



Planungs- und Verkehrsausschuss
der Gemeinde Swisttal
-Vorsitzende -

An die Mitglieder des
Planungs- und Verkehrsausschusses,
den übrigen Ratsmitgliedern zur Kenntnis.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der 31. Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am

19.09.2024 um 17:30 Uhr,
im **Ratssaal des Rathauses in Swisttal-Ludendorf**

lade ich freundlich ein.

Tagesordnung:

TOP	Beratungsgegenstand	Nummer
------------	----------------------------	---------------

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. | Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit | |
| 2. | Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift des Ausschusses vom 13.06.2024 -öffentlicher Teil- | |
| 3. | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 13.06.2024 -öffentlicher Teil- | M/2020/0877 |
| 4. | Freiflächen-Photovoltaik in Swisttal Miel | V/2020/0880 |
| 5. | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Swisttal - Beschlussempfehlung an den Rat der Gemeinde zur Beantragung von weiteren Mitteln aus der Städtebauförderung für das Förderjahr 2025 (STEP 2025) | V/2020/0884 |
| 6. | Aufstellung eines sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - aktueller Sachstandbericht | M/2020/0946 |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. | Feststellung der Tagesordnung -nichtöffentlicher Teil- | |
| 2. | Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift des Ausschusses vom 13.06.2024 -nichtöffentlicher Teil- | |
| 3. | Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 13.06.2024 -nichtöffentlicher Teil- | M/2020/0925 |



4. Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten und die vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten durch die Bezirksregierung Köln
- Mitteilung zum Sachstand - M/2020/0934

Öffentlicher Teil

7. Mitteilungen der Bürgermeisterin M/2020/0930
8. Änderungen bei der stellvertretenden Schriftführung V/2020/0864
9. Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten und die vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten durch die Bezirksregierung Köln
- Mitteilung zum Sachstand - M/2020/0950
10. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für die Ortslage Odendorf (Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf")
- Beratung über die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB V/2020/0881
11. Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf"
- Beratung über die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB V/2020/0856
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg - Sondergebiet", 2. Änderung
- Beratung über die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Kenntnisnahme des Durchführungsvertrags
- Satzungsbeschluss V/2020/0874
13. Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik
- erneute Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist der Folgekostenvereinbarung für das Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung V/2020/0875
14. Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln
- aktueller Sachstandbericht M/2020/0955
15. Priorisierung formeller und informeller Planungen/Projekte der Bauleitplanung (in Folge der Hochwasserkatastrophe 2021)
- Priorisierung der Bearbeitung für den nächsten überschaubaren Zeithorizont V/2020/0876
16. Standort in Heimerzheim für EC-Automat Volksbank V/2020/0854
17. Parkregelung und Verkehrssicherheit auf der "Rheinbacher Straße" (K 61) im Ortsteil Miel V/2020/0867



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 18. Errichtung eines Kreisverkehrplatzes in Heimerzheim, Kreuzung Höhenring/Vorgebirgsstraße | M/2020/0953 |
| 19. Verkehrswende und Fußgängersicherheit im Zusammenhang mit der Kanalisation Rathausstraße | M/2020/0912 |
| 20. Mitteilung zum aktuellen Verfahrensstand der Ortsumgebung in Miel | M/2020/0928 |
| 21. Nutzung und Ausbau des RVK e-Bike-Verleihsystems - Anfrage der SPD-Fraktion gem. § 17 GO | M/2020/0935 |
| 22. Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlerevier
Berichterstattung der RWE Power AG für das Jahr 2023 | M/2020/0945 |

Nichtöffentlicher Teil

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 5. Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik
- erneute Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist der Folgekostenvereinbarung für das Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung | V/2020/0885 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Swisttal, den 11.09.2024

Mit freundlichen Grüßen

(Klein)
Vorsitzende



TOP Ö 4

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0880

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Entscheidung	Ö
Klima- und Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss	19.09.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Freiflächen-Photovoltaik in Swisttal Miel

Beschlussvorschlag:

Der Klima- und Umweltausschuss, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss beschließt, das Projekt „Freiflächenphotovoltaik in Swisttal-Miel“ zur weiteren Beratung an die Fraktionen zu verweisen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt, das Projekt „Freiflächenphotovoltaik in Swisttal-Miel“ zur weiteren Beratung an die Fraktionen zu verweisen.

Sachverhalt:

Die Klima- und Energiekrise erfordert einen stetigen Transformationsprozess zu einem Energiesystem auf Basis erneuerbarer Energien. Um die Klimaschutzziele des Bundes und des Landes NRW zu erreichen, die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Nordrhein-Westfalen zu erhalten und die Energiesouveränität und Versorgungssicherheit Deutschlands zu gewährleisten, ist ein stark beschleunigter Ausbau der erneuerbaren Energien notwendig.

Angesichts der zunehmenden Zuspitzung der Klimakrise hat der Bundesgesetzgeber daher das Erneuerbare-Energiegesetz (EEG) novelliert, das darauf abzielt, den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch auszubauen. Im § 2 EEG ist nunmehr gesetzlich verankert, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.



Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers sind die Ausbaupfade für Windenergie und Photovoltaik auf Zielmarken installierter Leistung bis 2030 und 2040 definiert worden.

Mit Blick auf die Ziele des Klimaschutzes ist der Umstieg auf die Erzeugung erneuerbarer Energien wie Wind- und Solarenergie entscheidend für die Dekarbonisierung des Energiesektors und das Erreichen der Klimaziele.

Vor diesem Hintergrund sind die Rahmenbedingungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien angepasst worden. Dies hat zur Folge, dass in einer bisher unbekanntem Geschwindigkeit zahlreiche raumrelevante Gesetze und Planverfahren einer Änderung unterzogen wurden.

Grundsätzliches Ziel dieser Anpassungs- und Änderungsverfahren ist es, die Transformation des Energiesystems hin zur Klimaneutralität mit den Erfordernissen der Raumordnung und Raumplanung in Einklang zu bringen.

Zur Erreichung der EEG-Ausbauziele für die Windenergie an Land hat der Gesetzgeber ein umfangreiches Gesetzespaket mit dem sogenannten Wind-an-Land-Gesetz erlassen. Zur Zielerreichung werden den Bundesländern verbindliche Flächenziele – sogenannte Flächenbeitragswerte – vorgegeben.

Einen anderen Weg gibt der Gesetzgeber für den Ausbaupfad der Solarenergie vor. Neben den Maßnahmen zur Ausnutzung der Dachflächen sollen auch der Technologie der Freiflächen-Solarenergie mehr Flächen als bisher zur Verfügung gestellt werden.

Zur Freiflächen-Solarenergie wird keine verbindliche, räumliche Flächenfestlegung wie bei der Windenergie zu erwarten sein.

Dennoch adressiert der Landesentwicklungsplan in Zielen und Grundsätzen auch die Freiflächen-Solarenergie an die Regional- und Bauleitplanung.

In erster Linie schafft das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) die Grundlagen für die wirtschaftlichen Erwägungen von Projektierungsgesellschaften, Windkraft- oder Solarenergieanlagen zu planen und umzusetzen.

Die vom Gesetzgeber intendierte Erweiterung der Flächenkulisse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen bildet sich im Raum über die Raumordnungspläne ab. Die derzeit im Verfahren befindliche Änderung des Landesentwicklungsplans NRW schafft erst die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen, die vom EEG begünstigte Flächenkulisse auch beanspruchen zu können.

Darüber hinaus muss der Standort für raumbedeutsame Freiflächen-Photovoltaikanlagen auch mit den Schutz- und Nutzfunktionen der jeweiligen Festlegung im Regionalplan vereinbar sein.

Da auch die Regionalpläne für die Regierungsbezirke die Ziele und Grundsätze der Raumordnung einhalten und umsetzen, sind diese ebenfalls aktuell in einem Neuaufstellungs- oder Änderungsverfahren.

Sowohl die Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln befindet sich im Verfahren als auch eine Neuaufstellung des Sachlichen Teilflächenplans „Erneuerbare Energien“. Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Behebung des Mangels an verfügbarer Fläche für die klimagerechte Energiewirtschaft.

Unstrittig ist wohl derzeit die Lenkung von raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen in bestimmten Flächenkorridoren entlang von Bundesfernstraßen und überregionalen Schienenwegen, um den unerwünschten Zerschneidungseffekt von Landschaften zu bündeln und bestehende Infrastrukturen nutzen zu können. Hier sollen Flächen in einer beidseitigen Entfernung von 500m zu einem Infrastrukturträger von überregionaler Bedeutung der Vorzug gegeben werden.

Die Bereiche von bis zu 500m von Bundesfernstraßen und überregionalen Schienenwegen wurden gewählt, weil die Förderkulisse des § 37 EEG den Raum längs von Autobahnen und Schienenwegen in gleicher Dimension umfasst. Baurechtlich gilt ein Korridor von 200m entlang von Autobahnen als privilegiert gem. § 35 Absatz 1 Nummer 8 Baugesetzbuch.

Unter Berücksichtigung der Klimaziele des Bundes und des Landes NRW müssen auch die Kommunen ihren angemessenen Beitrag zur Erreichung der klimarelevanten Ambitionen



leisten. Nicht zuletzt hat der Rat der Gemeinde Swisttal seine kommunale energiepolitische Motivation mittels eines Beschlusses zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 in ihrem Einflussbereich bestärkt.

Windenergie- und Freiflächen – Photovoltaikanalgen können als nennenswerte Leistungsträger der Klimaneutralität definiert werden.

Die ABO Energy ist ein Unternehmen für Erneuerbare-Energien-Projekte mit Hauptsitz in Wiesbaden und setzt mit Gemeinden und Grundstückseigentümern ganzheitliche, erneuerbare Energieversorgungskonzepte um (www.aboenergy.com). Sie ist auf die Verwaltung mit dem Vorschlag zugekommen, Anlagen der Solarenergie auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Miel zu planen und umzusetzen. Die Idee des Projektierers wäre es, auf einer Fläche von rd. 10 ha die Errichtung eines Solarparks mit einer Leistung von 12 MWp und einer jährlichen Stromproduktion von rd. 13 Mio. kWh umzusetzen.

Als Standort zur Errichtung eines Solarparks wurde bisher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Miel angedacht. Da Teile der Fläche im 200 m Randstreifen der BAB liegen würden, gelten diese planungsrechtlich als „privilegiert“ gemäß § 35 Baugesetzbuch. Darüber hinaus befindet sich die angedachte Fläche innerhalb des 500m Randstreifen der BAB, weshalb hierfür eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen werden könnte (siehe oben).

Insgesamt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass für die Umsetzung des Gesamtvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich werden würde. Bezüglich der Einordnung des Projektes in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben besteht seitens der Verwaltung noch Unklarheiten (unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Versionen der zugrundeliegenden Pläne auf Regional- und Landesebene), weshalb hier ein klärendes Gespräch mit der Bezirksregierung angestrebt wird. In diesem Zuge muss auch eine eventuelle Raumbedeutsamkeit des Vorhabens geklärt werden.

ABO Energy soll die Gelegenheit gegeben werden, das Vorhaben in den Fachausschüssen vorzustellen.



TOP Ö 5

Fachbereich: FG-III/5 ISEK

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin



BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0884

Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Vorberatung	Ö
Klima- und Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss	19.09.2024	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	24.09.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Swisttal
- Beschlussempfehlung an den Rat der Gemeinde zur Beantragung
von weiteren Mitteln aus der Städtebauförderung für das Förderjahr
2025 (STEP 2025)

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird zu den Fraktionssitzungen nachgereicht.

Sachverhalt:

Der Programmaufruf für das Förderjahr (STEP) 2025 der Städtebauförderung erfolgte am 27.08.2024 (KW 35). Dennoch müssen die Anträge bis zum 30. September 2024 bei den Bezirksregierungen eingehen. Erst in der 37. KW findet das Fördergespräch zwischen der Bezirksregierung und der Gemeinde Swisttal statt. Die Beschlussvorlage kann erst nach dem Fördergespräch erstellt werden und die dazugehörigen Unterlagen nach Abstimmung mit der Bezirksregierung finalisiert werden. Die Beschlussvorlage und die dazugehörigen Anlagen müssen aus diesem Grund zu den Fraktionssitzungen nachgereicht werden.





TOP Ö 6

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0946

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Kenntnisnahme	Ö
Klima- und Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss	19.09.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:



Aufstellung eines sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln
- aktueller Sachstandbericht

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 11.04.2024 bzw. vom 18.04.2024 (Doppelsitzung mit dem Klima- und Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss) wird verwiesen.

Wie bereits per E-Mail vom 13.03.2024 sowie vom 01.08.2024 erläutert, fand die Beteiligungsphase zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilplan Erneuerbare Energien, nicht wie zuvor geplant in den Sommerferien statt. Grund dafür ist ein Gerichtsurteil zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes, das Auswirkungen auf den Regionalplan entfaltet. Aber auch erhöhter Abstimmungsbedarf zu militärischen Belangen sowie natura 2000-Gebietsprüfungen verzögern den Zeitraum der Beteiligung.

Bisher gibt es noch keine weitergehenden offiziellen Informationen der Bezirksregierung zu diesem Planverfahren. Wir hoffen bis zur Sitzung nähere Informationen zu erhalten und hierüber mündlich zu berichten.



TOP Ö 8

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0864

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Änderungen bei der stellvertretenden Schriftführung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss benennt die Verwaltungsangestellte Frau Hanna Welke zur Schriftführerin und die Verwaltungsangestellten Frau Schäfer und Frau Wolff als stellvertretende Schriftführerinnen im Planungs- und Verkehrsausschuss.

Sachverhalt:

Gemäß § 58 Abs. 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist für die Beschlüsse der Ausschüsse eine Niederschrift aufzunehmen. Am 09.06.2022 wurden daher Frau Hanna Welke als Schriftführerin und Frau Nicole Eichmanns sowie Herr Dirk Braun als stellvertretende Schriftführung bestellt.

Nun wird vorgeschlagen, Frau Lena Schäfer und Frau Anna Wolff anstelle von Frau Nicole Eichmanns und Dirk Braun als stellvertretene Schriftführerinnen zu bestellen.



TOP Ö 9

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0950

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten und die vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten durch die Bezirksregierung Köln
- Mitteilung zum Sachstand -

Sachverhalt:

Derzeit werden durch die Bezirksregierung Köln die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für die Bereiche Swistbach, Steinbach, Schießbach und Sürstbach überarbeitet. Die Karten informieren darüber, welche Bereiche bei Hochwasser überflutet oder durchflossen werden und welche Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten zu erwarten sind. Insbesondere das Hochwasser- und Starkregenereignis 2021 fließt statistisch in die neuen Berechnungen ein und führt zu gravierenden Änderungen der bisher bekannten und veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten

(<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>).

Es werden die drei Szenarien untersucht: HQ extrem (seltene Wahrscheinlichkeit), HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) und HQ 10 (hohe Wahrscheinlichkeit). Im Laufe des Verfahrens werden schließlich alle Flächen, welche entsprechend der Karte bei einem HQ 100 überschwemmt oder durchflossen werden, als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ausgewiesen.

Im Juli legte die Bezirksregierung Köln der Verwaltung die vorläufigen Rohergebnisse der Ermittlung der Hochwassergefahrenkarten zur Validierung vor. Die Bezirksregierung weist ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegenden Rohergebnisse nicht für eine Veröffentlichung sowie für eine öffentliche Beratung freigegeben sind. Nach Angaben der Bezirksregierung ist aufgrund der Vielzahl an Rückmeldungen eine grundlegende Überarbeitung der Rohdaten notwendig, sodass die aktualisierten Karten frühestens im 4. Quartal 2024 veröffentlicht werden können.

Festzustellen ist, dass die Ermittlung der Abflüsse ohne Berücksichtigung geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. ohne Berücksichtigung eines potentiellen



Rückhaltevolumens der Steinbachtalsperre) durchgeführt wurde. Eine hierauf basierende vorläufige Sicherung oder gar Festsetzung der Überschwemmungsgebiete hätte teilweise erhebliche Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung. Seitens der Bürgermeisterin wurde deshalb schriftlich die Zusage der Bezirksregierung eingefordert, dass die Hochwassergefahrenkarten und die vorläufige Sicherung oder Festsetzung der Überschwemmungsgebiete künftig zeitnah der laufenden Entwicklung des Hochwasserschutzes angepasst werden. Eine Rückmeldung der Bezirksregierung steht noch aus.



TOP Ö 10

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0881

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

19.09.2024
24.09.2024

Entscheidung

Entscheidung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für die Ortslage Odendorf (Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf")

- Beratung über die vorgetragene Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - Änderung des Geltungsbereiches
 - Beschluss zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
-

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Unterlagen zur 8. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis und fasst die folgenden Beschlüsse:

1. Abwägung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Offenlage zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 Anregungen von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen wurden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt über die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt:

- Siehe anliegende tabellarische Auflistung

2. Anpassung Geltungsbereich und Art der Darstellung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Swisttal folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 19.09.2024 beschließt der Rat der Gemeinde Swisttal, den Geltungsbereich des Plangebietes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sowie das Ziel der Änderung anzupassen:



Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung befindet sich südlich der Ortslage Odendorf. Er umfasst zum einen den überwiegenden Teil der Fläche des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ an der Grenze zum Kreis Euskirchen. Die nordwestliche Grenze bildet hier die Landstraße L 11. Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich an die Gemeindegrenze. Die südöstliche Grenze verläuft nördlich des Orbachs entlang eines Wirtschaftsweges und im weiteren Verlauf auf der nordwestlichen Seite eines Laubgehölzbestandes bis hin zu einer als Wanderparkplatz genutzten Fläche.

Zum anderen umfasst der Geltungsbereich die Flächen der durch die Flutkatastrophe vom 14.07.2021 zerstörten Sportanlagen in der Orbachau, beginnend in der südlichen Ortslage bei der Schulsporthalle an der Flamersheimer Straße, den Tennisplätzen und den Schießanlagen des Schützenvereins zwischen dem Orbach und der L 11. Der Fußballplatz, der südöstlich an die Orbachau angrenzt, ist ebenfalls Teil des Änderungsbereiches.

Insgesamt weist der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Größe von ca. 8,63 ha auf.

Ein Übersichtplan zum veränderten Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung, in dem der Planbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigefügt.

Für den südlichen Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung ist es das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ im Parallelverfahren zu schaffen.

In diesem Bereich sollen die Darstellungen

- ‚Fläche für die Landwirtschaft‘,
- ‚Flächen für Wald‘ und
- ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz‘

in die Darstellung

- ‚Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen Sportanlagen und Spielanlagen‘,
- ‚Flächen für überörtlichen und örtliche Hauptverkehrsstraßen‘,
- ‚Flächen zur Entwicklung einer waldartigen Abschirmungspflanzung‘ und
- ‚Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser‘

umgewandelt werden.

Darüber hinaus sollen die Flächen der durch die Unwetterkatastrophe zerstörten Sportanlagen von

- ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage‘,
- ‚Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz‘,
- ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ und
- ‚Flächen für Wald‘

in die Darstellung

- ‚Grünfläche‘ überlagernd mit
- ‚Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Flächen für Retention und Sedimentation‘ und
- ‚Flächen zur Entwicklung einer naturnahen Gewässeraue‘

umgewandelt werden.

3. Förmliche Offenlage mit angepasstem Geltungsbereich

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Planunterlagen zur Durchführung der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Swisttal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ zur Kenntnis. Dazu gehören insbesondere die Plandarstellung der 8. Flächennutzungsplanänderung, die Begründung, die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II sowie der Umweltbericht, der den landschaftspflegerischen Begleitplan integriert.



Der Ausschuss beschließt auf Grundlage dieser Dokumente die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellungen der Sitzung vom 11.04.2024 (TOP 10) und die Erläuterungen zum **TOP Bebauungsplan Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“** in **dieser Sitzung** wird hiermit verwiesen. Die dort beschriebene Beschlusslage betrifft auch die 8. Flächennutzungsplanänderung. Neben dem Beschluss zur Abwägung muss auch der Änderungsbereich angepasst und die förmliche Beteiligung beschlossen werden.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ um den Wanderparkplatz (Gemarkung Odendorf, Flur 14) und das Flurstück 47 (Gemarkung Odendorf, Flur 15) für die Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens, muss auch der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung angepasst bzw. erweitert werden. Der Bereich des Wanderparkplatzes erhält die Gebietsausweisung ‚Flächen für Sport- und Spielanlagen‘ während der Bereich für das Versickerungsbecken die Gebietsbezeichnung ‚Flächen für Versorgungsanlagen‘ erhält. Die Fläche die ursprünglich für die Versorgungsanlagen zur Niederschlagsentwässerung vorgesehen waren, sollen nun als ‚Fläche für waldartige Abschirmungspflanzungen‘ dargestellt werden.

Zudem ergibt sich durch die Berücksichtigung der geplanten Radwegführung entlang der L11 eine Änderung in der Gebietsausweisung. In diesem Bereich soll die Darstellung von ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ in ‚Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße‘ geändert werden.

Darüber hinaus wurden als Ergebnis einer Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln alle Bereiche für die keine Änderung der Gebietsausweisung erfolgt, aus dem Änderungsbereich herausgenommen.

Aufgrund der komplexen und zahlreichen Darstellungsänderungen wird an dieser Stelle auf eine umfangreiche Erläuterung verzichtet. Die vollständige Aufzählung der Änderungen kann dem Beschlussvorschlag entnommen werden.

Insgesamt entsteht - im Gegensatz zu den zwei getrennten Änderungsbereichen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung - ein durchgehender Änderungsbereich sowohl für den Bereich des Bebauungsplangebietes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ als auch den Bereich der alten Sportanlagen in der Orbachaue. Ein Übersichtplan zum veränderten Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung, in dem der Planbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigefügt.



TOP Ö 11

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0856

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

19.08.2024
24.09.2024

Entscheidung

Vorberatung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf"
- Beratung über die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Unterlagen zum Bebauungsplan Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Abwägung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Offenlage zum Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 Anregungen von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen wurden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt über die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt:

- Siehe anliegende tabellarische Auflistung

2. Geltungsbereichserweiterung

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Swisttal folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 19.09.2024 beschließt der Rat der Gemeinde Swisttal, den Geltungsbereich des Plangebietes zum Bebauungsplan Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“



- um den Teil des Flurstücks 20 (Gemarkung Odendorf, Flur 14) welcher zurzeit als Wanderparkplatz genutzt wird,
- um das Flurstück 47 (Gemarkung Odendorf, Flur 15)
- und den parallel zum Geltungsbereich verlaufenden Teil der Straßenparzelle der L11 (Gemarkung Odendorf, Flur 14; Flurstück: 17) der sich innerhalb des Gemeindegebietes befindet

zu erweitern:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ befindet sich südlich der Ortslage Odendorf. Die Gemeindegrenze zum Kreis Euskirchen bildet die süd- bis südwestliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Nordwesten wird er ebenfalls durch die Gemeindegrenze und die dort verlaufende Südseite der Straßenparzelle der L11 (Flamersheimer Straße) begrenzt. Im weiteren Verlauf liegt die L11 auf dem Gemeindegebiet von Swisttal. Hier schwenkt die Plangebietsgrenze auf die Nordseite der L11 und bezieht die Landstraße bis ca. 220 m (bis zur Flur 15) zum Ortseingang von Odendorf und das Flurstück 47 (Gemarkung Odendorf; Flur 15) in das Plangebiet ein. Im Nordosten grenzt er an das Flurstück 46 in der Flur 15. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an einen Wirtschaftsweg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17, 18, 19 und 20 (teilweise) in der Flur 14 sowie das Flurstück 47 in der Flur 15. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Odendorf. Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 6,15 ha.“

3. Förmliche Offenlage mit angepasstem Geltungsbereich

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Planunterlagen zum Bebauungsplan Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ im Parallelverfahren mit der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Swisttal zur Kenntnis. Dazu gehören insbesondere der Rechtsplan, die Begründung, der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan, die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, ein Immissionsschutzgutachten, eine Vorprüfung der Entwässerung (*sowie eine Stellungnahme eines Verkehrsgutachters*). Der Ausschuss beschließt auf Grundlage dieser Dokumente die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung der Sitzung vom 11.04.2024 (TOP 10) wird hiermit verwiesen.

Der Bebauungsplan wurde mit allen Planunterlagen nach der frühzeitigen Offenlage fortgeschrieben. Zu zentralen Planinhalten (Verkehrliche Erschließung; Radwegführung; Energieversorgung; Ökologischer Ausgleich; etc.) wurden intensive Abstimmungen mit den jeweiligen Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt und die Ergebnisse der Abstimmungen bereits in die Planunterlagen eingearbeitet. Unter anderem wurde - aufgrund der Bodenverhältnisse und der knappen Flächenverfügbarkeit im Verhältnis zu den geplanten Sportanlagen - für die Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens eine zusätzlich etwa 2210 m² große Fläche (Gemarkung Odendorf; Flur 14; Flurstück 47) nördlich des bisherigen Plangebietes erworben und die Vorplanung der Entwässerung (mit der Vorbemessung des Versickerungsbeckens) überarbeitet. Insgesamt ist aufgrund der Anpassungen eine Geltungsbereichserweiterung erforderlich (Siehe Kapitel „Geltungsbereichserweiterung“).

Der Lageplan der Sportanlagen musste unter anderem aufgrund der o.g. Radwegführung angepasst werden. Die geplanten Nutzungen können weiterhin auf dem Gelände untergebracht werden.



Beschlusslage

Um die Planung zügig voranzubringen sind zum aktuellen Zeitpunkt unterschiedliche Beschlüsse notwendig.

Zum einen muss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden werden und ein Beschluss für die Abwägungen gefasst werden. Zum anderen muss entsprechend der oben genannten Überarbeitungen der Geltungsbereich neu angepasst werden. Diese Entscheidung muss zusätzlich vom Rat gefasst werden. Weiterhin soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt die förmliche Offenlage stattfinden. Daher ist der Beschluss zu dieser Offenlage ebenfalls vom Ausschuss zu fassen.

