempfindlichen, ubiquitären und kulturfolgenden Arten einen Lebensraum.



Pflanzen (Flora)/Biotope	Der Bereich ist weitgehend versiegelt, einzelne, kleinräumige Grünflächen mit Zierpflanzen bieten nur an Bodenstörungen angepassten, kulturfolgenden Arten einen Lebensraum.
Fläche	Der Bereich ist weitgehend versiegelt.
Boden	Der Bereich ist weitgehend versiegelt, die Bodenfunktionen stark eingeschränkt.
Wasser	Der Bereich ist weitgehend versiegelt, es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet, die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt kanalgebunden.
Luft	Der Bereich befindet sich an der stark befahrenen K 58 und wird in wesentlichen Teilen von Parkplatzflächen eingenommen. Es bestehen entsprechend durch Abgase Vorbelastungen.
Klima	Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, was zu Aufheizungen in den Sommermonaten führt. Das Vorhandensein eines Einzelhändlers führt zu einem regen Besucherverkehr mit entsprechenden Abgasemissionen.
Wirkungsgefüge	vgl. i Wechselwirkungen
Landschaft	Der Bereich ist nur kleinräumig sichtbar und befindet sich in einem durch umgebende Läden und Gewerbe vorbelasteten Gebiet.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt ist aufgrund der flächigen Versiegelungen gering.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich umgeben von anderen Läden und Gewerben in ausreichendem Abstand zu Wohngebäuden, sodass keine wesentlichen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit bestehen.

d) Kultur- und Sachgüter

Randlich im Plangebiet an der K 58 befindet sich ein Wegekreuz. Es sind keine weiteren Kulturgüter im Plangebiet bekannt. Sachgüter bestehen in Form der Zweckbezogenen baulichen Anlagen des Einzelhändlers (Verkaufs- und Lagerflächen, Parkplätze).

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die baulichen Anlagen entsprechen den geltenden Standards, die Abfallentsorgung ist geregelt. Emissionen entstehen im für den Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers notwendigen Maße.

f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, der Verbrauch beschränkt sich auf das für den Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers notwendige Maß. Es werden keine besonderen Vorkehrungen über die geltenden Standards hinaus getroffen um Energie einzusparen.



g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Es bestehen keine umweltrelevanten Darstellungen in übergeordneten Planungen.

h) Immissionsgrenzwerte

Es bestehen keine Hinweise auf die dauerhafte Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und sogenannten „Critical Loads“.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine Hinweise auf relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (a-d).

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der Nutzung als Verkaufsflächen eines Lebensmitteleinzelhändlers bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

5.2.2 Nullvariante

Die Nichtdurchführung der Planung hätte absehbar keine Auswirkungen auf die Ziele des Umweltschutzes, würde jedoch langfristig voraussichtlich zu einer Abwertung des Standortes führen. Ein gegebenenfalls möglicher Leerstand und die allgemeine Schwächung des Standortes „Wachtberg Mitte“ könnten zu verlängerten Anfahrtswegen zu Länden an anderen Standorten führen und hätten somit für die lokale Bevölkerung ein vermehrtes Verkehrsaufkommen und entsprechend höhere Abgasbelastungen zur Folge.

5.2.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht keine baulichen Veränderungen im Plangebiet vor. Die Erhöhung der maximalen Gesamtverkaufsfläche hat folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

a) Schutzgüter

Schutzgut	Bestand
Fauna (Tiere)	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.
Pflanzen (Flora)/Biotope	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.
Fläche	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.
Boden	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.
Wasser	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.
Luft	Eine Verkehrsuntersuchung ⁶ zeigt, dass durch die Planung nur minimale Mehrbelastungen durch Fahrzeuge erfolgen, es sind entsprechend keine erheblichen Mehremissionen zu

⁶ Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018



Klima	erwarten. Es bestehen damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche entsteht die Möglichkeit eines erweiterten Sortiments, sodass für Einkäufe ggfs. weniger Orte angesteuert werden müssen. Die Auswirkungen auf das Klima sind dabei sehr gering.
Wirkungsgefüge Landschaft	vgl. i Wechselwirkungen Der Bereich ist nur kleinräumig sichtbar und befindet sich in einem durch umgebende Läden und Gewerbe vorbelasteten Gebiet. Auswirkungen durch die Planung sind auszuschließen.
Biologische Vielfalt	Keine Auswirkung, da keine baulichen Veränderungen in einem bereits weitgehend versiegelten Bereich erfolgen.

b) Schutzgebiete (Natura 2000)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Schutzgebiete. Auswirkungen auf diese sind auszuschließen.

c) Mensch und menschliche Gesundheit

Die nachfolgenden Beschreibungen nehmen Bezug auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“⁷. Der heute existierende Bestand berücksichtigt die Ergebnisse dieses Gutachtens, sodass vom Plangebiet ausgehend keine erheblichen Emissionen auf die Wohnbebauung im Umfeld ausgehen. Durch die Anpassung des Flächennutzungsplans kommt es hier zu keiner Veränderung.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsflächen im Plangebiet um 130 m² ist mit einem geringfügig erhöhten Kundenverkehrs- als auch Lieferverkehrsaufkommen im Umfeld zu rechnen. Dabei beschränken sich die zusätzlichen Belastungen im relevanten Bereich auf die Tageszeit, sodass nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung durch Schallimmissionen zur aus Sicht des Immissionsschutzes kritischen Nachtzeit zu rechnen ist.

Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern statt.

Die Emissionen entsprechen unverändert jenen der bislang bestehenden Planung. Gleiches gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung und -Entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

d) Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

e) Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die baulichen Anlagen entsprechen den geltenden Standards, die Abfallentsorgung ist geregelt. Emissionen entstehen im für den Betrieb eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers notwendigen Maße.

⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2-15 „Mitte Wachtberg“ der Gemeinde Wachtberg, Kramer Schalltechnik GmbH, 01/2013



f) Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Das Plangebiet besitzt weiterhin keine Relevanz zur Gewinnung von Energie, der Verbrauch beschränkt sich auf das für den Betrieb eines Lebensmitteleinzelhändlers notwendige Maß. Es werden keine besonderen Vorkehrungen über die geltenden Standards hinaus getroffen um Energie einzusparen.

g) Darstellungen übergeordneter Planungen

Es bestehen keine umweltrelevanten Darstellungen in übergeordneten Planungen.

h) Immissionsgrenzwerte

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (a-d) ist in Ermangelung relevanter Auswirkungen nicht zu rechnen.

j) Schwere Unfälle

Aufgrund der bestehenden als auch zukünftigen Nutzung als Verkaufsflächen eines Lebensmitteleinzelhändlers bestehen keine nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes relevanten Gefährdungen durch Störfälle oder Havarien mit relevanten Umweltauswirkungen.

Insgesamt kommt es zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Die relevante Änderung im Plangebiet ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteleinzelhändlers bzw. einer Sonderbaufläche um 130 m² ohne bauliche Veränderungen (z.B. Mehrversiegelungen). Es ergibt sich kein erhöhter Bedarf zur Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Auflagen.

5.2.4 Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.2.5 Planungsalternativen

Alternative Standorte zur Planung bestehen aufgrund der Standortgebundenheit derselben (Planung zur internen Neuaufteilung und Umgestaltung eines bestehenden Gebäudes ohne Veränderung der Kubatur) nicht. Eine Umsiedlung des Betriebes stände in keinem Verhältnis zu den geplanten Änderungen und entspräche auch nicht den Zielen des Einzelhandelskonzepts zur ressourcenschonenden Konzentration von Handel.



5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Da keine äußerlich sichtbaren baulichen Veränderungen stattfinden, beschränken sich die möglichen Auswirkungen auf Sekundärwirkungen. Hierzu wurden eine Verkehrsuntersuchung, sowie ein Einzelhandelsgutachten sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erarbeitet. Da es zu keiner relevanten verkehrlichen Mehrbelastung kommt und eine Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen wird, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich, da keine weiteren Änderungen erfolgen.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 02.-15 „Wachtberg Mitte“ sollen die Voraussetzungen zur Umwandlung eines kleinflächigen in einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Da es sich bei der Planung um interne Umschichtungen zwischen Verkaufs- und Lagerflächen ohne weitere Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, wird die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Mensch haben:

Schutzgut	Wirkung
Fauna (Tiere)	keine erheblichen Auswirkungen
Pflanzen (Flora)/ Biotope	keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Schutzgebiete/ Natura 2000	keine erheblichen Auswirkungen
Menschliche Gesundheit	keine erheblichen Auswirkungen
Kulturgüter/ Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine erheblichen Auswirkungen

Daher ist eine Verträglichkeit mit dem Umwelt- und Naturschutz zu attestieren.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/lh-mh
B.eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2020



5.5 Quellen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2-15 „Mitte Wachtberg“ der Gemeinde Wachtberg, Kramer Schalltechnik GmbH, 01/2013
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg-Mitte“ in Wachtberg – Dokumentation Verkehrsnachfrage – Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 28.09.2018
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten B-Plan Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte“, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Oktober 2012
- „Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes LIDL in Wachtberg-Berkum (Ergänzte Fassung vom Mai 2020) CIMA Beratung + Management GmbH, 50933 Köln, 06.05.2020
- „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg 2020“ CIMA Beratung + Management GmbH, 50933 Köln, 02.07.2020
- Landesentwicklungsplan NRW (Stand 06.08.2019)
- Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen 08/06)
- NRW Umweltdaten vor Ort (<https://www.uvo.nrw.de/>) abgerufen März 2019