Zeitgleich mit den Vorbereitungen dieser Vorlage werden die Verfahrensunterlagen mit dem beauftragten Planungsbüro abschließend erarbeitet. Sie werden sobald wie möglich nachgesandt. Es ist anzunehmen, dass nicht alle Detailabstimmungen rechtzeitig zur Sitzung fertiggestellt werden können. Um die schnellstmögliche Weiterführung des Verfahrens zu gewährleisten, sollte der Ausschuss dennoch die notwendigen Beschlüsse bereits zum jetzigen Zeitpunkt fassen.

Abwägung

Während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 sind Anregungen sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ eingegangen.

Die Abwägungsvorschläge wurden tabellarisch aufbereitet und sind beigelegt. Für die Planunterlagen mit Stand der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwürfe der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichts) wird auf die Vorlage vom 19.10.2023 (TOP 6) verwiesen.

Geltungsbereichserweiterung

Nach intensiven Abstimmungen im April 2024 stimmte der Landesbetrieb Straßenbau NRW unter bestimmten Voraussetzungen letztendlich einer zusätzlichen Anbindung an die L11 mit einer Linksabbiegespur zu. Teil der Übereinkunft für diese Anbindung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches um die entsprechende Straßenparzelle entlang der L 11 (siehe Planzeichnung mit Geltungsbereich). Zudem wurde, wie vom Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2024 befürwortet, für die Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens das Flurstück 47 (Gemarkung Odendorf, Flur 15) nördlich des Wanderparkplatzes erworben. Die beauftragten Bodenuntersuchungen zeigten im Vorfeld der Kaufentscheidung, dass das Flurstück grundsätzlich für die Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens geeignet ist. Weiterhin wurde in der überarbeiteten Vorplanung zur Entwässerung nachgewiesen, dass die Flächengröße und Beschaffenheit auch unter der Annahme, dass auf der Sportplatzfläche keinerlei dezentrale Versickerung und Rückhaltung möglich wäre, ausreicht. Anlage 4.5 der Vorplanung zeigt die Dimensionierung eines potentiellen Versickerungsbeckens in der ‚Worst-Case‘ Betrachtung. Um das Flurstück 47 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu integrieren, sollte auch das Flurstück 20 (teilw.) des Wanderparkplatzes (Gemarkung Odendorf, Flur 14) in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden.

Förmliche Offenlage mit angepasstem Geltungsbereich

Für die nächsten Verfahrensschritte wurden die folgenden, für den Rechtsplan erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen erstellt, die als Anlage beigelegt wurden:

- Planzeichnung (Stand 09.2024)
- Begründung (Stand 09.2024)
- Schallschutzgutachten (Stand 06.2024)
- Artenschutzprüfung (Stand 09.2024)



- Vorplanung Entwässerung (Stand 06.2024)
- Stellungnahme Verkehrsgutachter (Stand 09.2024)

Der Ausschuss sollte über die vorliegende Planung sowie die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Unterrichtung beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.



TOP Ö 12

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0874

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

19.09.2024
24.09.2024

Entscheidung

Entscheidung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg - Sondergebiet", 2. Änderung
- Beratung über die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Kenntnisnahme des Durchführungsvertrags
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Swisttal folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Gemeinde Swisttal nimmt davon Kenntnis, dass während der förmlichen Offenlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hz 33 „Am Metternicher Weg – Sondergebiet“, 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden. Darüber hinaus nimmt der Rat zur Kenntnis, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen eingereicht wurden.

Der Rat der Gemeinde Swisttal beschließt über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt:

- Siehe tabellarische Auflistung
2. Der Rat der Gemeinde Swisttal nimmt den unterzeichneten Durchführungsvertrag zur Kenntnis.
 3. Der Rat der Gemeinde Swisttal beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe vorliegende Entwurfsfassung) sowie gemeinsam mit den



örtlichen Bauvorschriften als Satzung und billigt die nebst dazugehörige Begründung (siehe vorliegende Fassung Stand: 22.03.2024)

Sachverhalt:

Während der förmlichen Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“, 2. Änderung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen eingegangen. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen eingereicht.

Auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

Da lediglich redaktionelle Hinweise und Ergänzungen in die Planunterlagen aufgenommen werden, ergeben sich keine Veränderungen der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes war in seinen Grundzügen nicht zu überarbeiten, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann (auf die Anlagen in Session wird verwiesen).

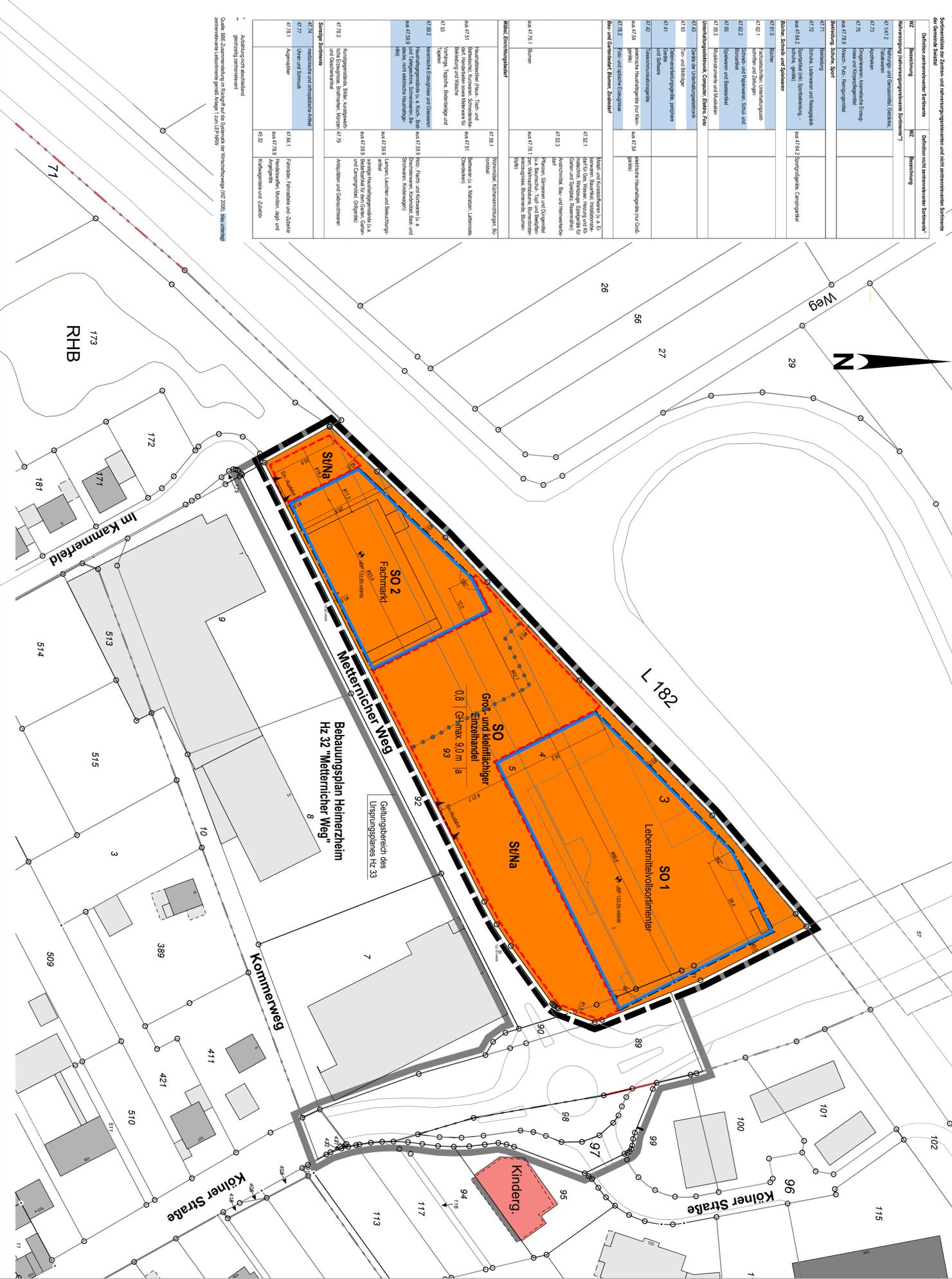
Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bedarf es eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. In diesem Vertrag verpflichtet sich im vorliegenden Fall die Vorhabenträgerin zur Durchführung eines bestimmten nach dem Bebauungsplan festgesetzten Vorhabens in einer festgelegten Frist.

Zurzeit befindet sich der Durchführungsvertrag noch in der abschließenden Prüfung. Sobald der fertige Entwurf vorliegt, wird der Vertrag nachgereicht.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über die Abwägungsvorschläge zur förmlichen Beteiligung beraten und dem Rat empfehlen gemäß den Beschlussempfehlungen zu entscheiden.



Definition zentraler/verstreuter Siedlungsform	Definition nicht zentraler/verstreuter Siedlungsform
WZ Bebauung	WZ Bebauung
47.14.2 Nutzung und Gestaltung (Gehwege)	47.14.2 Nutzung und Gestaltung (Gehwege)
47.75 Hochbau	47.75 Hochbau
47.75.1 Hochbau, landwirtschaftliche Erzeugnisse und Energieerzeugung	47.75.1 Hochbau, landwirtschaftliche Erzeugnisse und Energieerzeugung
47.75.2 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.2 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.3 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.3 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.4 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.4 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.5 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.5 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.6 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.6 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.7 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.7 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.8 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.8 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.9 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.9 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.10 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.10 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.11 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.11 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.12 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.12 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.13 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.13 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.14 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.14 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.15 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.15 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.16 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.16 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.17 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.17 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.18 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.18 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.19 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.19 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.20 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.20 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.21 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.21 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.22 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.22 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.23 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.23 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.24 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.24 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.25 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.25 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.26 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.26 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.27 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.27 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.28 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.28 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.29 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.29 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.30 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.30 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.31 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.31 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.32 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.32 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.33 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.33 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.34 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.34 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.35 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.35 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.36 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.36 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.37 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.37 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.38 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.38 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.39 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.39 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.40 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.40 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.41 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.41 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.42 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.42 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.43 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.43 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.44 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.44 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.45 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.45 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.46 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.46 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.47 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.47 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.48 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.48 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.49 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.49 Hochbau, Energieerzeugung
47.75.50 Hochbau, Energieerzeugung	47.75.50 Hochbau, Energieerzeugung



Verfahrensvermerke

Planungstage

Die vorliegende Planungsphase ist ein Auszug der...
 Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89/UTM32

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

Bestimmungen

Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...
 Einzelbestimmungen des § 1 Abs. 2 BauGB...

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO 1 SO2: Sondergebiet (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - SO: Sondergebiet (S. 1 Abs. 3 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - SO 1 SO2: Giebelhaus
 - SO: Giebelhaus
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - Bauweise: Bauweise
 - Baulinien: Baulinien
 - Baugrenzen: Baugrenzen
- Sonstige Planzeichen (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen: Sonstige Planzeichen
- Sonstige Darstellungen (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - Sonstige Darstellungen: Sonstige Darstellungen
- Füllschemata der Nutzungschablonen (S. 1 Abs. 3 BauGB)
 - Füllschemata der Nutzungschablonen: Füllschemata der Nutzungschablonen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANKRETSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet SO 1 SO2 und Sondergebiet SO 2 sind als Sondergebiete der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verstehen.
 - Tafelbereich SO 1**

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sind max. 20 % der Verkaufsfläche als Sondergebiet SO 1 zu bezeichnen.
 - Tafelbereich SO 2**

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sind max. 10 % der Verkaufsfläche als Sondergebiet SO 2 zu bezeichnen.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu verstehen.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise, die Baulinien und die Baugrenzen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu verstehen.
 - Sonstige Planzeichen**

Die Sonstigen Planzeichen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu verstehen.
 - Sonstige Darstellungen**

Die Sonstigen Darstellungen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu verstehen.
 - Füllschemata der Nutzungschablonen**

Die Füllschemata der Nutzungschablonen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu verstehen.

Gemeinde Swisttal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metterlicher Weg - Sondergebiet“

2. Änderung

M. 1: 2.500



Auswirkungsanalyse

Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim

Ergänzung der Nutzungsalternative eines Action Nonfood-Discounters

für
BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
Rosenheimer Str. 141 h
81671 München

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmittel- und Nonfood-Einzelhandels.....	6
3	Standortbezogene Rahmenbedingungen	13
4	Wettbewerbssituation	16
4.1	Bestimmung des projektrelevanten Einzelhandels.....	16
4.2	Wettbewerb in Swisttal	18
4.3	Wettbewerber in Weilerswist	19
4.4	Wettbewerber in Bornheim	21
4.5	Wettbewerber in Euskirchen.....	22
4.6	Fazit der Wettbewerbsanalyse	23
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	26
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	26
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	29
6	Auswirkungsanalyse	37
6.1	Einleitung	37
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	38
6.3	Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben	44
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans	47
7	Fazit.....	49



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan Nahversorgungszentrum Swisttal-Heimerzheim.....	7
Abbildung 2:	Rewe-Ausbauplanung (Variante 1).....	7
Abbildung 3:	Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept von Woolworth, Centershop und Action (als Prüfraumen für die Umverteilungsanalyse)	11
Abbildung 4:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim	15
Abbildung 5:	Konkurrenzbeziehungen der geplanten Nonfood-Discounter nach Sortimenten und konkurrierenden Betriebsformen	17
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation im Überblick.....	20
Abbildung 7:	Wettbewerber nach Standortbereichen	24
Abbildung 8:	Einzugsgebiet	27
Abbildung 9:	Projektrelevantes Kaufkraftvolumen	29
Abbildung 10:	Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung	32
Abbildung 11:	Sortimentsbezogener Umsatz der Nutzungsoptionen Woolworth, Centershop bzw. Action.....	35
Abbildung 12:	Umsatzumverteilungseffekte	41



1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BVT-Gruppe als Eigentümerin plant auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim eine umfassende Einzelhandelsentwicklung. Auslöser ist der bevorstehende Umzug der heutigen Mieter Netto und Kik, die ihre Filialen in Neubauten auf einem Nachbargrundstück verlagern.

Verschiedene Nachnutzungsoptionen werden zurzeit diskutiert:

In der **Konzept-Variante 1** soll die freiwerdende Mietfläche des heutigen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von heute ca. 1.300 m² auf künftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der heutige Verkaufsraum durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden. Als Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes, der über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügt, sollen folgende Nutzungsoptionen möglich werden:

- Pflanzenfachmarkt inkl. Pflanzenzubehör im Kernsortiment mit Geschenkartikeln im Randsortiment. Als Betreiberin ist die van Setten Blumen Im-/Export eK vorgesehen, die mit ihrem Vertriebskonzept „Die Grüne Halle“ bereits in Heimerzheim ansässig war und deren Verkaufsräume durch die Flutkatastrophe am 14.07.2021 zerstört wurde.¹ Zusätzlich zur Hallenverkaufsfläche würde dieser Mieter eine nicht-überdachte Außenverkaufsfläche von ca. 200 m² errichten.
- Filiale des Warenhaus-Filialisten Woolworth
- Filiale des Nonfood-Discounters Centershop. Zusätzlich zur Hallenverkaufsfläche würde dieser Mieter eine nicht-überdachte Außenverkaufsfläche von ca. 200 m² errichten
- Filiale des Nonfood-Discounters Action.

In einer **Konzept-Variante 2** bleibt der Rewe-Supermarkt unverändert, die heutige Getränkeabteilung wird jedoch in einen separaten Rewe Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in den heutigen Netto-Markt verlagert. Die Kik-Nachnutzung würde in dieser Variante durch den Heimtierfachmarkt „Das Futterhaus“ mit max. 600 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“, zu dessen Änderung bereits in den Vorjahren erste Verfahrensschritte durchgeführt wurden. Da sich mit der nunmehr vorliegenden Planungen Änderungen im angestrebten Nutzungskonzept ergeben haben, muss das Bebauungsplanverfahren mit einer erneuten Offenlage der geänderten Planunterlagen gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) nochmals neu aufgerollt werden.

¹ Aktuell betreibt Die Grüne Halle als Interimslösung einen eingeschränkten Lagerverkauf im Gewerbegebiet Dützhofener Straße (nur freitags und samstags geöffnet).



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Im Zuge dieses weiterzuführenden Verfahrens ist unter anderem der Nachweis zu erbringen, dass für den Realisierungsfall der Umnutzungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Swisttal und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus ist zu belegen, dass das Umnutzungsvorhaben mit den relevanten Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor. Diese kann aufsetzen auf dem Vorgängergutachten, das im Genehmigungsverfahren für das auf dem Nachbargrundstück bereits realisierte Fachmarktzentrum im Frühjahr 2021 von der BBE Handelsberatung erstellt wurde.²

² Vgl. BBE-Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim, überarbeitete Fassung Mai 2021



2 Einordnung des Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmittel- und Nonfood-Einzelhandels

Am Standort Heimerzheim, Metternicher Weg ist in der Variante 1 die Erweiterung des ansässigen Rewe Supermarktes (von ca. 1.300 auf 2.000 m² Verkaufsfläche) und die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarkt (max. 800 m² Verkaufsfläche ggf. zuzüglich einer Außenverkaufsfläche von ca. 200 m²) als Nachnutzung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Alternativ ist in einer Variante 2 die Ansiedlung eines separaten Rewe-Getränkemarktes mit ca. 800 m² und eines Heimtierfachmarktes Das Futterhaus mit ca. 600 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In diesem Fall ändert sich zwar die Verkaufsfläche des Rewe Supermarktes nicht, durch die Auslagerung des Getränkesortimentes kann jedoch das Lebensmittelsortiment auf der Supermarktfläche großzügiger präsentiert werden.

Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmittelsupermärkte. Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohn- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Gleichzeitig sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Supermärkte der neusten Generation regelmäßig über ca. 1.500 – 3.000 m² Verkaufsfläche. Dabei setzen die Supermärkte verstärkt auf Bio-Waren, Regionalität und Gesundheitsprodukte. Die Weiterentwicklung des Sortiments hat dazu geführt, dass Supermärkte gegenüber den Discountern Marktanteile zurückgewinnen und die Ansprache jüngerer Konsumenten verbessern konnten. Dabei ist der Markenkern der Supermärkte das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit einer gehobenen Aufenthaltsqualität und ergänzenden Serviceangeboten.

Das „Trading-Up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Damit „verschwimmen“ zunehmend die traditionellen Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Im vorliegenden Fall soll vor allem das Getränkesortiment ausgelagert werden. In Variante 1 handelt es sich um eine an den Supermarkt unmittelbar angeschlossene Getränkeabteilung mit ca. 600 m² Verkaufsfläche. In Variante 2 soll ein separater Getränkemarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Im Hinblick auf die Sortimente der Getränkeabteilung bzw. des Getränkemarktes lässt sich festhalten, dass ein umfassendes Getränkesortiment (alkoholfreie Getränke, Bier und sonstige Getränke) angeboten wird, wobei üblicherweise mehr als 70 % der Verkaufsfläche auf Mehrweggetränke entfallen, sodass der Großteil der Getränke in Getränkekästen und Großgebinden auf Paletten angeboten wird.

Für die Mietfläche des heutigen Netto-Marktes ist alternativ die Nachnutzung durch den bereits in Heimerzheim bis Sommer 2021 ansässigen Anbieter „Die Grüne Halle“, eine Filiale des Warenhauses Woolworth oder eine Centershop-Filiale als Nonfood-Discounter vorgesehen. Während Woolworth ausschließlich die Hallen-Verkaufsfläche von 800 m² belegen würden, ist sowohl für den Pflanzenfachmarkt als auch für den Centershop Nonfood-Discounter zusätzlich eine nicht-überdachte Außenverkaufsfläche von ca. 200 m² vorgesehen.

Die „**Die Grüne Halle**“ ist als Pflanzenfachmarkt zu bewerten, der vor allem Garten- und Zimmerpflanzen sowie Gartenartikel (u.a. Erde, Dünger) anbietet. Darüber hinaus zählen Schnittblumen, Vasen, Übertöpfe und ergänzende floristische Geschenkartikel zum Sortiment (ca. 25 % des Umsatzes). Die Außenverkaufsfläche dient vor allem dem Verkauf von Gartenpflanzen und Gartenartikeln mit saisonal wechselndem Sortiment.

Die Betriebsform des **Warenhauses** zeichnet sich durch ein breites und tiefes Angebot in verschiedenen Sortimenten aus, das überwiegend in Selbstbedienung angeboten wird. Die geplante **Woolworth**-Filiale soll ihren Angebotsschwerpunkt bei Bekleidung/Schuhen (Damen, Herren, Kinder inkl. Strümpfe, Wäsche, Accessoires) haben. Darüber hinaus soll ein umfassendes Sortiment im Bereich Haushaltswaren/Dekoartikel sowie Haus- und Heimtextilien angeboten werden. Neben Schreib- und Spielwaren ist ein Grundsortiment in den Bereichen Elektrokleingeräte, Multimedia, Kosmetik, Heimwerken, Tierbedarf sowie Süßwaren/Getränke geplant (vgl. Abbildung 3). Damit liegt der Angebotsschwerpunkt des Kleinwarenhauses im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.

Nonfood-Discountmärkte stellen aufgrund ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der starken Preisorientierung eine Sonderform unter den Betriebstypen mit Selbstbedienung im deutschen Einzelhandel dar. Auch das Sortiment der geplanten Filialen von **Centershop** alternativ **Action** lassen sich dadurch charakterisieren, dass es sich größtenteils um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus den verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden. Meist handelt es sich um Waren aus Konkursen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen, Restposten auslaufender Artikel oder Waren von günstigen Produktionsstandorten (z. B. aus Asien). Das in den Filialen der beiden Betreiber vorgehaltene Angebot weist demnach regelmäßig eine große Sortimentsbreite auf, das in Selbstbedienung angeboten wird.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Sie stellen somit aufgrund ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im deutschen Einzelhandel dar.

Die Gesamtverkaufsfläche von **Centershop** ist auf rd. 1.000 m² projiziert, wovon rd. 200 m² auf eine Außenverkaufsfläche entfallen, die saisonal vor allem für den Verkauf von Blumen-/Pflanzenerde, Torf und Mulch, Pflanzen, Gartenmöbeln und sonstigen Artikeln des Bau- und Gartenbedarfs genutzt werden soll.

Das Sortimentskonzept von Centershop wird in acht Kategorien untergliedert. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m² entfällt mit rd. 530 m² der größten Verkaufsflächenanteil (rd. 53 %) auf den Bau- und Gartenbedarf. Andere Sortimente nehmen dagegen deutlich geringere Flächenanteile ein. So folgen mit nur rd. 100 m² bzw. rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel. Alle sonstigen Warengruppen belegen Verkaufsflächen von weniger als 100 m², von denen die Warengruppen Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf sowie Heimtierbedarf wiederum eine Verkaufsfläche von sogar weniger als 50 m² aufweisen.

Insgesamt deckt das Sortimentskonzept damit einen Großteil der in Deutschland für Endverbraucher angebotenen Waren ab und zeichnet sich durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe aus. Denn innerhalb der einzelnen Warengruppen wird jeweils nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten.

Das Flächenkonzept nach (übergeordneten) Warengruppen weist im Jahresverlauf nur relativ geringe Schwankungen auf. Dagegen ändert sich die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien häufig (z. B. hinsichtlich der Artikelzahl als auch der Hersteller der vorgehaltenen Produkte). Somit kann ein Kunde zwar im Vorfeld sicher davon ausgehen, dass eine bestimmte Warenkategorie im Markt vertreten ist, welche speziellen Produkte sich aber derzeit im Angebot befinden, kann der Kunde abschließend erst beim Besuch des Marktes feststellen.

Nur ein untergeordneter Warenanteil wird permanent vorgehalten. Der überwiegende Teil ist somit häufig wechselnde Postenware, die zudem eine stark ausgeprägte Saisonalität aufweist.

Als ein weiteres wesentliches Charakteristikum kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der betriebspezifischen Sortimentsstruktur mit einem Verkaufsflächenanteil von über 50 % nur im Bereich der Bau- und Gartenmarktartikel eine Angebotsfokussierung festzustellen ist. In allen anderen Warengruppen zeigt sich, dass das Sortimentskonzept von Centershop extrem differenziert ist und demnach eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird. Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen.

Auch der Filialist **Action** ist der Betriebsform des Nonfood-Discounters zuzuordnen, wobei die Unterschiede zwischen den Betrieben von Centershop und Action vor allem in der konkreten Sortimentszusammensetzung liegen. In Action-Märkten wird ein Sortimentskonzept angeboten, dessen Zusammensetzung im



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Jahresverlauf häufig wechselt. Laut Angaben des Betreibers sind lediglich etwa ein Drittel der 6.000 Artikel dauerhaft im Sortiment, während sich die anderen zwei Drittel ständig ändern. Bei den wechselnden Waren handelt es sich um Postenwaren, die eine ausgeprägte Saisonalität aufweisen. Etwa 100 - 150 Artikel wechseln wöchentlich. Das Action Angebot setzt sich aus folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteilen zusammen:³

■ Dekorationsartikel	bis zu 20 %	(zugeordnet zu Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel/Elektro/Multimedia)
■ Büro- und Hobby	bis zu 15 %	(zusammengefasst zu Büchern, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf)
■ Haushaltswaren und Elektro-Geräte	bis zu 20 %	(zusammengefasst zu Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel/Elektro/Multimedia)
■ Heimwerkerbedarf	bis zu 20 %	(zusammengefasst zu Bau- und Gartenbedarf)
■ Textilien und Lederwaren	bis zu 15 %	(zusammengefasst zu Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien)
■ Spielzeug & Unterhaltung	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Büchern, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf)
■ Kosmetik & Körperpflege	bis zu 15 %	(zusammengefasst zu Drogeriewaren)
■ Putz- und Reinigungsmittel	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Drogeriewaren)
■ Heimtextilien und Bettwäsche	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien)
■ Garten & Outdoor	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Bau- und Gartenbedarf)
■ Lebensmittel & Getränke (nur trocken, ungekühlt und verpackt)	bis zu 15 %	(zusammengefasst zu Nahrungs- und Genussmittel)
■ Tier	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Heimtierbedarf)
■ Multimedia	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel/Elektro/Multimedia)
■ Sportartikel	bis zu 10 %	(zusammengefasst zu Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien)
■ Sonstige Sortimente	bis zu 20 %	(zusammengefasst zu Saisonfläche/sonstige Sortimente)

Im Folgenden wird bei der Ermittlung der Verkaufsflächen in den jeweiligen Sortimenten auf die durchschnittlichen und die maximalen Verkaufsflächenanteile zurückgegriffen, die im Jahresverlauf belegt werden (vgl. Abbildung 3).

Der größte Verkaufsflächenanteil wird mit max. 400 m² in den Warengruppen Haushaltswaren, Dekoartikel (inkl. elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse / Multimedia) erreicht, im Jahresdurchschnitt beträgt die Verkaufsfläche lediglich 190 m². Die Verkaufsflächen in den sonstigen Warengruppen je Sortiment liegen bei 40 - 135 m² im Jahresdurchschnitt bzw. bei 80 – 280 m² bei einer maximalen Sortimentsausschöpfung. Das Action-Sortimentskonzept weist zwar eine große Sortimentsbreite

³ Quelle: Action, Version 2.6 (2022-02-04)



auf, ist aber gleichzeitig durch eine geringe Sortimentstiefe gekennzeichnet. Denn innerhalb der einzelnen Warengruppen wird nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten. So bezieht sich beispielsweise das Lebensmittelangebot ausschließlich auf Trockensortimente und dabei insbesondere auf Süßwaren, Schokolade, Gebäck, Snacks und (pfandfreie) Getränke.

Abbildung 3: Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept von Woolworth, Centershop und Action (als Prüfraahmen für die Umverteilungsanalyse)

Sortiment	Woolworth		Centershop		Action		
	in m ²	in %	in m ²	in %	Maximum ⁴	Durchschnitt	in %
Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien	370	46	80	8	280	135	17
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf	80	10	70	7	200	95	12
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel ¹	200	25	100	10	400	190	23
Saisonfläche/sonstige Sortimente	90	11	70		160	80	10
Zentrenrelevante Sortimente	740	92	320	32	./.	500	62
Nahrungs- und Genussmittel	20	3	60	6	120	55	7
Drogeriewaren	20	3	50	5	200	95	12
Nahversorgungsrelevante Sortimente	40	6	110	11	./.	150	19
Bau- und Gartenbedarf ²	10	1	530 (200) ³	53	240	110	14
Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf	-	-	30	3	-	-	-
Heimtierbedarf	10	1	20	2	80	40	5
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	20	2	570	57	./.	150	19
Gesamt	800	100	1.000	100	./.	800	100

¹ inkl. elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse / Multimedia

² Bau- und Heimwerkerbedarf, Anstrichmittel (Farben/Lacke), Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Campingartikel, Autozubehör, Fahrräder/-zubehör

³ in Klammern: davon Außenverkaufsfläche

⁴ Die für einzelne Sortimente vorgesehenen Flächenobergrenzen überschreiten in der Summe die realisierbare Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m², da ein im Jahresverlauf wechselndes Sortiment angeboten wird.

Quelle: BBE-Berechnungen im Rückgriff auf die Woolworth-, Centershop- und Action-Sortimentskonzeptionen und die Sortimentsliste der Gemeinde Swisttal; Rundungsdifferenzen möglich



In Bezug auf die vorhandenen Preislagen ist festzustellen, dass das Action-Konzept eine starke Preisorientierung aufweist. Nach einzelnen Preislagen differenziert zeigt sich, dass rd. 1.500 der vorgehaltenen Artikel für einen Verkaufspreis von unter einem Euro angeboten werden. Da gleichzeitig kaum höherpreisige Artikel (> 10 €) vorzufinden sind, bewegt sich der Durchschnittspreis über alle Artikel hinweg in einer Größenordnung von unter 2 €.⁴

Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielt das Konzept der Nonfood-Discounter folglich nicht primär auf Verbraucher ab, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten – wie es beispielsweise im Fach Einzelhandel oder bei spezialisierten Fachmärkten der Fall ist; stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.

Ein **Heimtierfachmarkt** der projektierten Größe weist ein umfassendes Sortiment von zoologischen Artikeln, Heimtierfutter sowie Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere auf. Das Sortiment ist nach der Swisttaler Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.

⁴ Quelle: Action Update 2020; More Action for everyone; S. 7



3 Standortbezogene Rahmenbedingungen

Das Grundzentrum Swisttal befindet sich im südwestlichen Bereich des Rhein-Sieg-Kreises und grenzt im Nordwesten bzw. Westen an die dem Kreis Euskirchen zugehörige Gemeinde Weilerswist und die Stadt Euskirchen, im Norden an die Stadt Bornheim, im Osten an die Gemeinde Alfter sowie im Süden an Stadt Rheinbach.

Die Gemeinde setzt sich aus 10 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 19.500 Einwohner.⁵ Die Siedlungsschwerpunkte bilden die Ortsteile Heimerzheim mit ca. 33 % der Einwohner, Odendorf (ca. 21 %) und Buschhoven (ca. 17 %). Die übrigen 29 % der Bevölkerung verteilen sich auf 7 weitere Ortschaften.

Das Gemeindegebiet Swisttal wird durch die Bundesstraßen 56 (Euskirchen - Bonn) und 266 (Euskirchen – Rheinbach) sowie durch die Landesstraßen 163 (Weilerswist – Meckenheim) und 182 (Euskirchen – Bornheim) erschlossen. Durch die Anbindung an die Autobahn 61 (Anschlussstellen Swisttal-Heimerzheim und Miel) besteht ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz und an eine wichtige Verkehrsachse zwischen Koblenz und dem Niederrhein.

Die Gemeinde ist mit dem Haltepunkt Odendorf an die Voreifelbahn (Bonn – Euskirchen – Bad Münstereifel)⁶ angeschlossen. Durch den Regionalverkehr Köln (RVK) wird eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs hergestellt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Swisttal weist zwei gleichrangige zentrale Versorgungsbereiche in den Ortschaften Heimerzheim und Odendorf aus.⁷ Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim übernimmt dabei Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Dünstekoven, Ollheim und Straßfeld, während der zentrale Versorgungsbereich Odendorf die Versorgung für das südwestliche Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel) sicherstellen soll. Im Siedlungsbereich Buschhoven/Morenhoven übernimmt der Nahversorgungsstandort Buschhoven ergänzende, ausschnittweise Versorgungsfunktionen. Mit der Ausrichtung der Versorgungsausstattung an den Nachfragepotenzialen der zu versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen sollen wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.⁸

⁵ Vgl. Gemeinde Swisttal, Stand. 03.01.2022

⁶ Infolge der Hochwasserschäden durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 verkehrt zurzeit noch Schienenersatzverkehr ab Euskirchen Richtung Bad Münstereifel.

⁷ Vgl. BBE, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019, Stand: 27.04.2020

⁸ ebenda, Seite 53



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim erstreckt sich entlang der Kölner Straße (L 163) zwischen dem Metternicher Weg im Norden und der Brückenstraße im Süden. Damit umfasst der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils.⁹ Im Norden sind neben dem zu untersuchenden Rewe-Markt die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto, der Drogeriemarkt dm und der Textilmarkt Kik aktuell im Bau, im Bereich des Fronhofes sind u. a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheken, Optiker und Fachgeschäfte für Obst und Gemüse sowie Bücher/Schreibwaren vorhanden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, sodass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei steht eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes im Vordergrund, da sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren Ergänzungs- bzw. Erweiterungsflächen notwendig sind. Da in der zentralen Ortsmitte keine größeren Potenzialflächen für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen, wird dem Entwicklungsbereich Metternicher Weg eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im nördlichen Gemeindegebiet von Swisttal zugeschrieben.

Der Entwicklungsbereich bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittelmärkte und ergänzende Fachmärkte im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln. So kann vor allem die nahversorgungsbezogene Grundversorgung gesichert und eine städtebaulich wünschenswerte Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet werden.¹⁰

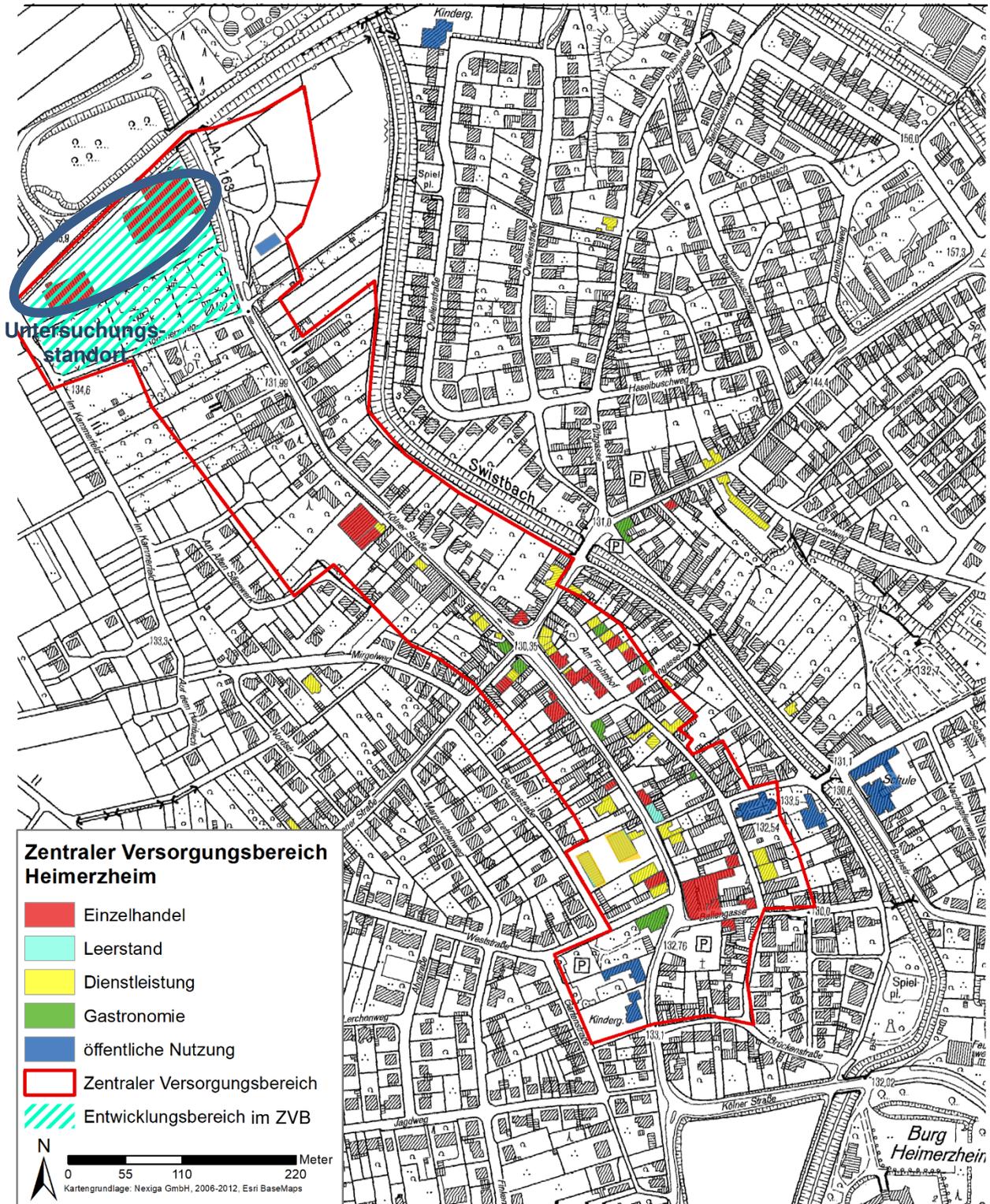
Demgemäß wurde Ende 2022/Anfang 2023 auf dem Nachbargrundstück folgende Planung zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt:

- Neubau eines Aldi-Discountmarktes: 1.200 m² VKF (Verlagerung von der Dützhofer Straße)
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes: 1.035 m² VKF
- Neubau des Kik-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF

⁹ Aufgrund der Flutkatastrophe im Juli 2021 sind aktuell immer noch Ladengeschäfte in der Ortsmitte nicht nutzbar, sodass die Betriebe zum Teil in provisorischen Einheiten (u.a. Containern) untergebracht bzw. vorübergehend geschlossen sind.

¹⁰ Vgl. BBE, Einzelhandelskonzept, Seite 55 f

Abbildung 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim



Quelle: BBE-Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal, Fortschreibung 2018/2019, Seite 54



4 Wettbewerbssituation

4.1 Bestimmung des projektrelevanten Einzelhandels

Die Wettbewerbssituation des **Rewe-Marktes** wird wesentlich durch die im Gemeindegebiet von Swisttal und in den Nachbargemeinden ansässigen Lebensmittel- und Getränkemärkte geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst die zentralen Versorgungsbereiche Swisttal-Heimerzheim und -Ondorf, die Nahversorgungsstrukturen in Swisttal-Buschhoven sowie in den Nachbarkommunen Weilerswist, Bornheim und Euskirchen.

Für den Fachmarkt sind alternative Nutzungsoptionen zu untersuchen. Der Pflanzenfachmarkt „**Die Grüne Halle**“ ist faktisch als Verlagerung des bis zur Flutkatastrophe im Juli 2021 an der Kölner Straße in Heimerzheim betriebenen Geschäftes zu bewerten. Das vormalig genutzte Gebäude mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche wird infolge der Hochwasserschäden abgerissen. Durch eine Wiedereröffnung am Untersuchungsstandort kann die ehemals gebundene Kaufkraft wieder an den Geschäftsstandort Heimerzheim zurückgeholt werden, ohne dass wesentliche Wettbewerbswirkungen auf andere Betriebe bzw. Standorte ausgelöst werden.¹¹ Hierbei ist zu beachten, dass Die Grüne Halle aktuell einen eingeschränkten Lagerverkauf an der Dützhofer Straße betreibt. Die Wettbewerbsstrukturen werden wesentlich durch Gartencenter, Gartenbaubetriebe und Blumengeschäfte bestimmt.

Das Warenhaus **Woolworth** weist ein überwiegend zentrenrelevantes Sortiment mit Schwerpunkten bei Bekleidung/Schuhen/Haushaltstextilien sowie Haushaltswaren/Deko-Artikeln auf, sodass sich die Wettbewerbswirkungen gleichermaßen auf entsprechende Fachgeschäfte sowie auf die Teilsortimente größerer Fachmärkte bzw. Warenhäuser beziehen können. Für die sonstigen Sortimente ist zu berücksichtigen, dass angesichts des auf Standardartikel beschränkten Sortimentes nur geringe sortimentsbezogene Umsätze erzielt werden, sodass – abgesehen vom unmittelbaren Umfeld – keine messbaren Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der vorab dargelegten Sortimentsstruktur werden die alternativ geplanten Nonfood-Discounter der Betreiber **Centershop** oder **Action** mit nahezu allen preisaggressiven Einzelhandelsanbietern, insbesondere mit preisorientierten Fachmarktkonzepten konkurrieren, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

Dabei werden grundsätzlich die größten Wettbewerbsbeziehungen zu Sonderpostenmärkten und Nonfood-Discountern (z.B. Thomas Philipps, Jawoll, Kodi, Tedi) bestehen. Gleichzeitig übernimmt aber auch der sonstige (preisaggressive) Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment, sodass Centershop oder Action auch mit diesen Betriebstypen konkurrieren (vgl. Abbildung 5).

¹¹ Alternativ bestehen Überlegungen, Die Grüne Halle in dem ehemaligen Aldi-Gebäude (Dützhofer Straße 1) weiterzubetreiben.

Abbildung 5: Konkurrenzbeziehungen der geplanten Nonfood-Discounter nach Sortimenten und konkurrierenden Betriebsformen



Quelle: BBE-Darstellung

Hierbei sind insbesondere Bau-/Gartenmärkte (u.a. Obi, Bauhaus, Toom), aber auch Niedrigpreiskaufhäuser (z.B. NKD), Bekleidungsfachmärkte (u.a. Kik, Zeeman, Takko), (SB-)Möbelmärkte (u.a. Poco, SB-Möbel Boss), sonstige Fachmarktkonzepte (u.a. JYSK, Hammer, Tedox, Matratzen Concord, MFO), aber auch SB-Warenhäuser (u.a. Kaufland) und Drogeriemärkte sowie Lebensmittel-discounter zu benennen. Die letztgenannten Lebensmittel-discounter sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant.

Centershop- bzw. Action-Märkte weisen somit ebenso wie andere Vertreter dieser Vertriebsform folglich nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zum „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-)Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt, Waren-/Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment – sowohl in der Breite als auch in der Tiefe – ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält.

Der Heimtiermarkt **Das Futterhaus** steht in starkem Wettbewerb mit den Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Rund 52 % des Umsatzes mit Heimtierfutter und -Zubehör wurde im Jahre 2019 durch den Lebensmittel- und Drogeriehandel erzielt. Auf den Fachhandel (Zoofachhandel, Fachmärkte, Landhandel, Fachabteilungen in Gartencentern, Baumärkten etc.) entfällt ein Umsatzanteil von ca. 48 %.¹² Dabei ist auch für den geplanten Heimtierfachmarkt zu berücksichtigen, dass dieser preisorientierte Anbieter eben-

¹² vgl. ZZf/IVH, Der deutsche Heimtiermarkt 2020



falls vor allem mit solchen Zooartikelanbietern in Wettbewerb steht, die eine vergleichbare Zielgruppenansprache aufweisen, wohingegen für den spezialisierten Facheinzelhandel mit einem individuellen, höherpreisigen Angebot (u. a. lebende Tiere, Frischfutter) keine bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.2 Wettbewerb in Swisttal

In der Gemeinde Swisttal wird die (Nah-)Versorgung durch die Anbieter in den Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven geprägt. In **Heimerzheim** wird die Lebensmittelversorgung wesentlich durch die am Planstandort ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche = Untersuchungsobjekt) sowie Aldi (ca. 1.200 m²) und Netto (ca. 1.035 m²) sichergestellt. Im Gewerbegebiet Heimerzheim-Ost befindet sich der Getränkehandel Jung Schröder (ca. 250 m²) sowie der Lagerverkauf der Grünen Halle (ca. 250 m² Außenverkauf) mit eingeschränkten Öffnungszeiten (freitags/samstags).

Das Einzelhandelsangebot der SB-Märkte wird im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim durch Bäckerei- und Metzgerei-Filialen (zusammen ca. 50 m²) ergänzt. Schreib- und Spielwaren werden durch die BookCompany angeboten. Im Bereich Bekleidung beschränkt sich das Angebot in Heimerzheim auf die verlagerte Kik-Filiale (ca. 600 m²). Darüber hinaus ist im Standortumfeld ein dm Drogeriemarkt (ca. 780 m²) ansässig.

Im Ortsteil **Odendorf** gewährleisten die Lebensmittelmärkte Edeka (Neubau mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche auf dem Eckgrundstück Essiger Straße/Gewerbepark Odendorf in Planung), Aldi (ca. 950 m²) und Rossmann (ca. 600 m²) sowie eine Konditorei die wohnungsnah Grundversorgung im zentralen Versorgungsbereich. Außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind der Getränkehandel Getränkequelle (ca. 320 m²) und das Kurzwaren-Outlet Kastenholz (ca. 150 m²) ansässig. Ein umfassendes Freilandpflanzenangebot bietet die Baumschule Brauweiler im Ortsteil Essig.

Ein weiterer Lebensmittelstandort befindet sich in **Buschhoven** im Südosten der Gemeinde Swisttal. Hier wird die wohnungsnah Versorgung im Wesentlichen durch einen Netto-Markt mit Café (ca. 800 m²) am Nahversorgungsstandort „Am Fienacker“ gewährleistet.

Die Ortskerne Heimerzheim und Odendorf sind durch eine starke Durchmischung von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen geprägt. Dabei wird die städtebauliche Situation in den beiden Zentren (Kölner Straße/Fronhof in Heimerzheim bzw. Flamersheimer Straße/Essiger Straße in Odendorf) durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, in der vergleichsweise kleine Laden- und Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen dominieren. In beiden Ortsteilen haben sich demgemäß Ergänzungsstandorte des größeren Einzelhandels in Randlagen (Metternicher Weg in Heimerzheim bzw. Gewerbepark Odendorf) gebildet, die gemeinsam mit dem kleinteiligen zentral gelegenen Geschäftsbesatz die Versorgung sicherstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe und funktionalen Verbindungsachsen ergeben



sich Standortsynergien, die eine bedarfsgerechte (Nah-)Versorgung sicherstellen. Infolge der Hochwasserkatastrophe im Sommer 2021 waren allerdings viele Gebäude in den Ortskernlagen nicht nutzbar, so dass die Geschäfte zum Teil noch Interimsquartiere nutzen (müssen).

Das Einzelhandelsangebot in der gewachsenen Ortsmitte Buschhoven beschränkt sich auf wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bäckerei, Apotheke, Blumen), ergänzende Dienstleistungsbetriebe (Kreditinstitut, Friseur u.a.) und öffentliche Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche). Damit kann die Buschhovener Ortsmitte nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Im Fazit weist die Gemeinde Swisttal zwei sich gegenseitig ergänzende zentrale Versorgungsbereiche auf, die im Bereich der Nahversorgung und einem begrenzten ergänzenden Angebot die grundzentrale Versorgungsfunktion erfüllen.

4.3 Wettbewerber in Weilerswist

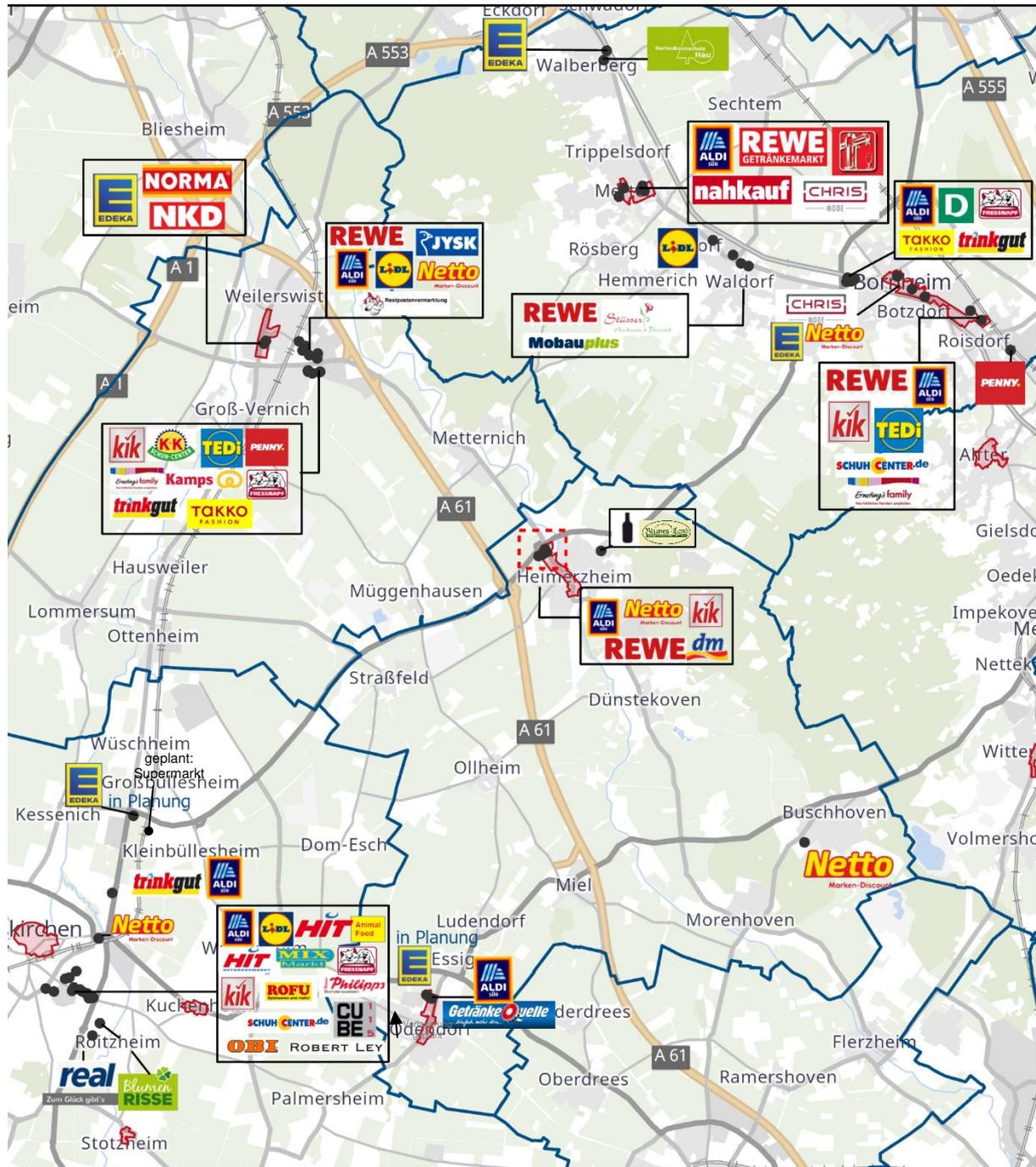
Die Gemeinde Weilerswist weist ein differenziertes Einzelhandelsangebot im zentralen Ortsteil Weilerswist auf. Vor allem das Fachmarktzentrum Weilerswist-Süd im Bereich der Bonner Straße/Parkallee kann eine große regionale Ausstrahlungskraft entfalten. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny (ca. 800 m²), dem Drogeriemarkt dm (ca. 600 m²) sowie dem Getränkehandel Trinkgut (ca. 700 m²) befinden sich dort u. a. der Heimtierfachmarkt Fressnapf (ca. 500 m²), der Nonfood-Discounter Tedi (ca. 450 m²) und die Bekleidungs-/Textildiscounter Takko (ca. 500 m²), Kik (ca. 700 m²) und Ernsting's family (ca. 200 m²) sowie das Schuh-Center K + K (ca. 500 m²). Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Bonner Straße sind mit Rewe (ca. 2.000 m² inkl. Backshop), Netto (ca. 800 m²), Lidl (ca. 1.480 m²) und Aldi (ca. 900 m²) vier weitere Lebensmittelmärkte sowie der Einrichtungsanbieter JYSK (ca. 700 m²) und Jo's Postenmarkt (ca. 800 m²) ansässig.

Im Ortskern Kölner Straße/Bonner Straße wird die Lebensmittelnahversorgung um ein Geschäftszentrum u. a. mit Edeka (ca. 1.500 m² inkl. Bäckerei) sowie Norma (ca. 800 m²) ergänzt. Darüber hinaus befindet sich dort der Textildiscounter NKD (ca. 350 m²). Weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote mit Projektbezug sind zwei Bäckerei-Filialen, ein Fachgeschäft für Obst und Gemüse (zusammen ca. 130 m²), ein Buch- und Schreibwarenhandel sowie ein Wollgeschäft (zusammen ca. 200 m²).

Insgesamt weist der Ortskern von Weilerswist nach einer Phase der Umstrukturierung wieder stabile Angebotsstrukturen auf. So hat sich u.a. mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes und der Neuvermietung einer Vielzahl von Ladenlokalen ein gefestigtes Geschäftszentrum entlang der Kölner Straße zwischen Bachstraße und Deutschem Platz entwickelt. Trotz der starken Wettbewerbswirkungen durch das Gewerbegebiet Bonner Straße und das Fachmarktzentrum Weilerswist-Süd sind aktuell keine Anhaltspunkte für eine Vorschädigung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ablesbar.

Die übrigen Ortschaften der Gemeinde Weilerswist (Vernich, Metternich, Müggenhausen, Lommersum und Hausweiler-Derkum) weisen keine nennenswerten Einzelhandelsstrukturen auf und sind in hohem Maß auf die Versorgungsangebote im Kernort Weilerswist ausgerichtet.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Überblick



Wettbewerbssituation

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Planstandort



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022





4.4 Wettbewerber in Bornheim

In der Stadt Bornheim sind ortsteilbezogene Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf sind die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 2.480 m² inkl. Backshop) und Netto (ca. 900 m² inkl. Backshop) entlang der Königstraße sowie Rewe (ca. 3.700 m²) und Aldi (ca. 900 m²) im SUTI-Center ansässig. Des Weiteren befinden sich im SUTI-Center eine Bäckerei, ein dm Drogeriemarkt (ca. 650 m²) und ein Siemes Schuhcenter (ca. 1.000 m²) sowie aus dem Nonfood-Bereich neben verschiedenen Fachgeschäften eine Depot-Filiale (ca. 600 m²), ein Schreibwarengeschäft und die preisorientierten Filialisten Ernsting's family (ca. 250 m²) und Kik (ca. 400 m²) sowie eine Media-Markt (ca. 2.000 m²). Im Standortumfeld belegt ein Tedi Nonfood-Discounter (ca. 500 m²) einen Standort. Entlang der Königstraße sind darüber hinaus eine Metzgerei, drei Bäckereien, zwei Spezialitätenanbieter und eine Weinhandlung (zusammen ca. 450 m²) ansässig. Im Bereich Textilien sind im Geschäftsbereich Königstraße vor allem die Bekleidungsanbieter Chris und Blumenthal sowie ein Wollgeschäft ansässig (zusammen ca. 800 m²).

Westlich des Hauptzentrums liegt das Gewerbegebiet „Am Hellenkreuz“. Dort sind neben zwei Lebensmittelbetrieben (Aldi, Trinkgut jeweils mit ca. 800 m²) u. a. der Drogeriemarkt dm (ca. 550 m²), der Heimtierfachmarkt Fressnapf (ca. 600 m²) und die Textil- bzw. Schuhdiscounter Takko (ca. 600 m²) und Deichmann (ca. 500 m²) ansässig.

Dem Nahversorgungszentrum Merten sind die Lebensmittelmärkte nahkauf (ca. 620 m²) und Aldi (ca. 1.200 m²), der Drogeriemarkt dm (ca. 700 m²) sowie die Getränkemärkte Rewe (ca. 850 m² inkl. Backshop) und Getränke Segschneider (ca. 400 m²) zugeordnet. Ergänzt wird das Angebot um zwei Bäckereien, den Schreibwarenhandel Nipps, den Bekleidungsanbieter Chris (ca. 500 m²) und weitere Fachgeschäfte.

In den sonstigen Ortsteilen entlang des Vorgebirgshöhenzuges (Walberberg, Kardorf, Waldorf) sind neben Nahversorgungsangeboten (Edeka/Walberberg, Rewe/Waldorf und Lidl/Kardorf) auch die Garten- und Baumarktanbieter Gartenbau Hau/Walberberg, Mobau/Waldorf und Blumen Stüsser/Waldorf sowie der Elektroanbieter EP Nelles/Waldorf ansässig (zusammen ca. 6.650 m²). Am Standort Bornheim-Süd finden sich die regional ausstrahlenden Anbieter Bauhaus Bau- und Gartenmarkt, Porta Einrichtungshaus und Boss Möbel.



4.5 Wettbewerber in Euskirchen

Das Einzelhandelsangebot in Euskirchen weist Schwerpunkte in der Innenstadt sowie an den dezentralen Sonderstandorten Roitzheimer Straße, Narzissenweg und Georgstraße auf. Darüber hinaus bestehen differenzierte Nahversorgungsstandorte (u.a. Gerberstraße/Bendenstraße, Kessenicher Straße/Jülicher Ring, Stotzheim, Kuchenheim, Flamersheim).

Der zentrale Versorgungsbereich der Euskirchener Innenstadt ist vor allem durch die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport geprägt. Strukturprägende Betriebe stellen u. a. das Warenhaus Galeria Euskirchen sowie die Bekleidungsanbieter Prinz und C & A dar. Darüber hinaus sind zahlreiche Markenshops, Boutiquen und Bekleidungs-/Textildiscounter (u. a. Kik, Ernsting´s family) ansässig. Im Bereich der Nonfood-Discounter besteht das Angebot von Euro Shop und Kodi. Weiterhin ist im Veybach-Center sind u.a. der Lebensmittelmarkt Rewe, der Drogeriemarkt Rossmann und der Elektromarkt Saturn ansässig.

Die Stadt weist darüber hinaus drei dezentrale Sonderstandorte mit einem umfangreichen Fachmarktangebot auf. Im westlichen Stadtgebiet ist der Sonderstandort Georgstraße u.a. mit den Lebensmittelmärkten Hit und Aldi und mit dem Nonfood-Discounter Action gelegen. Im Sonderstandort Roitzheimer Straße/Eifelring konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte Hit (ca. 3.300 m² zzgl. Getränkemarkt ca. 700 m²), Aldi (ca. 900 m²), Lidl (ca. 930 m²) und Mix Markt (ca. 700 m²), der Drogeriemarkt dm (ca. 650 m²), die Heimtierfachmärkte Fressnapf (ca. 600 m²) und Animal Food (ca. 400 m²), die Bekleidungsanbieter Robert Ley (ca. 1.400 m²) und Cube 115 (ca. 900 m²), der Elektromarkt Expert Gröblinghoff (ca. 2.000 m²), der Obi Bau- und Gartenmarkt (ca. 8.000 m²) sowie der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps (ca. 800 m²). Der Sonderstandort Narzissenweg wird vor allem durch das SB-Warenhaus „mein real“ (ca. 5.000 m²), den Möbeldiscounter Roller und das Gartencenter Blumen Risse (ca. 2.000 m²) geprägt.

An der Kölner Straße sind mit Netto (ca. 800 m²) sowie im Bereich Kölner Straße/Stresemannstraße mit Aldi (ca. 1.000 m²) und Trinkgut (ca. 700 m²) in der nördlichen Kernstadt weitere Einzelhandelsstandorte mit Ausstrahlung auf die benachbarten Siedlungsbereiche vorhanden.

Im Stadtteil Kleinbüllesheim ist der Bebauungsplan 9 / Ortsteil Kleinbüllesheim für den Bereich zwischen Luxemburger Straße und L 182 seit dem 21.08.2020 rechtskräftig, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.750 m² Verkaufsfläche schafft.

Die Stadt Euskirchen weist damit eine differenzierte Nahversorgung auf; mit der Innenstadt und den dezentralen Sonderstandorten bietet sie Geschäftsbereiche, die eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten.



4.6 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit wird das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Swisttal aktuell durch die verschiedenen Planvorhaben bedarfsgerecht ausgebaut. Im Nonfood-Segment weist die Gemeinde nur ein ausschnittweises Angebot auf.

Der Untersuchungsstandort stellt für das nordöstliche Gemeindegebiet den wichtigsten Versorgungsstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar. Eine „eigene“ Nahversorgung besteht in den Ortsteilen Odendorf (zentraler Versorgungsbereich) sowie in Buschhoven (Nahversorgungsstandort Buschhoven/Morenhoven). Darüber hinaus sind die Einwohner im südlichen Gemeindegebiet Richtung Bonn, Rheinbach und Euskirchen orientiert.

Die größten Angebotsschwerpunkte mit Wettbewerbsbezug zum Planvorhaben in Heimerzheim bilden in der Nachbargemeinde Weilerswist das Gewerbegebiet Bonner Straße und das Fachmarktzentrum Weilerswist-Süd mit einer Kombination von Lebensmittelbetrieben und sonstigen Fachmärkten. Diese Einzelhandelsagglomeration strahlt weit über das Gemeindegebiet von Weilerswist hinaus.

Auch die Stadt Euskirchen weist mit den dezentralen Agglomerationsstandorten Roitzheimer Straße/Eifelring, Narzissenweg und Stresemannstraße ein Einzugsgebiet auf, das sich auf die benachbarten, ländlich strukturierten Ortschaften erstreckt.

Der Höhenzug des Vorgebirges bildet eine ausgeprägte siedlungsräumliche Zäsur, sodass im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nur geringe Einkaufsverflechtungen zwischen den Versorgungsstandorten Swisttal und Bornheim bestehen.

Die beiden Nachbarkommunen weisen weitgehend komplementäre Angebotsstrukturen auf, sodass Kunden aus Bornheim nur in geringem Maße auf den Einzelhandel in Swisttal und umgekehrt die Swisttaler Bevölkerung nur schwach auf die Bornheimer Angebotsstandorte orientiert sind.

Eine Ausnahme bildet der Angebotsstandort „Am Hellenkreuz“ am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bornheim. Die Fachmarkttagglomeration mit Aldi-Süd, dm, Fressnapf, Takko, Deichmann und Trinkgut nimmt eine verkehrsgünstige Lage in direkter Sichtbeziehung zur Hauptverkehrsachse L182/L192 ein, die eine wichtige Verbindung zwischen Euskirchen, der BAB 61, Heimerzheim, Bornheim und der Anschlussstelle Wesseling (BAB 555) darstellt. Aufgrund dieser Verkehrsbeziehung ist davon auszugehen, dass das Fachmarktzentrum „Am Hellenkreuz“ heute auch Nachfragepotenziale aus dem engeren Einzugsgebiet des Planvorhabens in Heimerzheim bindet und deshalb als relevanter Wettbewerbsstandort zu beachten ist.

Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Abbildung 7: Wettbewerber nach Standortbereichen

Standort	Lebensmittel- märkte (inkl. Ge- tränkemärkte)		Drogerie- märkte		Bekleidung/ Schuhe		Haushaltswa- ren		Schreib-/ Spielwaren		Zoobedarf		Bau-/Garten- bedarf		Elektrowaren		Nonfood- Discounter	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €										
ZVB Heimerzheim*	3.590	24,2	780	5,4	600	0,9	-	-	100	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-
GW Heimerzheim-Nord	250	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250	0,2	-	-	-	-
ZVB Odendorf*	2.570	16,6	600	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odendorf Gewerbepark	320	0,6	-	-	150	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buschhoven Nahversorgung*	820	3,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	0,2	-	-	-	-
sonst. Standorte in Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	1,5	-	-	-	-
Weilerswist Ortskern*	2.430	10,4	-	-	400	0,7	-	-	150	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-
Weilerswist GW-Süd*	6.780	34,8	600	4,2	1.900	3,5	700	1,2	-	-	500	1,3	-	-	-	-	1.250	1,5
Bornheim ZVB Bornheim- Roisdorf*	8.430	39,0	650	4,2	2.450	5,7	600	0,9	300	1,2	-	-	-	-	2.000	10,0	500	0,7
Bornheim-Hellenkreuz	1.600	12,0	550	5,0	1.100	2,3	-	-	-	-	600	1,2	-	-	-	-	-	-
Bornheim ZVB Merten*	3.100	15,2	700	5,2	500	1,3	-	-	80	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Bornheim Waldorf/Kardorf/ Walberberg	4.740	24,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.050	9,4	600	3,5	-	-
Euskirchen Stresemannstr./ Roitzheimer Str./Narzissenweg	11.530	59,1	650	4,0	4.950	11,4	-	-	1.200	2,9	1.000	2,0	10.000	15,0	2.000	10,0	800	1,3
Euskirchen Kölner Straße/ Kleinbüllesheim	4.250	21,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Untersuchungsraum gesamt	50.410	262,1	4.530	31,5	12.050	26,0	1.300	2,1	1.830	5,8	2.100	4,5	16.650	26,3	4.600	23,5	2.550	3,5

ZVB: zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum bzw. Stadtteilzentrum)
 * inkl. kleinteiliger Einzelhandel (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Boutiquen)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022/23 (Werte gerundet)

VK: Verkaufsfläche



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Der Umsatzanteil des Online-Handels ist im Bereich der projektrelevanten Sortimente Lebensmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren) mit ca. 2,7 % sowie Heimwerken & Garten mit ca. 8,6 % ist in Deutschland relativ gering. Dagegen beläuft sich der Onlineanteil bei Heimtierbedarf bereits auf ca. 23,9 %, bei Büro & Schreibwaren auf ca. 36,9 % und bei Fashion & Accessoires ca. 46,5 %.¹³

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die zu prüfenden Nutzungen weit überwiegend mit dem stationären Handel im Wettbewerb stehen. Einzig im Bereich des Heimtierbedarfs sind größere kanalübergreifende Wettbewerbswirkungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu beachten.

Im Fazit werden die geplante Einzelhandelsbetriebe vor allem mit den entsprechenden Versorgungsstandorten in den Nachbarkommunen in Wettbewerb treten, die aktuell eine ergänzende Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Swisttal sicherstellen.

¹³ Vgl. HDE, Online-Monitor 2022



5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

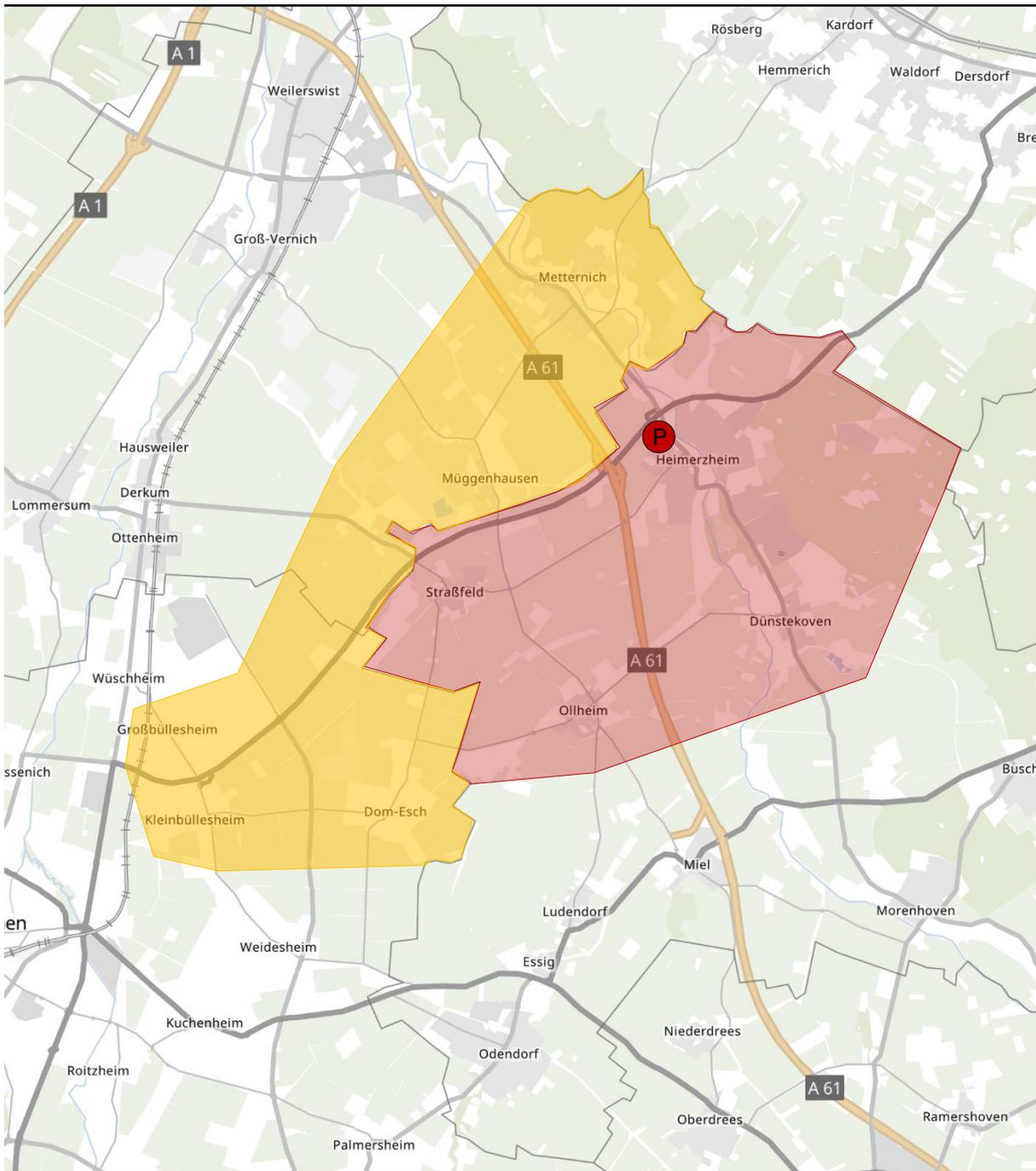
Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

¹⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 8: Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Planstandort
-  Zone 1 (Verflechtungsbereich)
-  Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet)

N
0 335 670 1.340 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2022



Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Siedlungsstruktur, die Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts und die Wettbewerbssituation von Bedeutung. Das kommunale Zentrenkonzept weist dem zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim mit ca. 8.300 Einwohnern zu.

Darüber hinaus zählen auch die benachbarten Siedlungsbereiche der Gemeinde Weilerswist (Metternich und Müggenhausen) und der Stadt Euskirchen (Dom-Esch, Kleinbüllesheim und Großbüllesheim) innerhalb einer räumlichen Entfernung von max. 8 km zum erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2: ca. 6.660 Einwohner). Dies resultiert vor allem aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes an der Landesstraße 182 bzw. der Autobahnanschlussstelle Swisttal.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** für den projektierten Lebensmittelmarkt errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von aktuell ca. 3.085 € p.a. für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.¹⁵

Für Die Grüne Halle als Pflanzenfachmarkt können die entsprechende Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von ca. 201 € p.a. in Ansatz gebracht werden, für den Heimtierbedarf belaufen sich die Ausgaben auf ca. 57 € p.a.

Für das Warenhaus sind die Pro-Kopf-Ausgaben der Kernsortimente Bekleidung/Schuhe/Haus- und Heimtextilien, Bücher/Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren in Höhe von ca. 1.035 € p.a. zu berücksichtigen.

Da das Angebot eines Nonfood-Discounters den Großteil des gesamten Warensortimentes (rd. 70 %) im Jahresablauf umfasst,¹⁶ beläuft sich der Pro-Kopf-Ausgabenbetrag für die Berechnung des projektrelevanten Nachfragevolumens ohne Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus auf insgesamt rd. 2.707 € pro Jahr.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Swisttal verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die durchschnittliche Kaufkraftkennziffer für alle Einzelhandelssortimente der Gemeinde

¹⁵ Vgl. IFH-Marktvolumen 2020, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2021. Die Marktentwicklungen für das Jahr 2020 sind stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen). Das nahversorgungsbezogene Marktvolumen und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um mehr als 7 % angestiegen.

¹⁶ Der Sonderpostenmarkt führt keine pharmazeutischen, medizinischen, orthopädischen Artikel, Unterhaltungselektronik, Elektro Großgeräte, Uhren, Optik etc.

Swisttal liegt bei 106,6 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹⁷ Auch in den Nachbargemeinde Weilerswist (105,4) wird eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer erreicht, während das Kaufkraftniveau in Euskirchen (96,0) unterdurchschnittlich ausfällt.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 46,7 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Für Pflanzen- und Gartenbedarf stehen 3,3 Mio. € Kaufkraftpotential und für Zoobedarf ca. 0,9 Mio. € zur Verfügung. Das für die alternativ projektierten Warenhaus bzw. Nonfood-Discounter relevante Kaufkraftpotenzial addiert sich im Einzugsgebiet auf ca. 16,2 Mio. € bzw. ca. 42,8 Mio. €.

Abbildung 9: Projektrelevantes Kaufkraftvolumen

Zone	Zone 1 Heimerzheim, Düns- tekoven, Straßfeld, Ollheim	Zone 2 Metternich, Müggen- hausen, Dom-Esch, Klein-, Großbülles- heim	Einzugsgebiet gesamt
Kaufkraft in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren (inkl. Getränke)	26,5	20,2	46,1
Pflanzen, Gartenbedarf	1,9	1,4	3,3
Zoobedarf	0,5	0,4	0,9
Warenhaustypisches Kernsorti- ment	9,3	6,9	16,2
Nonfood-Discounter-typisches Sortiment	24,6	18,2	42,8

Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben / MBR-Kaufkraftkennziffern

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens

Die Einschätzung der durch den erweiterten Lebensmittel- und Getränkemarkt und den ergänzenden Fachmarkt zu erwartenden (Mehr-)Umsätze bildet die Grundlage für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung der Planvorhaben hängt zunächst von der jeweiligen Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die

¹⁷ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

standortbezogene Wettbewerbsintensität. Dabei sind auch die durch den Standortverbund der projektierten Anbieter ausgelösten Agglomerationseffekte bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des Vorhabens ist – unter Beachtung der Angebots- und Nachfragesituation – eine sortimentsbezogene Betrachtung des maximal erzielbaren Umsatzes vorzunehmen. Dieser lässt sich aus der Gegenüberstellung des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials und der Annahme einer maximalen Kaufkraftabschöpfung vornehmen. Dabei kann ein einzelner Anbieter bei geringer Wettbewerbsdichte im Naheinzugsgebiet nach eigenen Erfahrungswerten einen maximalen Marktanteil von 25 - 30 % erreichen.

Mit steigender Entfernung der Kundenwohnorte zum Einzelhandelsbetrieb nimmt auch die Marktbedeutung ab. Dieser Annahme liegt die Marktbeobachtung zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des periodischen Bedarfs – wie z. B. Lebensmittel und Getränke – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Daraus resultiert, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

In der **Variante 1** sind ein erweiterter Rewe-Markt mit ca. 2.000 m² sowie ein ergänzender Fachmarkt (alternativ Die Grüne Halle, Woolworth, Centershop) zu untersuchen. Für den Rewe-Markt ist geplant, in der Erweiterungsfläche die Getränkeabteilung (ca. 500 m²) unterzubringen, sodass die heutige Getränkefläche (ca. 300 m²) sowie die bauliche Erweiterungsfläche im Eingangsbereich für eine Flächenausweitung des sonstigen nahversorgungsrelevanten Angebotes genutzt wird. Im Saldo ist somit in Variante 1 eine Erweiterung des Rewe-Sortimentes (ohne Getränke) von ca. 1.000 m² auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche und des Getränkesortimentes von ca. 300 m² auf ca. 500 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

In der **Variante 2** wird ein separater Getränkemarkt mit ca. 800 m² realisiert, während der Rewe-Markt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche unverändert bleibt. Gleichwohl wird auch in dieser Variante das Getränkesortiment im Rewe-Markt deutlich reduziert, sodass im Saldo das Rewe-Sortiment (ohne Getränke) von ca. 1.000 m² auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche ansteigt. Das Getränkesortiment wird von ca. 300 m² auf ca. 800 m² Verkaufsfläche erweitert.

Da die flächenbezogene Leistungsfähigkeit des Getränkesortimentes (ca. 1.400 – 1.800 € je m² Verkaufsfläche)¹⁸ aufgrund der flächenintensiven Präsentation vor allem der Kastenwaren deutlich geringer ist als

¹⁸ Vgl. BBE/IFH-Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 im Auftrag des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

die des sonstigen Rewe-Sortimentes (ca. 4.300 – 4.400 € je m² Verkaufsfläche)¹⁹ wird somit in der Variante 1 eine höhere Umsatzleistung zu erwarten sein. Da für die städtebauliche Verträglichkeit der „Worst-Case“ der Wettbewerbswirkungen zu untersuchen ist, wird in die nachfolgende Betrachtung die Variante 1 aufgrund der höheren Umsatzerwartung eingestellt. Ist für diese die städtebauliche Verträglichkeit nachzuweisen, ist auch die mit geringeren Wettbewerbswirkungen verbundene Variante 2 als verträglich zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und der Attraktivität des Untersuchungsobjektes kann der erweiterte **Rewe Lebensmittel- und Getränkemarkt** im Naheinzugsgebiet (Zone 1: Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim) eine Kaufkraftbindung von max. 24 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen.²⁰ In der Zone 2 (Metternich, Müggenhausen, Dom-Esch, Groß- und Kleinbüllesheim) ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Überschneidung mit den Marktgebieten anderer Wettbewerber eine Kaufkraftbindung von ca. 7 % realistisch. Aufgrund der günstigen Verkehrslage kann mit sonstigen Kunden ein (diffuser) Streuumsatz von ca. 0,8 Mio. € erzielt werden. Unter Berücksichtigung der Randsortimente des Lebensmittelsupermarktes²¹ entspricht dies einem Gesamtumsatz von max. 9,0 Mio. €. Aktuell erzielt der Rewe-Markt nach eigener Prognose einen Gesamtumsatz von ca. 6,0 Mio. €, sodass durch die Erweiterung ein Zusatzumsatz von max. 3,0 Mio. € zu erwarten ist.

Für den geplanten Lebensmittel- und Getränkemarkt (ca. 2.000 m² Verkaufsfläche) ist somit ein Gesamtumsatz von max. 9,0 Mio. € zu prognostizieren, sodass der relativ große Markt mit ca. 4.500 € Umsatz je m² Verkaufsfläche eine vergleichsweise hohe Flächenleistung erzielen kann.²²

Für den **Pflanzenfachmarkt Die Grüne Halle** (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, davon 200 m² Außenverkauf) sind Bindungsquoten von max. 30 % (Zone 1) bzw. 25 % (Zone 2) bezogen auf die Blumen- und Pflanzenkaufkraft zu erwarten. Unter Einbeziehung von Umsätzen mit auswärtigen Kunden und begrenzten Umsätzen mit Randsortimenten (Geschenkartikel, Vasen, Übertöpfe) beläuft sich die Umsatzerwartung auf max. 1,3 Mio. € (Worst-Case-Betrachtung), sodass der Betrieb eine im Vergleich hohe durchschnittliche Umsatzleistung erzielen kann.²³

¹⁹ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021/2022

²⁰ Auf die Lebensmittelsupermärkte entfällt bundesweit ein Marktanteil von ca. 32 % (vgl. EHI, Stationärer Einzelhandel 2021), sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in Swisttal und im Umland eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen Betriebes über eine Kaufkraftbindung von 24 % hinaus nicht zu erwarten ist.

²¹ vor allem Zeitschriften und ein begrenztes Angebot von Schreib- und Haushaltswaren

²² Die Rewe-Filialen in Deutschland erwirtschaften auf Verkaufsflächen von durchschnittlich ca. 1.520 m² einen Durchschnittsumsatz von ca. 6,6 Mio. €, gleichbedeutend einer Flächenproduktivität von ca. 4.320 € je m² Verkaufsfläche (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2021/2022).

²³ Im Durchschnitt erzielen Gartencenter Flächenleistungen von 900 – 1.500 € je m² Verkaufsfläche, vgl. BBE/IFH-Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 im Auftrag des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.



Abbildung 10: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung

Standort	Lebensmittel- und Getränkemarkt Rewe			Pflanzenmarkt Grüne Halle			Warenhaus Woolworth			Nonfood-Discounter Centershop			Nonfood-Discounter Action			Heimtierfachmarkt Das Futterhaus		
	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €	KK in Mio. €	KK-Bind. in %	Umsatz in Mio. €
Zone 1 (Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld, Ollheim)	26,5	24	6,4	1,9	30	0,6	9,3	8	0,8	24,6	4	1,0	24,6	6	1,5	0,5	50	0,3
Zone 2 (Metternich, Müggenhausen, Dom-Esch, Klein-, Großbüllesheim)	20,2	7	1,4	1,4	25	0,3	6,9	5	0,3	18,2	2	0,3	18,2	4	0,7	0,4	30	0,1
Einzugsgebiet gesamt	46,7	17	7,8	3,3	27	0,9	16,2	7	1,1	42,8	3	1,3	42,8	5	2,2	0,9	42	0,4
Streuumsätze	./.	./.	0,8	./.	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.	./.	0,2	./.	./.	0,3	./.	./.	0,2
Kernsortimente gesamt	./.	./.	8,6	./.	./.	1,2	./.	./.	1,3	./.	./.	1,5	./.	./.	2,5	./.	./.	0,6
Sonstige Sortimente	./.	./.	0,4	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
gesamt	./.	./.	9,0	./.	./.	1,3	./.	./.	1,4	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.

KK: Kaufkraftpotenzial
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022/23 (Werte gerundet)

KK-Bind.: Kaufkraftbindung



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Für das geplante **Warenhaus Woolworth** können angesichts der geringeren regionalen Ausstattung mit vergleichbaren Anbietern relativ hohe Kaufkraftanteile im Bereich Bekleidung/Schuhe/Haus- und Heimtextilien, Schreib-, Spiel und Haushaltswaren (ca. 8 % der Kaufkraft in Zone 1 und 5 % in Zone 2) gebunden werden. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den sonstigen Sortimenten sowie diffusen Streuumsätzen und ist der Maximalumsatz des Warenhauses auf ca. 1,4 Mio. € zu prognostizieren; bei einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 1.700 € je m² Verkaufsfläche. Mit dieser Umsatzprognose wird das Durchschnittsniveau eines Woolworth Warenhauses deutlich überschritten, sodass eine Worst-Case-Betrachtung vorliegt.²⁴

Die sortimentsbezogenen Umsätze sind Abbildung 11 zu entnehmen. Über 90 % des Planumsatzes wird auf die zentrenrelevanten Sortimente Textilien, Schreib-, Spiel- und Haushaltswaren entfallen. Das nahversorgungsrelevante Ergänzungssortiment weist einen Umsatz von ca. 0,1 Mio. € auf, für die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente sind nur marginale Umsätze zu erwarten.

Für den geplanten **Centershop Nonfood-Discounter** kann unterstellt werden, dass er aufgrund seines breiten, jedoch nicht tief gegliederten Sortimentes ca. 2 – 4 % der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet binden kann.

Mit rd. 67 % wird der geplante Nonfood-Discounter damit den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone 1) erwirtschaften. Rund 20 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) generiert. Darüber hinaus werden rund 13 % des Umsatzes (ca. 0,2 Mio. €) als (diffuse) Streuumsätze durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Pendler) zufließen.

Für die projektierte Centershop-Filiale lässt sich ein Gesamtumsatz von max. 1,5 Mio. € prognostizieren. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² wird somit eine Flächenleistung des Centershops auf ca. 1.500 € je m² Verkaufsfläche belaufen. Bezogen auf die mittleren Leistungsdaten entspricht dies einem überdurchschnittlichen Produktivitätswert.²⁵ Unter Berücksichtigung auch der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist dies als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

Auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente entfallen rd. 60 % der Umsatzerwartung (rd. 0,9 Mio. €), während die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente insgesamt rd. 0,6 Mio. € Umsatz (rd. 40 %) auf sich vereinen können (vgl. Abbildung 11). Sortimentsbezogen sind die höchsten Umsätze für den nicht-zentrenrelevante Bau-/Gartenbedarf (rd. 0,9 Mio. €) zu erwarten. Auf alle anderen Warengruppen entfallen Umsatzgrößen von jeweils max. 0,1 Mio. €.

Bei dem prognostizierten Gesamtumsatz für den Centershop-Markt von ca. 1,5 Mio. € bewegen sich die in den einzelnen Warengruppen zu erwartenden Umsatzleistungen – mit Ausnahme des Bau- und Gartenmarktsektors – durchweg auf einem relativ niedrigen Niveau.

²⁴ Im Geschäftsjahr 2020/21 erzielte Woolworth mit ca. 480 Kleinwarenhäusern einen Gesamtumsatz von knapp 480 Mio. € (vgl. Jahres- und Konzernabschluss zum Geschäftsjahr; Bundesanzeiger), der durchschnittliche Filialumsatz beläuft sich somit auf knapp 1 Mio. € p.a.

²⁵ Die Nonfood-Discounter Tedi, Kodi, Action und Jawoll verfügen aktuell zusammen über ca. 3.200 Filialen und einen Umsatz von ca. 3,1 Mrd. € in Deutschland, sodass im Durchschnitt ein Umsatz von ca. 1,0 Mio. € je Betriebsstätte erzielt wird (vgl. Statista, Statistiken zu Nonfood-Discountern, veröffentlicht 24.03.2022).



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Für den Action-Markt ist aufgrund des abweichenden Sortimentskonzeptes ein höherer Gesamtumsatz von ca. 2,5 Mio. €, ²⁶ gleichbedeutend ca. 5 % des im Einzugsgebiet verfügbaren, projektrelevanten Kaufkraftpotenzials zu prognostizieren.

Das Sortiment des **Nonfood-Discounters Action** unterliegt, wie bereits dargestellt, im Jahresverlauf größeren saisonalen Schwankungen, sodass für die Prognose der Umsatzumverteilungswirkungen die **jahresdurchschnittliche sortimentsbezogene Umsatzerwartung** herangezogen wird. Bei einem zu erwarteten Umsatz von max. 2,5 Mio. € errechnet sich über alle Sortimente hinweg eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.100 € je m² Verkaufsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Warengruppen im Durchschnitt höhere Flächenleistungen zugrunde gelegt werden (bis zu 5.450 € je m² Verkaufsfläche) als für die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen (1.350 € je m² Verkaufsfläche).

Aufgrund der breiten Sortimentsstruktur ergibt sich für den Nonfood-Discounter kein klarer Umsatzschwerpunkt. So entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente im Jahresdurchschnitt ein Umsatz von rd. 0,7 Mio. €, auf zentrenrelevante Sortimente von rd. 1,6 Mio. € und auf nicht-zentrenrelevante Sortimente von rd. 0,2 Mio. €.

Da sich der zu erwartende Gesamtumsatz der Action-Filiale auf eine Vielzahl von Sortimenten bezieht, sind aufgrund des eingeschränkten Angebotes je Warengruppe auch nur geringe Umsätze je Einzelsortiment zu erwarten. Der höchste sortimentsbezogene Umsatz bezieht sich dabei auf Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel mit rd. 0,7 Mio. €, gefolgt von Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien sowie Drogeriewaren mit jeweils rd. 0,4 Mio. €.

Für den geplanten **Heimtierfachmarkt „Das Futterhaus“** (max. 600 m² Verkaufsfläche) kann unter Berücksichtigung hoher Marktanteile (ca. 30 - 50 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft in Zone 1 und 2) und hoher Streuumsätze (Umsätze mit sonstigen Kunden) ein Maximalumsatz des Fachmarktes von ca. 0,6 Mio. € prognostiziert werden. Dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 1.000 € je m² Verkaufsfläche, die deutlich unter dem Durchschnittsniveau der deutschen Das Futterhaus-Heimtierfachmärkte liegt. ²⁷

²⁶ Aktuell erzielt Action in Deutschland einen Umsatz von geschätzten 950 Mio. € (vgl. Supermarkt-Inside, Action greift in Deutschland nach der Umsatzmilliarde, 11.12.2022). Im Jahre 2021 betrieb Action 435 Filialen in Deutschland (vgl. Statista, Nonfood-Discounter in Deutschland, 2022), sodass der durchschnittliche Umsatz einer Action-Filiale rd. 2,2 Mio. € p.a. beträgt.

²⁷ Im Geschäftsjahr erwirtschaftete Das Futterhaus mit 351 Märkten in Deutschland einen Umsatz von ca. 406,5 Mio. € Vgl. Pressemitteilung vom 21.01.2021). Bei einer mittleren Filialgröße von ca. 650 m² entspricht dies einer durchschnittlichen Flächenleistung von ca. 1.780 € Umsatz je m² Verkaufsfläche.

Abbildung 11: Sortimentsbezogener Umsatz der Nutzungsoptionen Woolworth, Centershop bzw. Action

Sortiment	Woolworth			Centershop			Action		
	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz	Verkaufsfläche ⁴	Flächenproduktivität	Umsatz
	in m ²	in € je m ² VK	in Mio. €	in m ²	in € je m ² VK	in Mio. €	in m ²	in € je m ² VK	in Mio. €
Bekleidung, Schuhe, Haus-/Heimtextilien	370	1.750	0,7	80	1.250	0,1	135	3.000	0,4
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf	80	2.250	0,2	70	1.400	0,1	95	3.150	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel ¹	200	1.650	0,3	100	1.000	0,1	190	3.700	0,7
Saisonfläche/sonstige Sortimente	90	1.550	0,1	70	1.400	0,1	80	2.500	0,2
Zentrenrelevante Sortimente	740	1.750	1,3	320	1.250	0,4	500	3.200	1,6
Nahrungs- und Genussmittel	20	2.500	0,1	60	1.700	0,1	55	5.450	0,3
Drogeriewaren	20	2.000	(*)	50	2.000	0,1	95	4.200	0,4
Nahversorgungsrelevante Sortimente	40	2.250	0,1	110	1.800	0,2	150	4.650	0,7
Bau- und Gartenbedarf ²	10	1.000	(*)	530 (200) ³	1.700	0,9	110	900	0,1
Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf	-	-	-	30	1.500	(*)	-	-	-
Heimtierbedarf	10	1.000	(*)	20	1.600	(*)	40	2.500	0,1
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	20	1.000	(*)	570	1.600	0,9	150	1.350	0,2
Gesamt	800	1.750	1,4	1.000	1.500	1,5	800	3.100	2,5

¹ inkl. elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse / Multimedia
² Bau- und Heimwerkerbedarf, Anstrichmittel (Farben/Lacke), Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Campingartikel, Autozubehör, Fahrräder/-zubehör
³ in Klammern: davon Außenverkaufsfläche
⁴ Durchschnittliche Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 3)

Quelle: BBE-Berechnungen im Rückgriff auf die Woolworth-, Centershop- und Action-Sortimentskonzeptionen und die Sortimentsliste der Gemeinde Swisttal; Rundungsdifferenzen möglich

Für die unterdurchschnittliche Umsatzerwartung des geplanten Hierfutterfachmarktes in Swisttal-Heimerzheim nach der BBE-Prognose sind die ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland und das geringe erzielbare Marktpotenzial ausschlaggebend. Gleichwohl soll für eine **Worst-Case-Betrachtung** angenommen werden, dass der projektierte Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² einen Umsatz er-



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

zielen kann, der der durchschnittlichen Das Futterhaus-Flächenleistung entspricht. Damit wird für die Umsatzumverteilungs-Prognose ein **Umsatz von ca. 1,1 Mio. €** unterstellt, die eine Kaufkraftbindung von min. 75 % der im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft voraussetzen würde.

Diese Versorgungsbedeutung des Vorhabens ist vor dem Hintergrund der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie der zu erwartenden Ausstrahlungskraft und des erreichbaren Einzugsgebietes als nicht wirtschaftlich realisierbar zu bewerten. Gleichwohl wird dieser theoretische Fall in die folgende Auswirkungsanalyse eingestellt.

Im Fazit ist für das Planvorhaben in Variante 1 (erweiterter Rewe-Markt und ergänzender Fachmarkt) ein Gesamtumsatz von ca. 10,3 – 11,5 Mio. € zu prognostizieren, davon entfallen ca. 9,0 Mio. € auf den Rewe-Markt und ca. 1,3 – 2,5 Mio. € auf den Fachmarkt (je nach Nutzung). Der überwiegende Umsatzanteil (über 70 %) wird mit Kunden aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich (= Naheinzugsgebiet mit Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim) erzielt.

In Variante 2 (unveränderter Rewe-Markt, Getränkemarkt und Heimtierfachmarkt) wird sich der Gesamtumsatz auf max. 9,6 Mio. € belaufen. Die Umsätze mit auswärtigen Kunden werden sich voraussichtlich auf ca. 2,6 Mio. € (inkl. Nonfood-Sortimente) belaufen und entsprechen damit ca. 27 % des Gesamtumsatzes.

Die projektierten Lebensmittel- und Getränkemarkte sowie Fachmarktkonzepte sind somit geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet angemessen zu ergänzen. Der Pflanzenfachmarkt Die Grüne Halle stellt die Wiederansiedlung eines bereits vor der Flutkatastrophe 2021 in Heimerzheim ansässigen Anbieters. Aber auch die alternativen Angebotsformen eines Warenhauses bzw. eines Nonfood-Discounters weisen ein Angebot in Bereichen auf, in denen zurzeit kein bedarfsgerechtes Sortimentsangebot vorhanden ist. Die geplante Erweiterung des ansässigen Rewe Lebensmittel- und Getränkemarktes ist als marktgerechte Weiterentwicklung eines wichtigen Trägers der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten. Der Heimtierfachmarkt würde gleichermaßen in Wettbewerb mit den entsprechenden Fachmärkten in den Nachbargemeinden wie mit dem Angebot der Lebensmittel- und Drogeriemärkte treten.



6 Auswirkungsanalyse

6.1 Einleitung

Bei der Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten der Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die geplanten Märkte im Einzugsgebiet übernehmen können bzw. im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung übernehmen müssen.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Vorhaben gegenüber den bereits ansässigen Betrieben induzierten Umverteilungseffekte in der Worst-Case-Variante relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz jeweils zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Ansiedlungen nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.²⁸

Für die städtebauliche Bewertung der Ansiedlungsvorhaben ist entscheidend, ob durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁹ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittel- und Getränkemarktes bzw. der Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines der Planvorhaben flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.

²⁸ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

²⁹ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.



- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Für den **erweiterten Rewe-Markt** wird ein maximaler Gesamtumsatz von 9,0 Mio. € prognostiziert. Da die Rewe-Bestandsfiliale am Standort bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittel- und Getränkemarktes nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung, der Sortimentsergänzung (Getränke- und Lebensmittelsortimente) und der Attraktivitätssteigerung infolge der Modernisierung am Standort ergibt. Dieser Mehrumsatz geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster bestätigt worden.³⁰ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Untersuchungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.³¹ Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuan siedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Neuaufstellung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

Wie bereits dargelegt, wird für die Erweiterung des Rewe-Marktes am Standort Swisttal-Heimerzheim um ca. 700 m² Verkaufsfläche ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 3,0 Mio. € prognostiziert. Für die zusätzlich geplanten Fachmärkte weist die Umsatzprognose max. 1,3 Mio. € für den Pflanzenfachmarkt

³⁰ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

³¹ Vgl. BVerwG 4 B 3.09



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

„Die Grüne Halle“, max. 1,4 Mio. € für das Warenhaus Woolworth, max. 1,5 Mio. € für den Nonfood-Discounter Centershop sowie max. 1,1 Mio. € für den Heimtierfachmarkt Das Futterhaus (Worst-Case-Betrachtung) aus.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Rewe-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.³²
- Für die alternativ projektierten Fachmärkte ist ebenfalls ein starker Systemwettbewerb zu unterstellen. So sind für den Pflanzenfachmarkt vor allem Gartencenter und Gartenbaubetriebe, für den Heimtierfachmarkt entsprechende Fachmärkte sowie Lebensmittel- und Drogeriemärkte, für das Warenhaus preisorientierte Anbieter von Bekleidung/Textilien, Haushalts- und Schreib-/Spielwaren sowie für den Nonfood-Discounter neben vergleichbaren Betriebstypen vor allem preisaggressive Fachmärkte als Hauptwettbewerber zu bewerten.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Betriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Aufgrund der großen zurückzulegenden Wegstrecken im ländlichen Raum werden Einkäufe häufig mit anderen Erledigungen verbunden. Damit ist nicht nur der Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs im Wohnumfeld von Bedeutung, häufig wird dieser Einkauf von Pendlern auch am Arbeitsort bzw. auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsort erledigt.

³² Den Getränkeabteilungen der ansässigen Lebensmittelmärkte fällt aktuell eine ergänzende Versorgungsbedeutung zu, da im Untersuchungsraum nur eine geringe Getränkemarktdichte festzustellen ist. Demgemäß werden sich die Wettbewerbswirkungen der projektierten Getränkeabteilung bzw. des Getränkemarktes gleichermaßen auf Lebensmittelmärkte und auf Getränkemarkte im Umfeld beziehen.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Aufgrund der Überschneidungen in den jeweiligen Marktgebieten wird der neu aufgestellte **Rewe Lebensmittel- und Getränkemarkt** vor allem in Wettbewerb zu den vergleichbaren Anbietern in Weilerswist (Gewerbegebiet-Süd und Ortskern) sowie den benachbarten Lebensmitteldiscountmärkten Netto und Aldi im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim treten. Die zu erwartenden Umsatzeinbußen werden sich auf jeweils ca. 2 – 3 % des derzeitigen projektrelevanten Wettbewerbsumsatzes belaufen. Der Getränkemarkt in Heimerzheim-Nord wird von Wettbewerbswirkungen von ca. 0,1 Mio. € betroffen sein (vgl. Abbildung 12).

Für den zentralen Versorgungsbereich Odendorf sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten (ca. 1 % Umsatzumverteilung). Dies resultiert daraus, dass beide zentralen Versorgungsbereiche eine vergleichbare Lebensmittelmarktausstattung aufweisen und keine wesentlichen Überschneidungen der Marktgebiete der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Swisttal bestehen. Auch für die anderen Umlandkommunen (insbesondere Bornheim und Euskirchen) sind nur geringe Wettbewerbswirkungen und damit keine städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten.

Im Falle der Ansiedlung „Der Grünen Halle“ wird der als Interimslösung betriebene Lagerverkauf der Firma im Gewerbegebiet Dützhofer Straße geschlossen, sodass der derzeitige Umsatz von ca. 0,2 Mio. € am neuen Standort gebunden würde. Die Wettbewerbswirkungen des projektierten **Pflanzenfachmarktes** werden sich auf die Bau- und Gartencenter sowie sonstige Gartenbaubetriebe in Bornheim-Waldorf/Walberberg sowie Gewerbegebiet Euskirchen-Roitzheimer Straße/Eifelring/Narzissenweg als nächstgelegene Anbieter des gleichen Betriebstyps beziehen, die sich nach der flutbedingten Schließung des Vorgängerbetriebes als Einkaufsalternativen herausgebildet haben. Die Umsatzverluste werden sich je Standort auf ca. 3 % des Wettbewerbsumsatzes belaufen. Der Gartenbaubetrieb in Essig wird von Wettbewerbswirkungen von ca. 0,1 Mio. € betroffen sein. Darüber hinaus sind diffuse Wettbewerbswirkungen für eine Vielzahl von Betrieben und Standorten (u.a. auch Bornheim Gewerbegebiet-Süd, Rheinbach, Meckenheim) zu erwarten, ohne dass diese Wettbewerber gefährdet werden. Insgesamt dürfte der Pflanzenmarkt vor allem die vormals gebundene Kaufkraft wieder auch sich ziehen und eine leichte Umsatzsteigerung infolge des attraktiven Standortverbundes erreichen.

Die alternative Ansiedlung eines **Woolworth Warenhauses** würde zu einer Angebotsergänzung mit Schwerpunkt bei den zentrenrelevanten Sortimenten Textilien, Schreib-, Spiel- und Haushaltswaren führen, die aktuell allenfalls in geringem Umfang in Swisttal angeboten werden. Demgemäß beziehen sich die Wettbewerbswirkungen auf verschiedene auswärtige Einkaufsstandorte, die derzeit von Kaufkraftzuflüssen aus dem nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet profitieren. Dies sind gleichermaßen die Fachmärkte in Weilerswist sowie in Euskirchen. Dagegen ist die Ausstrahlungskraft des entsprechenden Bornheimer Einzelhandelsangebotes in diesem Segment geringer, sodass auch nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. Für den Ortskern Weilerswist und das Gewerbegebiet Weilerswist-Süd sind mit ca. 6 – 7 % die höchsten Umverteilungseffekte zu erwarten. Für andere Standorte werden allenfalls Umverteilungen in Höhe von 1 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes eintreten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim ist vor allem der benachbarte Kik-Markt als Wettbewerber relevant (Umverteilung ca. 0,1 Mio. €).

Abbildung 12: Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Lebensmittel- und Getränkemarkt Rewe			Pflanzenmarkt Die Grüne Halle			Warenhaus Woolworth			Nonfood-Discounter Centershop			Nonfood-Discounter Action			Heimtierfachmarkt Das Futterhaus		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio.€	in %	Umsatz in Mio.€	Umverteilung in Mio.€	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio.€	in %	Umsatz** in Mio. €	Umverteilung in Mio.€	in %	Umsatz** in Mio. €	Umverteilung in Mio.€	in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio.€	in %
ZVB Heimerzheim*	18,2	0,5	3	-	-	-	1,4	0,1	7	5,4	-	-	5,4	0,3	6	-	-	-
GW Heimerzheim-Nord	1,1	0,1	9	0,2	0,2	100	-	-	-	0,2	-	-	0,2	-	-	-	-	-
ZVB Odendorf	16,6	0,1	1	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	3,5	0,1	3	-	-	-
Odendorf Gewerbepark	0,6	-	-	-	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buschhoven Nahversorgung	3,9	-	-	0,2	-	-	-	-	-	0,2	-	-	0,2	-	-	-	-	-
sonst. Standorte in Swisttal	-	-	-	1,5	0,1	7	-	-	-	1,5	0,1	7	1,5	-	-	-	-	-
Weilerswist Ortskern	10,4	0,2	2	-	-	-	1,5	0,1	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weilerswist GW-Süd	34,8	1,0	3	-	-	-	4,7	0,3	6	6,9	0,2	3	6,9	0,6	9	1,3	0,3	23
Bornheim ZVB Bornheim-Roisdorf*	39,1	0,2	1	-	-	-	7,8	0,1	1	15,8	0,1	1	15,8	0,2	1	-	-	-
Bornheim-Hellenkreuz	12,0	-	-	-	-	-	2,3	-	-	5,0	-	-	5,0	0,1	2	1,2	0,1	8
Bornheim ZVB Merten	15,2	-	-	-	-	-	1,7	-	-	5,2	-	-	5,2	-	-	-	-	-
Bornheim Waldorf/Kardorf/Walberberg	24,0	0,1	0	9,4	0,3	3	-	-	-	12,9	0,1	1	12,9	-	-	-	-	-
EU Stresemannstr./Roitzheimer Str./Narzissenweg	59,1	0,3	1	15,0	0,5	3	14,3	0,2	1	30,3	0,3	1	30,3	0,4	1	2,0	0,2	8
EU Kölner Straße/Kleinbüllesheim	21,1	0,2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Betriebe/Standorte	./.	0,3	./.	./.	0,2	./.	./.	0,6	./.	./.	0,7	./.	./.	0,8	./.	./.	0,5	./.
Untersuchungsraum gesamt	256,5	3,0	./.	26,3	1,3	./.	33,9	1,4	./.	86,9	1,5	./.	86,9	2,5	./.	4,5	1,1	./.

ZVB: zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum bzw. Stadtteilzentrum)
 * ohne bestehender Rewe-Markt (Untersuchungsobjekt)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022/23 (Werte gerundet)

(*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)
 ** inkl. Bau-/Gartenbedarf, Haushaltswaren, Elektro und Drogeriewaren



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Die wettbewerblichen Auswirkungen des projektierten **Nonfood-Discounters Centershop** kommen innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern, also Vertriebskonzepten mit vergleichbarer Warenausrichtung zum Tragen. Somit sind intensiven Wettbewerbsbeziehungen gegenüber den nächstgelegenen Nonfood-Discountern/Sonderpostenmärkten zu erwarten. Diese sind mit Filialen von Thomas Philipps und Tedi sowie Jo's Postenmarkt in Weilerswist, Euskirchen und Bornheim ansässig. Gegenüber diesen Anbietern werden Umverteilungsquoten von bis zu 4 - 5 % des derzeitigen Umsatzes prognostiziert. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust in dieser Größenordnung werden die Nonfood-Discounter bzw. Sonderpostenmärkte zwar wettbewerblich tangiert, aber nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Da lediglich im Bau- und Gartenbedarf mit rd. 0,9 Mio. € ein größerer sortimentsbezogener Umsatz zu prognostizieren ist, werden sich die Wettbewerbswirkungen auch gegenüber entsprechenden Warengruppenspezialisten und hierbei im Wesentlichen gegenüber den Bau- und Gartenmärkten in Euskirchen und Bornheim einstellen. Nachrangig gilt dies auch für die regional ausstrahlenden größeren Gartencenter in Meckenheim und Rheinbach. Nach der Ansiedlung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzleistung dieser Märkte um bis zu 7 % des derzeitigen Umsatzes reduzieren wird. Allerdings werden sich die Umsätze dieser Anbieter weiterhin auf einem Niveau bewegen, bei dem die Märkte auch nach Realisierung des Planvorhabens rentabel betrieben werden können.

Da das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes im Bau- und Gartenbedarf erwirtschaften wird und die untersuchungsrelevanten Anbieter des Bau- und Gartenbedarfs sich ausschließlich an dezentralen Standorten befinden, wird das Planvorhaben nur geringe Umsätze durch Umverteilungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben an Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche generieren.

Auf die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entfällt ein Umsatz von insgesamt rd. 0,8 Mio. €. Hierbei bewegen sich die zu erwartenden Umsätze mit jeweils max. 0,1 Mio. € je Sortiment insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

Aufgrund der nur geringen absoluten Höhe sowie der Vielzahl an Wettbewerben kann eine standort-/anbieterbezogene Quantifizierung der Umsatzverluste auf prognostischem Wege nicht seriös gewährleistet werden. Sichergestellt ist aber, dass sich die zu erwartenden Umsatzeinbußen einzelbetrieblich auf einem so niedrigen Niveau bewegen werden, dass gegenüber dem Facheinzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche allenfalls marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind, sodass im Realisierungsfall des Vorhabens in Heimerzheim Betriebsschließungen grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Zu beachten ist dabei zudem, dass sich die projektrelevanten Angebote im Wesentlichen auf Randsortimente der tangierten Anbieter und wenige kleinere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevantem Kernsortiment beschränken. Betriebsgefährdende Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den Innenstädten bzw. Ortskernen der Nachbarkommunen können somit durchgängig ausgeschlossen werden.



Gleiches gilt auch für die Ansiedlung eines Action-Marktes, der aufgrund seines abweichenden Sortimentskonzeptes und eines Gesamtumsatzes von ca. 2,5 Mio. € vor allem Wettbewerbswirkungen gegenüber vergleichbaren Betriebstypen sowie preisorientierten Fachmärkten für Dekoration/Haushaltswaren auslösen wird. Die höchsten Umverteilungen sind für den Gewerbegebietsstandort Weilerswist-Süd mit ca. 9 % zu erwarten. Auch hier ist eine Vielzahl von Betrieben mit einem Teilsortiment von der Wettbewerbsverschärfung betroffen, sodass eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen des regional ausstrahlenden Fachmarktstandortes auszuschließen ist,

Der Wettbewerb durch die Ansiedlung eines **Heimtierfachmarktes** in Heimerzheim bezieht sich auf das Tierfutterangebot der Lebensmittelmärkte, auf wenige spezialisierte Fachanbieter und den Onlinehandel.³³ Betriebsgefährdende Auswirkungen auf die tangierten Lebensmittelmärkte sind auszuschließen, da es sich bei diesen nur um ein untergeordnetes Randsortiment handelt, das einen geringen Einfluss auf die Rentabilität der Lebensmittelmärkte entfaltet.

Hohe Wettbewerbswirkungen sind hingegen für den Heimtierfachmarkt Fressnapf im Gewerbegebiet Weilerswist-Süd (Umverteilung ca. 23 % des Umsatzes) zu erwarten, der eine regionale Ausstrahlungskraft entfaltet und damit auch Versorgungsfunktionen für das nördliche Swisttaler Gemeindegebiet übernimmt.

Dagegen sind für die spezialisierten Heimtierfachmärkte in Bornheim und Euskirchen geringere Umsatzeinbußen (ca. 8 % des Umsatzes) zu erwarten. Da sich alle Hauptwettbewerber an dezentralen Standorten befinden, können negative städtebauliche Auswirkungen infolge der Ansiedlung eines Heimtierfachmarktes in Heimerzheim ausgeschlossen werden. Selbst bei Betriebsschließung wären keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich schutzwürdigen Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche) und die Versorgung der Bevölkerung gegeben. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte in großen Teilen des Untersuchungsraumes wird auch eine ausgeprägte Onlineorientierung beim Kauf von Heimtierbedarf bestehen, die durch ein stationäres Handelsangebot zumindest teilweise reduziert werden kann.

Im Zwischenfazit ist darauf hinzuweisen, dass für die aufgezeigten Wettbewerbswirkungen aufgrund der Worst-Case-Betrachtung deutlich überzeichnet sind (vgl. Kap. 5.2), sodass unter Berücksichtigung vor allem des begrenzten Nachfragevolumen die Umverteilungseffekte realistischerweise nur halb so hoch ausfallen werden, wie im Worst-Case-Ansatz prognostiziert.

Festzustellen ist somit, dass durch die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes und die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes in Swisttal-Heimerzheim gegenüber den in den umliegenden zentralen Ver-

³³ Der Onlineanteil im Heimtierbedarf liegt aktuell bei ca. 24 % des Umsatzes (vgl. HDE, Online-Monitor 2022)



sorgungsbereichen von Swisttal-Odendorf, Weilerswist, Bornheim und Euskirchen sowie an wohnungsnahen Standorten ansässigen Einzelhandelsbetrieben keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen induziert werden, die einen der dort ansässigen Betriebe in seinem Fortbestand gefährden würden.

6.3 Städtebauliche Bewertung der Planvorhaben

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des ansässigen Rewe-Marktes und die Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes als Nachnutzungen von bestehenden Ladenlokalen am Standort Metternicher Weg im zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Heimerzheim keine negativen Auswirkungen auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Gemeinde Swisttal sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe werden keine Umverteilungseffekte innerhalb der tangierten zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist von Bedeutung, dass mit dem Planvorhaben die Versorgungsausstattung für die Bevölkerung in Heimerzheim weiterentwickelt wird, sodass Kaufkraftabflüsse gleichermaßen bei nahversorgungsrelevanten wie auch bei zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in die Nachbarkommunen (vor allem nach Weilerswist) verringert werden.

Der Untersuchungsstandort ist dem **zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim** zugeordnet und übernimmt wichtige Ergänzungsfunktionen für die zentrale Ortslage. Es bestehen wichtige Kopplungseffekte zwischen dem großen bzw. großflächigen Einzelhandel am Metternicher Weg und der Ortsmitte, die durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen geprägt ist. Mit der Neuaufstellung des bereits langjährig ansässigen Rewe Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie der Ergänzung um aktuell fehlende Angebotsformen (alternativ Pflanzenfachmarkt, Warenhaus oder Nonfood-Discounter in Variante 1 bzw. Heimtiermarkt in Variante 2) kann die Versorgungsqualität des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim insgesamt verbessert werden.

Der **zentrale Versorgungsbereich Odendorf** wird in allen möglichen Ansiedlungs-Konstellationen nur in geringem Maße tangiert. Dies resultiert vor allem daraus, dass das Geschäftszentrum Heimerzheim vor allem die Bevölkerung im nördlichen Gemeindegebiet versorgt, während der Einzelhandel in Odendorf nahezu ausschließlich von Verbrauchern aus dem südlichen Gemeindegebiet aufgesucht wird. Der zentrale Versorgungsbereich wird somit auch zukünftig seine (Nah-)Versorgungsfunktionen für das südliche Gemeindegebiet uneingeschränkt wahrnehmen können.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Mit dem Planvorhaben werden die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Swisttal entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes verbessert, das die Stabilisierung und Weiterentwicklung der beiden gleichrangigen zentralen Versorgungsbereiche Heimerzheim und Odendorf empfiehlt.

Auch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der **zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen** werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierbei ist von Bedeutung, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe überwiegend der Versorgung der Swisttaler Bevölkerung dienen. Auch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Euskirchen-Kleinbüllesheim wird durch das Planvorhaben in Heimerzheim nicht wesentlich tangiert. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Euskirchener Stadtteile Klein- und Großbüllesheim sowie Dom-Esch nur zum erweiterten Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens zählen und demgemäß nur ca. 7 % der Lebensmittelkaufkraft gebunden werden, sodass hierdurch die Tragfähigkeit des in Kleinbüllesheim geplanten Supermarktes nicht eingeschränkt wird.

Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden die Betriebe in der Nachbargemeinde Weilerswist am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Gemeinde Swisttal aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt, sodass heute hohe Kaufkraftabflüsse in die Nachbargemeinde zu verzeichnen sind.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich im **Ortskern von Weilerswist** weist inzwischen wieder eine gefestigte Versorgungsstruktur auf. Entlang der Kölner Straße ist eine Mischung von Lebensmittelmärkten und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorhanden, die jedoch keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten. Der hier ansässige Einzelhandel steht deshalb auch nur in sehr eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben. Demgemäß sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen des Vorhabens in Heimerzheim auf den zentralen Versorgungsbereich Weilerswist zu erwarten.

Dagegen sind vor allem die Geschäftsstandorte im **Gewerbegebiet Weilerswist-Süd** (Bonner Straße und Fachmarktzentrum Weilerswist-Süd) von Wettbewerbswirkungen betroffen, die als nahegelegene Wettbewerbsstandorte zu bewerten sind und von der Heimerzheimer Bevölkerung intensiv aufgesucht werden. Die Geschäftsbereiche sind als Pkw-orientierte Standorte mit einer großen räumlichen Ausstrahlungskraft zu bewerten. Damit ist den Betrieben auch eine hohe Leistungsfähigkeit beizumessen, sodass trotz der zu erwartenden hohen Umsatzverluste keine Betriebsschließungen eintreten werden.

Das **Hauptzentrum Bornheim** erstreckt sich entlang der Königstraße/Bonner Straße und weist mit den ansässigen Lebensmittelmärkten und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben eine im Bereich der Nahversorgung gefestigte Struktur auf. Dabei hat das unweit des Bornheimer Rathauses gelegene innerstädtische Einkaufszentrum SUTI u.a. mit modernen Märkten der Filialisten Aldi-Süd, Rewe und dm dazu beigetragen, die Versorgungsangebote für die Bornheimer Bevölkerung bedarfsgerecht si-



cherzustellen. Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim kann für den Realisierungsfall des Planvorhabens in Swisttal-Heimerzheim aufgrund der dort im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente vorhandenen stabilen Angebotsstrukturen somit ausgeschlossen werden. Betriebsgefährdende Auswirkungen sind auch in zentren- und nicht-zentrenrelevanten Angeboten der Fachmarktalternativen nicht zu prognostizieren.

Gleiches gilt trotz ihrer hohen Verkehrszentralität und der dadurch ausgelösten überörtlichen Versorgungsbedeutung auch für die Fachmarkttagglomeration „**Am Hellenkreuz**“ in Bornheim.

Das **Nahversorgungszentrum Bornheim-Merten** übernimmt ergänzende Versorgungsfunktionen für das nördliche Bornheimer Stadtgebiet. Dabei konnte das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf einem an den gewachsenen Ortskern angelehnten Entwicklungsareal durch moderne Lebensmittel- und sonstige Fachmärkte ergänzt werden. Der zentrale Versorgungsbereich weist damit gefestigte Versorgungsstrukturen auf, sodass die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens auf diesen Standort nicht in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen umschlagen werden. Dies wäre dann der Fall, wenn den dort ansässigen Betrieben die Existenzgrundlage entzogen würde und das Nahversorgungszentrum Merten seine vom kommunalen Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen perspektivisch nicht mehr erfüllen könnte. Dies kann aufgrund der zu erwartenden geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auch die sonstigen Bornheimer Versorgungsstandorte entlang des Vorgebirgszuges (u.a. Waldorf, Kardorf, Walberberg) werden keine so hohen Umsatzumverteilungen erfahren, dass städtebaulich relevante Auswirkungen ausgelöst werden können.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können somit für die Rewe-Erweiterung und die Ansiedlung eines der alternativen Fachmarktangebote ausgeschlossen werden. Hierbei ist von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim handelt und für die betroffenen Versorgungsstandorte in den Nachbarkommunen keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.

Das Planvorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, da es sich um eine Weiterentwicklung des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches handelt und die dem Geschäftszentrum zugewiesenen Versorgungsfunktionen nicht wesentlich überschritten werden.



6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen formuliert im Kap. 6.5 Ziele und Grundsätze zur landesplanerischen Steuerung des Einzelhandels, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden.

Der Untersuchungsstandort ist dem **zentralen Versorgungszentrum Swisttal-Heimerzheim** zugeordnet. Dabei ist vor allem von Bedeutung, dass der projektierte Rewe-Markt als ansässiger frequenzstarker Nahversorger und der ergänzende Fachmarkt als Nachnutzung eines bestehenden Ladenlokals eine zentrenprägende Wirkung entfalten. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, sodass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen. Die **fußläufige Erreichbarkeit** für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege bereits heute gesichert. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Bushaltestpunkt in fußläufiger Entfernung in das **ÖPNV-Netz** eingebunden.



Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim soll Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim übernehmen. Die Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist – bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im nördlichen Gemeindegebiet – als maßstabsgerecht zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsbereich (Heimerzheim/Dünstekoven/Straßfeld/Ollheim: ca. 8.300 Einwohner/ca. 26,5 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von ca. 8,6 Mio. € (Gesamtumsatz: 9,0 Mio. €) entspricht rd. einem Drittel des entsprechenden Kaufkraftpotenzials im Nahversorgungsbereich.

Auch in der Gesamtbetrachtung mit den benachbarten Lebensmittelmärkten Aldi und Netto ist eine ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation ablesbar, sodass sich die Versorgungsausstattung im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim an der zu versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen ausrichtet und damit Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und Entwicklungsoptionen anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die alternativ untersuchten Fachmärkte werden Umsätze erreichen, die deutlich unter dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet liegen, sodass auch diese eine Versorgungsfunktion der örtlichen Bevölkerung sicherstellen. Einzig für den Heimtiermarkt zeigt sich eine größere räumliche Ausstrahlungskraft, ohne dass hieraus jedoch städtebaulich relevante Auswirkungen ausgelöst werden, da Heimtierartikel in keinem der zentralen Versorgungsbereiche in der Region als zentrenprägend zu bewerten sind.

Durch die projektierte Erweiterung des Rewe-Marktes und Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes kann die **Versorgungsqualität** für die Bevölkerung **im Verflechtungsbereich angemessen** weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren. Die Märkte werden über 70 % ihres Umsatzes mit Kunden aus der „eigenen“ Gemeinde erzielen. Dabei wird der heute bestehende Kaufkraftabfluss erheblich reduziert.

Die Planvorhaben entsprechen somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim und halten damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von den Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von den Vorhaben gewahrt.



7 Fazit

- Für den bestehenden Geschäftsstandort Metternicher Weg in Swisttal-Heimerzheim ist in der Variante 1 die Erweiterung des ansässigen Rewe Lebensmittel- und Getränkemarktes auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und die Nachnutzung des ehemaligen Netto-Ladenlokales durch einen Fachmarkt mit ca. 800 m² Innenverkaufsfläche (ggf. ergänzt durch eine Außenverkaufsfläche von 200 m²) geplant. Als alternative Fachmarkt Konzepte sind der Pflanzenmarkt „Die Grüne Halle“ (bereits bis zur Flutkatastrophe im Juli 2021 in Heimerzheim ansässige), das Klein-Warenhaus Woolworth oder einer der Nonfood-Discounter Centershop bzw. Action geplant.

In einer Planungsvariante 2 würde der heutige Netto-Markt durch einen separaten Getränkemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche belegt, der Rewe-Markt bliebe unverändert und die ehemalige Kik-Fläche würde durch einen Heimtierfachmarkt (max. 600 m²) belegt.

- Die Angebotsausrichtung des Lebensmittel- und Getränkemarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Das Warenhaus Woolworth weist ein differenziertes Warenangebot mit Schwerpunkt bei zentrenrelevanten Sortimenten auf. Das Sortiment der Nonfood-Discounter ist sehr breit, die einzelnen Warengruppen sind aber nur in sehr schmalen Ausschnitten vertreten. Bei Centershop ist lediglich im nicht-zentrenrelevanten Bereich der Bau- und Gartenmarktartikel mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 53 % hinsichtlich der betriebsspezifischen Sortimentsstruktur eine Angebotsfokussierung festzustellen. Bei Action stellen Dekorationsartikel/Haushalts- und Elektrowaren den Angebotsschwerpunkt dar (bis zu 25 % der Verkaufsfläche). In allen anderen Warengruppen zeigen sich, dass die Sortimentskonzepte von Centershop und Action extrem differenziert ist und demnach eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird. Der Pflanzenfachmarkt „Die Grüne Halle“ und der Heimtierfachmarkt „Das Futterhaus“ führen (weit überwiegend) nicht-zentrenrelevante Sortimente.
- Der Untersuchungsstandort ist dem im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim als Bestandsstandort zugeordnet. Aufgrund der Siedlungsstruktur können die zu untersuchenden Lebensmittel-, Getränke und Fachmärkte eine Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile der Gemeinde Swisttal übernehmen. Darüber hinaus sind die Ortsteile Weilerswist-Metternich und -Müggenhausen sowie Euskirchen-Dom-Esch, -Klein- und -Großbüllesheim dem Einzugsgebiet zuzurechnen.
- Die projektierten Betriebe (Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie Fachmarkt) werden über 70 % ihrer zu erwartenden Umsätze mit Kunden aus dem nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet (= Verflechtungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim) tätigen. Darüber hinaus werden (diffuse) Umsätze mit Kunden aus den benachbarten Siedlungsbereichen und mit sonstigen Kunden (u.a. Pendler) erzielt werden.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

Damit werden beide Betriebe vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Swisttal übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht der Lebensmittel- und Getränkemarkt eine jährliche Umsatzleistung von max. 9,0 Mio. €, dies entspricht einem Zusatzumsatz von max. 3,0 Mio. €.

Für die alternativen Fachmärkte ist im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung eine Umsatzerwartung von ca. 1,1 - 1,5 Mio. € zu berücksichtigen.

- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf diejenigen Betriebe beziehen, die die Hauptwettbewerber des Planvorhabens darstellen. Dies sind die benachbarten Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim (u. a. Aldi, Netto) sowie die preisorientierten Fachmärkte an den regional ausstrahlenden Versorgungsstandorten in Weilerswist (vor allem Gewerbegebiet Bonner Straße und Weilerswist-Süd), Bornheim und Euskirchen, die aktuell einen Großteil des Kaufkraftabflusses aus der nördlichen Gemeinde Swisttal binden können. Dagegen sind nur begrenzte Wettbewerbswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf und die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Swisttal (u. a. Buschhoven) und in den sonstigen Umlandgemeinden zu erwarten.
- Starke Wettbewerbswirkungen sind für die regional ausstrahlenden Fachmarktstandorte in Weilerswist zu prognostizieren, die heute auch stark von den Kaufkraftzuflüssen aus Swisttal profitieren.
- Durch die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes und die Ansiedlung eines ergänzenden Nonfood-Fachmarktes wird das (Nah-)Versorgungsangebot im nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet bedarfsgerecht ausgebaut, städtebaulich relevante Auswirkungen können aufgrund der Verbundlage im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden.
- Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Großteil der gegenüber Nachbarkommunen ausgelösten Umsatzumverteilung aus der „Rückholung“ bislang aus Swisttal abfließender Kaufkraft resultiert. Denn heute sind hohe Kaufkraftabflüsse aus dem nördlichen Swisttaler Gemeindegebiet an auswärtige Einkaufsstandorte (per Saldo ca. 24 Mio. € in den projektrelevanten Sortimenten) zu verzeichnen – Abflüsse, die mit Realisierung des Planvorhabens teilweise auf den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim umgelenkt werden.
- Im Fazit können somit im unterstellten Worst-Case-Szenario mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.



Auswirkungsanalyse • Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg 2-6

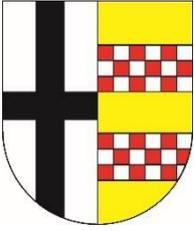
- Auch die Ziele der Landesplanung werden im Hinblick auf das siedlungsstrukturelle Integrationsverbot gem. Ziel 6.5-1 LEP NRW (Lage im ASB) und das städtebauliche Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW (Lage im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim) gewahrt.
- Da schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, wird auch dem landesplanerischen Beeinträchtigungsverbot gem. Ziel 6.5-3 LEP NRW entsprochen.

Köln, im Juni 2022/Juni 2023

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant

i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln



Gemeinde Swisttal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Heimerzheim Hz 33, 2. Änderung „Metternicher Weg-Sondergebiet“
im Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung - Entwurf -



GeoBasis Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
(genordert, ohne Maßstab - Bildflugdatum 02.03.2023)

Stand: 22. März 2024

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
vertreten durch
BVT Immobilien Management GmbH
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München

Verfasserin: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de



Inhaltsverzeichnis

Begründung

- 1.0 **Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung** 2
- 2.0 **Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung** 5
- 3.0 **Rechtsgrundlagen, Verfahren**..... 6
 - 3.1 Rechtsgrundlagen..... 6
 - 3.2 Verfahren 6
- 4.0 **Übergeordnete Planungen** 8
 - 4.1 Regionalplan..... 8
 - 4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 9
 - 4.3 Flächennutzungsplan..... 10
 - 4.4 Verbindliche Bauleitplanung 10
 - 4.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal 11
 - 4.6 Auswirkungenanalyse 11
- 5.0 **Inhalte der Änderungen**..... 11
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung 11
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung..... 13
 - 5.3 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten 14
 - 5.4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 15
 - 5.5 Werbeanlagen 15
- 6.0 **Hinweise** 16
- 7.0 **Verkehrliche und technische Erschließung** 16
- 8.0 **Auswirkungen der Planung** 16
 - 8.1 Verträglichkeit..... 16
 - 8.2 Umweltbericht / Umweltbelange 16
 - 8.3 Immissionsschutz 16



Begründung

1.0 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde im Jahr 2007 durch den Rat der Gemeinde Swisttal - als Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West (2002) – als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes (Verlagerung aus dem Ortskern von Heimerzheim) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 1.320 m² und eines Textildiscountmarktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von 550 m².

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgte in einem sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und den erforderlichen Fachgutachten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Rechtskraft der Bauleitplanung wie geplant umgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ geändert. Die Änderung umfasste die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und damit nicht die Art der baulichen Nutzung.

Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West war auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (2020) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Fachmarktzentrums geschaffen, welches auch Auswirkungen auf die Nutzungen im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat. Dies betrifft konkret die Verlagerung des Discountmarktes (Netto) und des Textildiscounters (Kik) vom Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“.

Demzufolge wurde ein bebauungsplanübergreifendes Nutzungskonzept erstellt, welches eine Nachnutzung der freiwerdenden, bzw. inzwischen leerstehenden Ladenlokale umfasst, um den Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel und den damit einhergehenden möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen entgegen wirken zu können.

Auf Grundlage dieses bebauungsplanübergreifenden Nutzungskonzeptes, welches eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes sowie eine Umnutzung des ehemaligen Kik-Bekleidungsfachmarktes untersucht hat, wird eine Änderung des vorhabenbezogenen (VEP) Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erforderlich, da die angestrebten Nachnutzungen eine Anpassung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ notwendig machen.

Dieses wurde sowohl im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal (Fortschreibung, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2018/2019) als auch in einer Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal Heimerzheim“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2022/Juni 2023) bewertet.

Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim erstreckt sich entlang der Kölner Straße (L 163) zwischen dem Metternicher Weg im Norden und der Brückenstraße im Süden. Damit umfasst der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils. Am Metternicher Weg sind neben dem Rewe-Vollsortimenter, die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto, der Drogeriemarkt dm und der Textilfachmarkt Kik ansässig; im Bereich des Fronhofes sind u.a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheken, Optiker und Fachgeschäfte für Obst und Gemüse sowie Bücher/Schreibwaren vorhanden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, so dass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei



kommt dem Entwicklungsbereich Metternicher Weg eine besondere Bedeutung zu, da in der zentralen Ortsmitte keine größeren Potenzialflächen für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der Entwicklungsbereich „Metternicher Weg“ bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittelmärkte und ergänzende Fachmärkte im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln.

Demgemäß wurden Ende 2022/Anfang 2023 auf dem Nachbargrundstück (Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32) folgende Planungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt:

- Neubau eines Aldi-Discountmarktes: 1.200 m² VKF (Verlagerung von der Dützhofer Straße)
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes: 1.035 m² VKF
- Neubau des Kik-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF

Im Jahr 2020 wurde bereits eine Änderung des Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ angestrebt. Im Zuge dessen wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zunächst verschiedene Nachnutzungsoptionen untersucht:

Die **Konzept-Variante 1** sieht vor, dass die freiwerdende Mietfläche des ehemaligen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von bislang ca. 1.320 m² auf künftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der bestehende Verkaufsraum des Rewe-Supermarktes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden. Für die Nachnutzung des früheren Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sind in der Konzept-Variante 1 folgende Nutzungsoptionen in den Blick genommen worden:

- Pflanzenfachmarkt inkl. Pflanzenzubehör im Kernsortiment mit Geschenkartikeln im Randsortiment und optionaler Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Warenhaus-Filialisten Woolworth
- Filiale des Nonfood-Discounters Centershop mit zusätzlicher Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Nonfood-Discounters Action.

Die **Konzept-Variante 2** sieht vor, dass die Verkaufsfläche des Rewe-Supermarktes nicht vergrößert wird, die heutige Getränkeabteilung jedoch in einen separaten Rewe-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in das Gebäude des früheren Netto-Marktes ver- bzw. ausgelagert wird. Die Fläche des früheren Textilmarktes würde in dieser Variante künftig durch einen Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche genutzt.

Beide Nachnutzungsvarianten sind in der Folge Gegenstand einer Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt Kölner Straße / Metternicher Weg (Fachbeitrag Verkehr der IGEPA Verkehrstechnik GmbH vom 06.04.2023) gewesen.

Inzwischen haben sich die Verhandlungen konkretisiert, so dass das Verfahren zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ nunmehr fortgesetzt werden soll. Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Konzept-Varianten in leicht modifizierter Form geschaffen werden:

In der ersten Variante soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan es ermöglichen, dass die freiwerdende Mietfläche des früheren Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes auf eine Verkaufsfläche von künftig bis zu 1.970 m² genutzt, der bereits bestehende Verkaufsraum des Rewe-Supermarktes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert und das Gebäude des früheren Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² alternativ wie folgt nachgenutzt wird:



- Filiale eines Kaufhauses mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.
- Filiale eines Sonderpostenmarktes / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich mit dem mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.
- Pflanzenfachmarkt mit dem Kernsortiment Pflanzen, Sämereien, Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) sowie Blumen.
- Getränkemarkt.

Alternativ soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich die Realisierung einer weiteren Konzept-Variante ermöglichen, bei der die Verkaufsfläche des bestehenden Rewe-Supermarkt unverändert bleibt, die Getränkeabteilung aber in einen separaten Rewe-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in das Gebäude des früheren Netto-Marktes ver- bzw. ausgelagert wird und die Fläche des ehemaligen Textilmarktes durch einen Heimtierfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² nachgenutzt wird.

Zur Veranschaulichung der beiden Konzept-Varianten mit den jeweiligen Nutzungsoptionen wird auf nachfolgende tabellarische Übersicht verwiesen:

Sondergebiet SO 1	Nutzung	Verkaufsfläche
Alternative 1	Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt	1.970 m ²
	E-Ladestationen Ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Alternative 2	Lebensmittelvollsortimenter	1.320 m ²
	Heimtierfachmarkt	bis max. 600 m ²
	E-Ladestationen Ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe	
Sondergebiet SO 2		
Alternative 1	Getränkemarkt	800 m ²
	E-Ladestationen	
Alternative 2		
Nutzungsoption 1	Filiale Woolworth Kaufhaus mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.	800 m ² incl. Außenverkaufsfläche



Nutzungsoption 2	Filiale Nonfood-Discounter Action oder Centershop Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.	800 m ² incl. Außenverkaufsfläche
Nutzungsoption 3	Pflanzenfachmarkt	800 m ²
Nutzungsoption 1 bis 3	E-Ladestationen	
SO 1 und SO 2		Gesamtverkaufsfl. 2.770 m²

Hierzu sei noch angemerkt, dass die bauliche oder sonstige Nutzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans allgemein zugelassen werden kann; eine Konkretisierung erfolgt insoweit im Durchführungsvertrag.

Das der Planung nunmehr zugrundeliegende Nutzungskonzept bleibt insbesondere hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche also hinter den Annahmen der Auswirkungsanalyse und des Fachbeitrags Verkehr zurück. Auf beide kann im Sinne eines worst case-Ansatzes zur Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung im Verfahren weiterhin zurückgegriffen werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung, Größe, vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 3, 4, 5, 91 und 93 mit einer Größe von 11.366 m². Der Ursprungsplan umfasste zudem noch die öffentliche Verkehrsfläche „Metternicher Weg“ mit dem Kreisel „Metternicher Weg / Kölner Straße“, welche, einschließlich eines Kreisverkehrsplatzes, in Gänze hergestellt wurde.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landstraße L 182 begrenzt. Im Osten grenzt die Kölner Straße L 163 mit dem Kreisverkehrsplatz Kölner Straße / Metternicher Weg an. Die südliche Begrenzung bildet der „Metternicher Weg“. Im Westen grenzt der Plangebietsbereich an das Versickerungsbecken „Im Kammerfeld“.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.

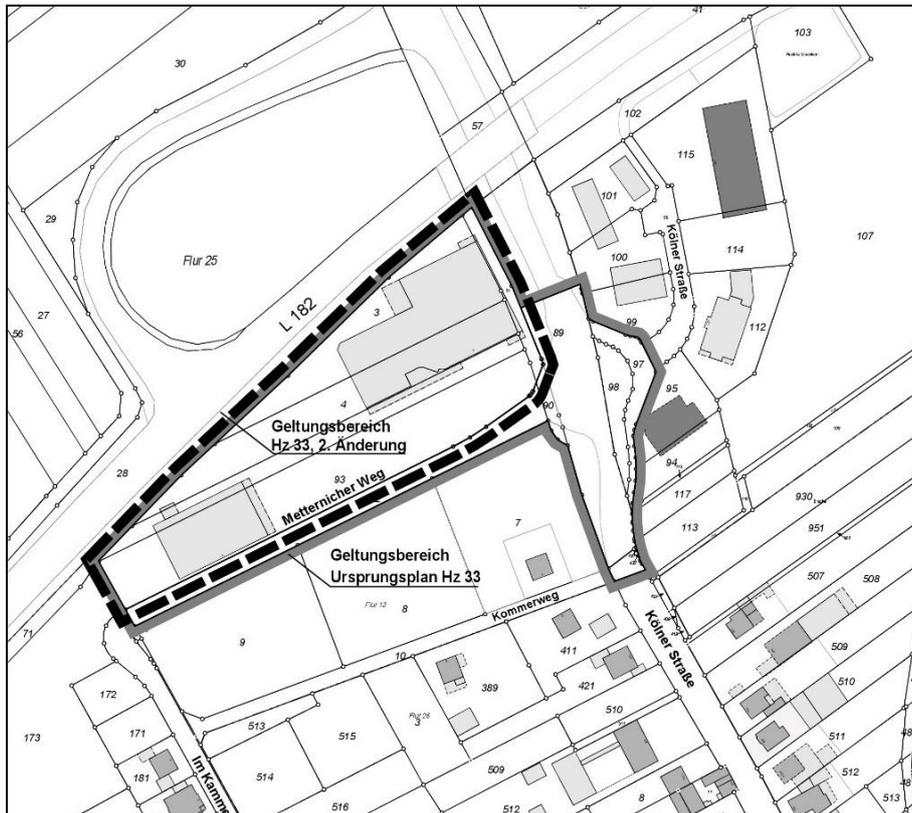


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung (schwarz gestrichelte Umgrenzung)
 Luftbild: © Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Der Planstandort wurde bislang durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Bekleidungsfachmarkt und einen Lebensmitteldiscounter genutzt. Das Areal ist fast vollständig durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. In den Randbereichen finden sich einzelne Gehölze sowie Schotter- und Rasenflächen. Die Gebäude des Bekleidungsfachmarktes und des Lebensmitteldiscounters stehen derzeit leer.

3.0 Rechtsgrundlagen, Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

3.2 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung



erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr“ die UVP-Pflicht und „bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“ die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Anmerkung: Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ erfolgte eine förmliche Umweltprüfung/Umweltbericht (2007).

Von der hier in Rede stehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ wird unverändert eine Grundfläche (GRZ) von rd. 9.420 m² beansprucht. Dies entspricht einer GRZ von 0,9, gem. dem Ursprungsplan. Es ist vorrangig eine Änderung innerhalb der Sortimente der Einzelhandelsnutzungen geplant. Im Bereich des ehemaligen Nettomarktes soll zudem das Baufenster geringfügig erweitert werden, um ggfs. mehr Außenverkaufsfläche (z.B. für einen Pflanzenfachmarkt) – innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen - zu ermöglichen. Die Grund- und Geschossfläche im Sondergebiet liegt weiterhin unterhalb von 5.000 m².

Es wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt.

Im Fazit wird festgestellt:

Die überschlägliche Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ führt gegenüber den bereits rechtlich zulässigen Auswirkungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde eine Umweltprüfung / Umweltbericht erstellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann – neben dem Umweltbericht - von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB fortgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auch die Bestimmung der Zulässigkeit mehrerer Einzelvorhaben sein, die sich zudem nach der Art der baulichen Nutzung unterscheiden können.

Ein Nutzungsrahmen für mehrere unterschiedliche Bauvorhaben kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) auch in der Weise eröffnet werden, dass nach näherer Maßgabe textlicher Festsetzungen eines

der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Baugebiete ausgewiesen wird, sofern das den Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers Rechnung trägt und ggf. auch ein Spielraum für spätere Nutzungsänderungen eröffnet werden soll.

Die konkreten Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Bonn / Rhein-Sieg (bekanntgemacht 06. Februar 2004) ist Heimerzheim und somit auch der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Nordosten von Heimerzheim ist zudem eine Fläche für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) ersichtlich (vgl. Abbildung 2).

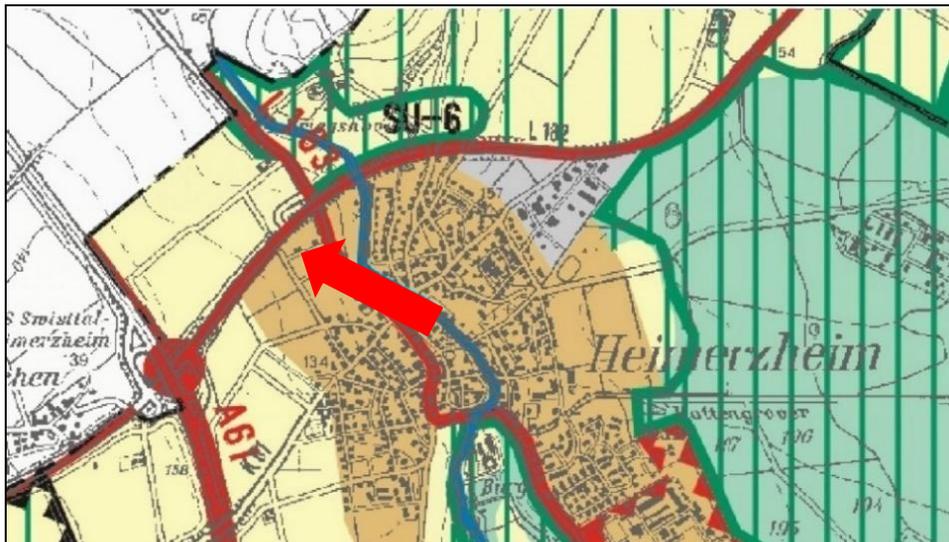


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2004) (genordet, ohne Maßstab)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln - Regionalplanentwurf 2021 - sind für den Änderungsbereich keine Änderungen vorgesehen. Nördlich der Landstraße L 182 bis zur Autobahn BAB 61 ist neu ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) für zweckgebundene Nutzungen dargestellt (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Köln, Dezember 2021 (genordet, ohne Maßstab)



4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum eingestuft. Der LEP NRW legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen fest.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Die Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim - kommt zu nachstehenden Ergebnissen:

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze gemäß dem Landesentwicklungsplan, Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ von Bedeutung:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des Landesentwicklungsplanes und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden.

Der Untersuchungsstandort ist dem zentralen Versorgungszentrum Swisttal-Heimerzheim zugeordnet. Dabei ist von Bedeutung, dass der projektierte Rewe-Markt als ansässiger frequenzstarker Nahversorger und der ergänzende Fachmarkt als Nachnutzung eines bestehenden Ladenlokals eine zentrenprägende Wirkung entfalten. Für die Verbraucher sind keine Barrieren ersichtlich, so dass Verbundeffekte mit den anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege bereits heute gesichert. Zudem ist das Vorhabengrundstück mit einem Bushaltpunkt in fußläufiger Entfernung in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Durch die projektierte Erweiterung des Rewe-Marktes und Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes kann die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich angemessen weiterentwickelt werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.

Die Märkte werden über 70 % ihres Umsatzes mit Kunden aus der „eigenen“ Gemeinde erzielen. Dabei wird der heute bestehende Kaufkraftabfluss erheblich reduziert.

Die Planvorhaben entsprechen somit der im kommunalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim und halten damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schützwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Bezirksregierung Köln hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Swisttal mit Verfügung vom 15.01.2016 (Az.: 35.2.11-95-89/15) genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel (EH) 3: - Großfl. Einzelhandel-Nahversorgungszentrum, VK max: 2.770 m² dar. Die Kölner Straße ist als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Für die Flächen südlich des Metternicher Weges gilt inzwischen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2021) der für den Bereich der neuen Einzelhandelseinrichtungen ebenfalls eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung EH 3.1 – Fachmarktzentrum Metternicher Weg darstellt.

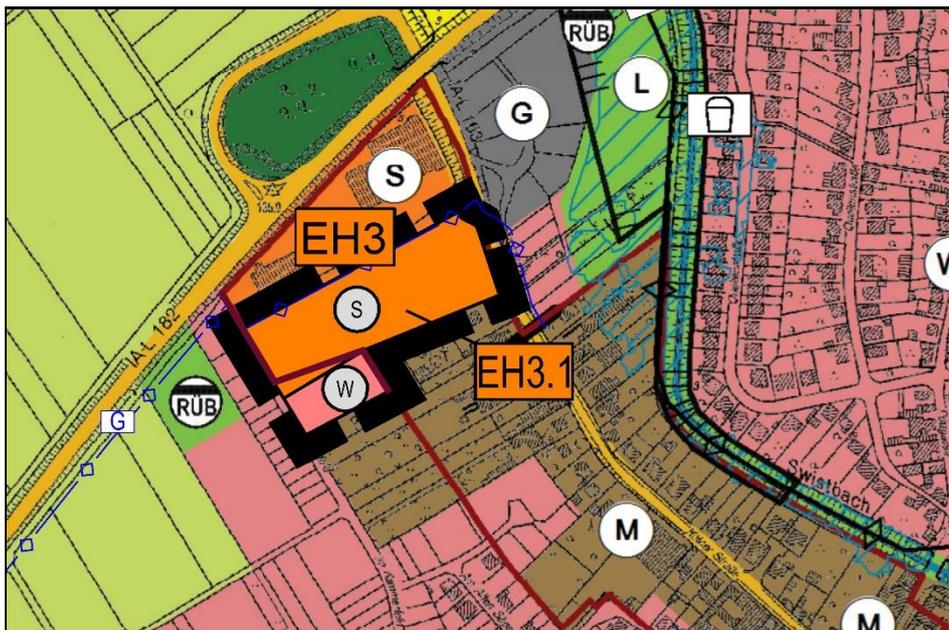


Abbildung 4: Auszug des dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal mit der 3. Änderung (2021) (genordet, ohne Maßstab)

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ in der Fassung seiner 1. Änderung setzt für den Plangeltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.320 m² sowie eines Textildiscount-Marktes von 550 m². Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss. Weiterhin



sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sowie innerhalb des Sondergebietes Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

4.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018/2019 für die Gemeinde Swisttal (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 27.04.2020) weist zwei gleichrangige zentrale Versorgungsbereiche in den Ortschaften Heimerzheim und Odendorf aus. Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim übernimmt dabei Versorgungsfunktionen für das nördliche Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Dünstekoven, Ollheim und Straßfeld, während der zentrale Versorgungsbereich Odendorf die Versorgung für das südwestliche Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile Essig, Ludendorf und Miel) sicherstellen soll. Im Siedlungsbereich Buschhoven/Morenhoven übernimmt der Nahversorgungsstandort Buschhoven ergänzende, ausschnittweise Versorgungsfunktionen. Mit der Ausrichtung der Versorgungsausstattung an den Nachfragepotenzialen der zur versorgenden Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen sollen wechselseitige Beeinträchtigungen der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim, der auch den Bereich Metternicher Weg, umfasst, wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, so dass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Mit einer Ergänzung des Nahversorgungsangebotes sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren soll daher der zentrale Versorgungsbereich von Heimerzheim bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

4.6 Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim - kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass selbst im untersuchten worst case-Szenario mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m² mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

5.0 Inhalte der Änderungen

Zitat: Textliche Festsetzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO - Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel -

Das Sonstige Sondergebiet SO – Groß- und kleinflächiger Einzelhandel – dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, kleinflächiger Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.770 m² sowie der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

Teilbereich SO 1

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.970 m² sind innerhalb des SO 1 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a. ein Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränkeabteilung mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.200 m² und max. 1.970 m² und folgendem Kernsortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Sonstige Sortimente sind als Neben- oder Randsortimente auf max. 15 % der Verkaufsfläche zulässig.



- b. ein Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche.

Zulässig sind gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 150 m² können Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilbereich SO 2

Bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sind innerhalb des SO 2 alternativ folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a. ein Kaufhaus mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien und weiteren Angeboten aus den Sortimenten Drogeriewaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf sowie sonstigen Sortimenten und Saisonwaren.
- b. ein Sonderpostenmarkt / Nonfood-Discounter mit häufig wechselndem Sortiment im Niedrigpreisbereich mit dem Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten, Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Möbel, Wohn- und Einrichtungsbedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastel- und Hobbybedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Dekorationsartikel, Bau- und Gartenbedarf, Heimtierbedarf, Drogeriewaren sowie sonstigen Sortimenten.
- c. ein Pflanzenfachmarkt mit dem Kernsortiment Pflanzen, Sämereien, Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) sowie Blumen; der Verkauf von Neben- und Randsortimenten (z.B. Geschenkartikel) ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- d. ein Getränkemarkt.

Zulässig sind gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (2020) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Fachmarktzentrum im Bereich Metternicher Weg geschaffen. Dies hat Auswirkungen auf die Nutzungen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“. Es handelt sich dabei um die Verlagerung des Discountmarktes (Netto) und des Textildiscounters (Kik) vom Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“.

Im Rahmen der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ soll das zulässige Sortimentsspektrum bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche geändert werden.



Zudem werden – unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit / Klimaschutz - Anlagen der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge) zugelassen.

Die Art der baulichen Nutzung soll gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt werden, um auf diese Weise verschiedene Nachnutzungsoptionen zu schaffen, wobei die Gesamtverkaufsfläche im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf max. 2.770 m² und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet begrenzt wird.

In der **Variante 1** soll die freiwerdende Mietfläche des ehemaligen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von heute ca. 1.320 m² auf künftig ca. 1.970 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der heutige Verkaufsraum durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden.

Als Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes, der über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² verfügt, sollen folgende Nutzungsoptionen möglich werden:

1. Filiale eines Warenhaus-Filialisten
2. Filiale eines Sonderpostenmarktes / Nonfood-Discounters
3. ein Pflanzenfachmarkt
4. ein Getränkemarkt

In der **Variante 2** bleibt der Rewe-Supermarkt unverändert, die heutige Getränkeabteilung wird jedoch in einen separaten Rewe Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in den heutigen Netto-Markt verlagert. Die Kik-Nachnutzung würde in dieser Variante durch den Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Darüber hinaus werden untergeordnet ergänzende Nutzungen zugelassen, die typischerweise mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben verbunden sind. Auf die Tabellarische Auflistung der Alternativen und verschiedenen Nutzungsoptionen auf Seite 4 dieser Begründung wird hingewiesen.

Bedingte Festsetzung:

Um eine etwas flexiblere Nachnutzung der freien Flächen des Kik-Marktes sowie des Netto-Marktes im Änderungsbereich zu erreichen, wird eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

Wird – unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 3a BauGB - in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Sollten sich in den Verhandlungen mit den Mietinteressenten oder auch zukünftig Änderungen innerhalb des aufgezeigten Festsetzungskatalogs ergeben, bedarf es im Weiteren dann nur der Änderung des Durchführungsvertrages.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zitat: Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.



Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (Gh). Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Gh max.) über dem für das jeweilige Baugebiet festgesetzten unteren Bezugspunkt (uBP) in Meter über Normalhöhennull (NHN) gilt bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe (Gh) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Lichtkuppeln, PV-Anlagen und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

Begründung:

Hinsichtlich der Festsetzungen zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine Klarstellung. So werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung untere Bezugspunkte (uBP) in Höhe über Normalhöhennull (NHN) innerhalb der jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. bleiben gegenüber dem Ursprungsplan und seiner 1. Änderung unverändert.

Im Bereich des SO 2 soll gegenüber den aktuell gültigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hz 33 in der Fassung der 1. Änderung zudem das Baufenster geringfügig in Richtung Westen erweitert werden, um ggfs. eine Außenverkaufsfläche zu ermöglichen, mit der allerdings die im SO 2 zulässige Verkaufsfläche von max. 800 m² nicht überschritten werden darf.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg“ gemäß dem Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung bereits vollständig umgesetzt ist und sich die aktuelle Änderung auf einer Änderung der Sortimente bezieht, entfallen weitere Ausführungen.

5.3 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Zitat: Textliche Festsetzung

Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **-St/NA-**gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind keine Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Neben der zeichnerisch eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen wird ergänzend festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen keine Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, um Randbereiche von einer weiteren Versiegelung freizuhalten.



Um die Zufahrtssituation zu ordnen, sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden.

Um den Ausbau einer öffentlich zugänglichen Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge zu fördern, werden diese innerhalb der Stellplatzanlage, an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, zugelassen. Die Anzahl der Ladesäulen wird noch ermittelt.

5.4 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zitat: Textliche Festsetzung

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie die Flächen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge an gegen Entgelt betriebenen und öffentlich zugänglichen Ladestationen sind als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefassten Pflastersteinen auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht inhaltlich der Ursprungsplanung und dient dazu, die Fahrgeräusche innerhalb der Erschließungs- und Stellplatzflächen zu reduzieren.

5.5 Werbeanlagen

Zitat: Textliche Festsetzung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen hinsichtlich der Werbeanlagenstandorte können zugelassen werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur unterhalb der Traufe (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch oberhalb der Traufe zugelassen werden, soweit die Ansichtsfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäudeseite, die Höhe der Werbeanlagen von maximal 1,5 m und der Dachfirst ab dem Bezugspunkt nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Fahnenmaste, Pylone usw.) dürfen, ausgehend vom Bezugspunkt (OK Stellplatzanlage) eine Höhe von 8 m, eine Werbeansichtsfläche von 12 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnen der Landstraßen L 182 sowie L 163, ist für das gesamte Plangebiet ein freistehender Werbepylon zulässig. Der freistehende Pylon darf, ausgehend vom Bezugspunkt (OK Stellplatzanlage), eine Höhe von 12,6 m (145,50 mNHN), eine Werbeansichtsfläche von 15 m² pro Sichtseite sowie eine Ausladung von 3,65 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten. Weiterhin ist im Einfahrtbereich eine Zufahrtsstehle mit einer Größe von 1,5 m x 3,6 m (Höhe 136,7 mNHN) zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seiner 1. Änderung und den bereits vorhandenen Werbeanlagen. Änderungen an der Höhe und Dimension der



freistehenden Werbeanlagen sind nicht vorgesehen. An den Gebäuden selbst, auf der Hinweisstehle im Zufahrtsbereich und auf dem Werbe-Pylon sollen lediglich die neuen Nutzungen übernommen werden. Die Höhe und Ansichtsfläche des Pylons werden in die Planzeichnung aufgenommen.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan werden Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen, die durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachtenerstellung und Recherchen ermittelt wurden.

7.0 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über den Metternicher Weg und die L 163 „Kölner Straße“ gesichert. Im Zuge der Entwicklung der Gebiete Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“, Heimerzheim Hz 31 „An der Swist und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde der Knotenpunkt Metternicher Weg / Kölner Straße mit einem Kreisverkehr ausgestattet.

Die Erschließung der Stellplätze sowie die Warenanlieferung werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist, durch die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Metternicher Weges gesichert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in das Regenklärbecken im Gebiet Heimerzheim Hz 31 „An der Swist“ und anschließend die Einleitung in den Swistbach.

Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

Insgesamt verlaufen durch Heimerzheim drei Buslinien. Die Bushaltestelle An den Märkten befindet sich südlich des Standortes an der Kölner Straße.

8.0 Auswirkungen der Planung

8.1 Verträglichkeit

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse – Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal-Heimerzheim (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2022/Juni 2023) konnte die Tragfähigkeit der projektierten Ansiedlungen / Erweiterungen aufgezeigt werden.

Im unterstellten Worst-Case-Szenario können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

8.2 Umweltbericht / Umweltbelange

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ hatte zum Ergebnis, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und dass hier gewählte Verfahren zulässig ist (s. Anlage).

8.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzungsänderungen innerhalb der Sortimente im Änderungsbereich ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen. Ein wesentlicher Anstieg der Kundenzahlen, einhergehend mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr wird nicht erwartet.



Die Planvariante Rewe-Markt mit Getränkemarkt und Sonderpostenmarkt (worst case-Szenario) löst die stärkste Verkehrsveränderung mit 257 zusätzlichen Kfz-Fahrten/d, respektive 27 Kfz-Fahrten/h in der Spitzenstunde aus (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 06.04.2023).

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen, hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre aus den Nutzungsänderungen, insgesamt keine Bedenken.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden bezogen auf die Gesamtsituation keine relevanten Änderungen erwartet.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind aufgrund der geplanten Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht zu erwarten.

Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Erstellt im Auftrag der:

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
vertreten durch
BVT Immobilien Management GmbH
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München

Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Stand: April 2024



Gemeinde Swisttal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Heimerzheim Hz 33, 2. Änderung „Metternicher Weg-Sondergebiet“
im Verfahren gem. § 13a BauGB

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)



GeoBasis Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
(genordert, ohne Maßstab - Bildflugdatum 02.03.2023)



A. Anlass und Ziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ wurde im Jahr 2007 durch den Rat der Gemeinde Swisttal - als Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West (2002) – als Satzung beschlossen. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes (Verlagerung aus dem Ortskern von Heimerzheim) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 900 m², eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.320 m² und eines Textildiscountmarktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m².

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erfolgte in einem sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und den erforderlichen Fachgutachten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Rechtskraft der Bauleitplanung wie vorgesehen umgesetzt.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ geändert. Die Änderung umfasste die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu Werbeanlagen und damit nicht die Art der baulichen Nutzung.

Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West war auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ (2020) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Fachmarktzentrums geschaffen, welches auch Auswirkungen auf die Nutzungen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat. Dies betrifft die Verlagerung des Discountmarktes (netto) und des Textildiscounters (Kik) vom Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ an den neuen Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“.

Demzufolge wurde ein bebauungsplanübergreifendes Nutzungskonzept erstellt, welches eine Nachnutzung der freierwerdenden, bzw. inzwischen leerstehenden Ladenlokale umfasst, um den Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel und den damit einhergehenden möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen entgegen wirken zu können.

Auf Grundlage dieses bebauungsplanübergreifenden Nutzungskonzeptes, welches eine Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes sowie eine Umnutzung des ehemaligen Kik-Bekleidungsfachmarktes untersucht hat, wird eine Änderung des vorhabenbezogenen (VEP) Bebauungsplanes Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ erforderlich, da die angestrebten Nachnutzungen eine Anpassung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ notwendig machen.

Dieses wurde sowohl im aktuellen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal (Fortschreibung, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 2018/2019) als auch in einer Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung auf der Liegenschaft Metternicher Weg 2-6 in Swisttal Heimerzheim“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2022/Juni 2023) bewertet.

Der zentrale Versorgungsbereich Heimerzheim erstreckt sich entlang der Kölner Straße (L 163) zwischen dem Metternicher Weg im Norden und der Brückenstraße im Süden. Damit umfasst der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils. Im Norden sind neben dem zu untersuchenden Rewe-Markt die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto, der Drogeriemarkt dm und der Textilmarkt Kik aktuell im Bau, im Bereich des Fronhofes sind u. a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheken, Optiker und Fachgeschäfte für Obst und Gemüse sowie Bücher/Schreibwaren vorhanden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Heimerzheim wird eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes empfohlen, sodass auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei kommt dem Entwicklungsbereich Metternicher Weg eine besondere Bedeutung zu, da in der zentralen Ortsmitte keine größeren Potenzialflächen für eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der Entwicklungsbereich bietet aufgrund seiner Größe und Zuordnung die Möglichkeit, marktübliche Lebensmittelmärkte und ergänzende Fachmärkte im Umfeld des innerörtlichen Geschäftsbereiches anzusiedeln.



So kann vor allem die nahversorgungsbezogene Grundversorgung gesichert und eine städtebaulich wünschenswerte Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet werden.

Demgemäß wurde Ende 2022/Anfang 2023 auf dem Nachbargrundstück folgende Planung zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt:

- Neubau eines Aldi-Discountmarktes: 1.200 m² VKF (Verlagerung von der Dützhofer Straße)
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m² VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes: 1.035 m² VKF
- Neubau des Kik-Bekleidungsfachmarktes: 600 m² VKF

Im Rahmen der vorgenannten Auswirkungsanalyse wurden zunächst verschiedene Nachnutzungsoptionen untersucht:

Die **Konzept-Variante 1** sieht vor, dass die freiwerdende Mietfläche des ehemaligen Textilmarktes für eine Erweiterung des bereits ansässigen Rewe-Supermarktes von bislang ca. 1.320 m² auf künftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden. Dabei soll auch der bestehende Verkaufsraum des Rewe-Supermarktes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden.

Für die Nachnutzung des früheren Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sind in der Konzept-Variante 1 folgende Nutzungsoptionen in den Blick genommen worden:

- Pflanzenfachmarkt inkl. Pflanzenzubehör im Kernsortiment mit Geschenkartikeln im Randsortiment und optionaler Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Warenhaus-Filialisten Woolworth
- Filiale des Nonfood-Discounters Centershop mit zusätzlicher Außenverkaufsfläche (nicht überdacht) von ca. 200 m²
- Filiale des Nonfood-Discounters Action.

Die **Konzept-Variante 2** sieht vor, dass die Verkaufsfläche des Rewe-Supermarktes nicht vergrößert wird, die heutige Getränkeabteilung jedoch in einen separaten Rewe-Getränkemarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in das Gebäude des früheren Netto-Marktes ver- bzw. ausgelagert wird. Die Fläche des früheren Textilmarktes würde in dieser Variante künftig durch einen Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche genutzt.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ hat zum Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Nutzungen zu schaffen, wobei die Verkaufsfläche insgesamt eine etwas geringere Verkaufsflächengröße (VKF 2.770 m²) zugelassen wird.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 3, 4, 5, 91 und 93 mit einer Größe von 11.366 m².

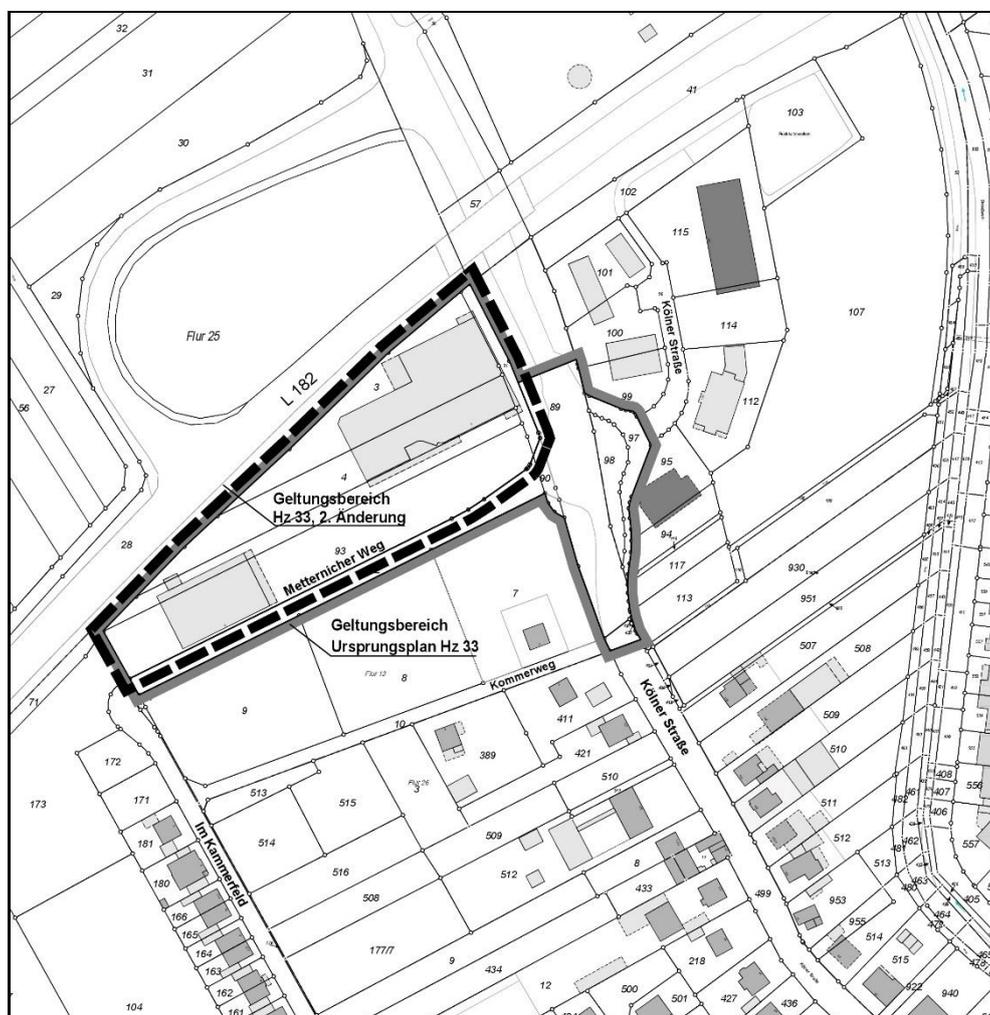
Durch die hier in Rede stehende Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet bzw. zugelassen. Es ist lediglich eine Änderung der vorstehend genannten Einzelhandelsnutzungen geplant.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² innerhalb des Bauleitplanes ist zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG besteht, da die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben sind.

Anmerkung: Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ erfolgte eine förmliche Umweltprüfung/Umweltbericht (2005).

Von der hier in Rede stehenden Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ wird die bisher zulässige Grundfläche von insgesamt 0,9 GRZ nicht überschritten. Es ist lediglich eine Änderung innerhalb der Sortimente der Einzelhandelsnutzungen geplant. Die Geschossfläche im Sondergebiet liegt weiterhin unterhalb von 5.000 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ und ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung (schwarz gestrichelte Umgrenzung)
Luftbild: © Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



B. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Gemäß Nr. 18.6 und 18.8 Anlage 1 i.V.m. § 7 Abs.1 UVPG besteht für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ befinden sich das Gebäude eines Lebensmittel-Discountmarktes mit 800 m² Verkaufsfläche, ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit 1.320 m² Verkaufsfläche sowie das Gebäude eines Textilfachmarktes mit 550 m² Verkaufsfläche. Zukünftig ist eine Nutzungsänderung im Bereich der Sortimente ohne Verkaufsflächenerweiterung geplant.

Anforderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

§ 7 UVPG UVP-Vorprüfung bei Neuvorhaben

§ 7 Abs. 1 UVPG: Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

§ 9 UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben

(1) Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn

- 1. allein die Änderung die Größen- oder Leistungswerte für eine unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erreicht oder überschreitet oder*
- 2. die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche erhebliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.*

Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Größen- oder Leistungswerte vorgeschrieben sind, so wird die allgemeine Vorprüfung nach Satz 1 Nummer 2 durchgeführt. Wird ein Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nach Satz 1 Nummer 2 nur durchgeführt, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr“ die UVP-Pflicht und „bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Obwohl bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ (2007) eine Umweltprüfung durchgeführt wurde und lediglich eine Nutzungsänderung innerhalb der Sortimente stattfindet, wird eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien:

- 1. Merkmale des Vorhabens**
- 2. Standort des Vorhabens**
- 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**



1. Merkmale des Vorhabens		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<p>Der Änderungsbereich umfasst die Sondergebietsfläche mit einer Größe von 11.366 m².</p> <p>Die zulässige Versiegelung im Sondergebiet gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes rd. 10.230 m².</p> <p>Das Sondergebiet ist durch den vorhandenen Einzelhandel vollständig baulich genutzt. Abrissarbeiten sind nicht geplant.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	<p>Die angestrebte Änderung der zulässigen Nutzungen (Sortimente) im Änderungsbereich steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. In diesem Gebiet wurde ein Fachmarktzentrum mit 3.650 m² Verkaufsfläche umgesetzt.</p> <p>Die zulässige Verkaufsfläche im Gebiet Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet“ ändert sich insgesamt nicht. Somit sind über das bereits bestehende Wirkungsgefüge hinaus auch keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.</p>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p>Durch die Nutzungsänderungen erfolgt gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen keine zusätzliche Versiegelung.</p> <p>Eine zusätzliche Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen wird nicht vorbereitet.</p>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	<p>Es ist mit branchenüblichen Abfällen aus dem Betrieb der Einzelhandelsmärkte zu rechnen. Die entstehenden Abfälle und Abwässer werden weiterhin über die zuständigen Entsorgungsunternehmen entsorgt und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht behandelt.</p>
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	<p>Aufgrund der Nutzungsänderungen innerhalb der Sortimente ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll durch ein Warenhaus, einen Nonfood-Discountmarkt oder Sonderpostenmarkt ersetzt werden. Der Lebensmittelvollsortimenter (REWE) wird um einen Getränkemarkt erweitert, da der vorhandene Bekleidungsfachmarkt (Kik) verlagert wurde.</p> <p>In einer Planungsvariante würde der ehemalige Netto-Markt durch einen separaten Getränkemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche belegt, der Rewe-Markt bliebe unverändert und die ehemalige Kik-Fläche würde durch einen Heimtierfachmarkt (max. 600 m²) belegt.</p>



		<p>Ein wesentlicher Anstieg der Kundenzahlen, einhergehend mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr wird nicht erwartet.</p> <p>Die Planvariante REWE-Markt mit Getränkemarkt und einem Sonderpostenmarkt löst die stärkste Verkehrsveränderung mit 257 zusätzlichen Kfz-Fahrten/d, respektive 27 Kfz-Fahrten/h in der Spitzenstunde aus (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 06.04.2023).</p> <p>Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen, hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre aus den Nutzungsveränderungen, insgesamt keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden bezogen auf die Gesamtsituation keine relevanten Änderungen erwartet.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind aufgrund der Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht zu erwarten.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	<p>Auf Grund der Einzelhandelsnutzungen liegt erkennbar kein vorhabenbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen vor.</p>
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	<p>Es werden keine gefährlichen Stoffe oder Technologien eingesetzt, von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen könnten.</p>
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	<p>Bei den geplanten / vorhandenen Vorhaben handelt es sich nicht um Störfallbetriebe.</p> <p>Im Umfeld des Gebietes (Achtungsabstand) sind keine Störfallbetriebe bekannt, von denen entsprechende Risiken auf den Einzelhandel ausgehen könnten.</p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten.</p>



2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<p>Der Planstandort war bislang durch einen Lebensmittelvollsortimenter (REWE), einen Bekleidungsfachmarkt (Kik) und einem Lebensmitteldiscounter (Netto) genutzt. Das Areal ist fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. In den Randbereichen finden sich einzelne Gehölze sowie Schotter- und Rasenflächen.</p> <p>Das Gebiet und dessen Umfeld besitzt keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung.</p> <p>Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für land-, forst- und fischeiwirtschaftliche Nutzungen. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen bestehen für das Plangebiet nicht.</p> <p>Es werden keine Betroffenheiten festgestellt.</p> <p>Der Änderungsbereich ist über die vorhandene Zufahrt des bestehenden Einzelhandels am Metternicher Weg erschlossen.</p>
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Starkregen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<p><u>Fläche:</u> Das Gebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Zufahrten und Stellplätze). Flächenversiegelungen über das bereits bestehende Planungsrecht / Maß sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Boden:</u> Im Änderungsbereich kommen flächig Pseudogley-Parabraunerden bzw. Parabraunerden vor.</p> <p>Durch die langjährige intensive bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.</p> <p>Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor.</p> <p><u>Landschaft:</u> Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Ortsrandfläche, die zu allen Seiten von anthropogenen Strukturen (Nahversorgungsmärkte, Wohnbebauung, Straßen) umgeben ist. Westlich befindet sich ein Rückhaltebecken. Eine Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p><u>Wasser:</u> Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennverfahren,</p> <p>Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, allerdings im geplanten Wasserschutzgebiet Dirmmerzheim, Zone III B.</p>



		<p><u>Starkregen:</u> Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist in einem kleinen Bereich in der Nähe zum REWE-Markt Wasserhöhen von bis zu 0,25 m auf.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u> Für Tiere und Pflanzen hat der Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und den umgebenden Straßen keine Bedeutung. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.</p>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Es sind keine in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genannten besonders empfindlichen Gebiete durch die Maßnahme betroffen.
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen. In etwa 1 km Entfernung südöstlich der Planfläche liegt das NSG „Waldville“, bzw. das gleichnamige FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet „Kottenforst-Waldville“.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen Etwa 800 m nördlich befindet sich das NSG „Naturnahe Abschnitte des Swistbaches“. In etwa 1 km Entfernung südöstlich der Planfläche liegt das NSG „Waldville“, bzw. das gleichnamige FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet „Kottenforst-Waldville“.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des	Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Erftstadt-Dirmerzheim, Wasserschutzzone III B. Sonstige Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz sind nicht vorhanden.



<p>Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</p> <p>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p> <p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,</p> <p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>Nicht vorhanden.</p> <p>Nicht vorhanden.</p> <p>Nicht vorhanden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1	<p>der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,</p>	<p>Durch die geplante Nutzungsänderung im Bereich der Sortimente innerhalb des vorhandenen Einzelhandels ist nicht mit einer wesentlichen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen.</p> <p>Die Planvariante REWE-Markt mit Getränkemarkt und Center-Shop löst die stärkste Verkehrsveränderung mit 257 zusätzlichen Kfz-Fahrten/d, respektive 27 Kfz-Fahrten/h in der Spitzenstunde aus (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 06.04.2023).</p> <p>Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen, hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre aus den Nutzungsveränderungen, insgesamt keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden bezogen auf die Gesamtsituation keine relevanten Änderungen erwartet.</p> <p>Gemäß dem Verkehrsgutachten beträgt die Gesamtverkehrsbelastung aus dem Plangebiet- bei der kritischsten Neuvariante 1.660 Kfz/d. Die pegelmäßige Erhöhung von 1.588 auf 1.660 Kfz/d erhöht den Emissionspegel Parkplatz nicht relevant (nur um < 0,2 dB). Bezogen auf die Gesamtsituation führt dies zu keiner relevanten Änderung.</p>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<p>Die Kühl- und Lüftungsgeräte der Einzelhandelseinrichtungen wurden bei deren Errichtung so ausgelegt, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da z.B. Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig laufen und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können. Die Anforderungen gemäß der TA-Lärm werden erfüllt.</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Da durch die geplante 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ werden weder die zulässigen Verkaufsflächen verändert noch die zulässige bauliche Ausnutzung. Es ergeben sich über die bereits zulässigen Auswirkungen keine zusätzlichen schweren Auswirkungen oder besonders zu berücksichtigende Komplexitäten.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Es sind keine weiteren Auswirkungen wahrscheinlich.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<p>Die Auswirkungen des Vorhabens treten mit der Umsetzung der Nutzungsänderung auf und beschränken sich auf die Öffnungszeiten der Märkte, die voraussichtlich unverändert bleiben.</p> <p>Die Umbauarbeiten werden sich auf die Innenräume beschränken, so dass auch während der Bauphase keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind.</p>
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Änderungen in der Sortimentsstruktur stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Insgesamt werden projektierte Einzelhandelsbetriebe / -nutzungen in beiden Plangebieten der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung sind auszuschließen. Durch das Vorhaben werden die Versorgungsfunktionen in Swisttal-Heimerzheim verbessert, ohne den gleichrangigen zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf wesentlich zu tangieren. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in den Umlandkommunen sind auszuschließen.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Es werden keine neuen, bislang ungenutzten Flächen in Anspruch genommen. Die derzeit zulässigen Auswirkungen im Bestand werden durch die Planung nicht erweitert.



C. Fazit:

Die überschlägliche Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ führt gegenüber den bereits rechtlich zulässigen Auswirkungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde ein Umweltprüfung / Umweltbericht erstellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Erstellt im Auftrag der:

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG
vertreten durch
BVT Immobilien Management GmbH
Rosenheimer Straße 141 h
81671 München

Planungsbüro Lanzerath, Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Stand: März 2024



**Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 " Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
 Heimerzheim Hz 33, 2. Änderung „Metternicher Weg-Sondergebiet“
 im Verfahren gem. § 13a BauGB"**

**Abwägung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Es sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen von Nr. 1, 5, 8, 9 machen weder Anregungen noch Hinweise geltend.

I. Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	TÖB/Bürger	Schreiben vom	Anregungen/ Hinweise	Bedenken	Inhalt	Seitenzahl
1	Rhein-Sieg- Kreis Amt 38.3 Katastrophen- und Brand- schutz (Brandschutzdienststelle)	15.05.2024			Keine Brandschutzrechtlichen Bedenken	
2	e-regio GmbH & Co.KG – Sparte Gas	17.05.2024	X		Der Bestand der vorhandenen Versorgungslei- tungen ist zu gewährleisten.	3
3	RSAG AöR	17.05.2024	X		Hinweis auf Arbeitsschutzvorschriften gem. § 16 DGUV	4
4	Polizeipräsidium Bonn Direktion Kriminalität – KK KP/O	23.05.2024	X		Hinweis auf kostenloses Beratungsangebot zur technischen und städtebaulichen Kriminalprä- vention	
5	Polizeipräsidium Bonn (Direk- tion Verkehr/Füst)	29.05.2024			Keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher Sicht	
6	Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen	06.06.2024	X		Hinweis auf Flächenentwicklung im Einzelhan- del	5
7	Stadt Meckenheim	23.05.2024			Keine Bedenken Verweis auf Verträglichkeitsanalyse	6



8	Erftverband	18.06.2024			Keine Bedenken	
9	Straßen NRW	21.06.2024			Keine Bedenken	
10	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	24.06.2024		X	Abweichende Verkaufsflächenansätze im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Auswirkungsanalyse Immissionsschutz Klimawandel / Starkregen Wasserschutzgebiet ÖPNV-Erschließung	7



II. Abwägung/Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
2 2.1	<p>e-regio GmbH & Co.KG - Sparte Gas</p> <p><u>e-regio GmbH & Co.KG:</u> Seitens der e-regio bestehen keine Bedenken gegen das beabsichtigte Verfahren, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.</p>	<p>Der Bestand der Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung wird gewährleistet, zumal keine baulichen Maßnahmen innerhalb der Erschließungsanlagen geplant sind.</p> <p>Keine Abstimmung</p>
2.2	<p><u>Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (WES):</u> Seitens der Betriebsführerin des WES bestehen keine Bedenken gegen das beabsichtigte Verfahren, solange der Bestand der Versorgungsanlagen für Wasser gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereiches sind Leitungsanlagen des WES zur Trinkwasser-Versorgung vorhanden.</p>	<p>Der Bestand der Leitungsanlagen des WES zur Trinkwasserversorgung wird gewährleistet, zumal keine baulichen Maßnahmen innerhalb der Erschließungsanlagen geplant sind.</p> <p>Keine Abstimmung</p>
	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Einzugsgebietes der Trink-Wassergewinnungsanlage Heimerzheim bzw. Trinkwassereinzugsgebieten des WES. Unter der Voraussetzung der Beachtung der gesetzlich generell gültigen Maßgabe zur sicheren Gewährleistung eines grundsätzlich gebotenen Grundwasserschutzes, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der e-regio/WES gegen die Aufstellung des BP Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg-Sondergebiet" keine Bedenken.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W405 können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz als Grundschutz insgesamt 1.600 l/min (96 m/h) Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung aller Entnahmemöglichkeiten am öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m um das</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Plangeltungsbereich außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten liegt. Der gesetzlich gebotene Grundwasserschutz ist generell zu gewährleisten.</p> <p>Keine Abstimmung</p> <p>Der Hinweis auf die Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Objektschutz ist gewährleistet.</p> <p>Keine Abstimmung</p>



	<p>Brandobjekt. Diese Zusage gilt nur bei einem störungsfreien Betrieb, einer Wasserabnahme eines Normaltages und solange das Wasserversorgungsunternehmen nicht durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist. Bei darüber hinausgehenden Anforderungen für den Objektschutz müssen diese Mengen individuell durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.</p> <p>Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen: Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln.</p> <p>Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 sieht eine Nutzungsänderung innerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen vor. Ausgleichsmaßnahmen werden hierdurch nicht erforderlich.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 2007 auf überwiegend externen Flächen vollzogen.</p> <p>Keine Abstimmung</p>
3	<p>RSAG AöR</p> <p>... von Seiten der RSAG AöR werden zu der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken erhoben.</p> <p>Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass ein bebauungsplanübergreifendes Nutzungskonzept erstellt wurde, welches eine Nachnutzung von freierwerdenden, bzw. inzwischen</p>	<p>Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 sieht eine Nutzungsänderung innerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen vor. Die Zufahrtsstraße bleibt unverändert und es sind ebenfalls keine Änderungen der Zufahrt geplant.</p>



	<p>leerstehenden Ladenlokale umfasst. Dieses Vorhaben wird den Verlauf der Abfallentsorgung nicht verändern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.</p> <p>Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wende-hämmer.</p> <p>Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAS 06.</p>	<p>Keine Abstimmung</p>
6	<p>Einzelhandelsverband Bonn -Rhein-Sieg-Euskirchen</p> <p>Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen plädiert für die in dem Planvorhaben genannte Variante 1. Die in der Variante 1 dargestellte Flächenentwicklung des REWE- Marktes folgt aktuellen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel. Flächengrößen über 1500 qm² sind die Norm und erlauben dem Unternehmen den Kunden ein modernes Einkaufserlebnis zu bieten. In den letzten Jahren erweiterte der Lebensmitteleinzelhandel sein Angebot in Richtung Bioprodukte und regionale Erzeugnisse. Nicht erst seit der Corona-Pandemie ist dieser Trend zu erkennen.</p> <p>Des Weiteren erlauben größere Flächenangebote auch eine verbesserte Warenpräsentation und modernere Ladengestaltung, welche eine</p>	<p>Die Ausführungen zu den aktuellen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel, Flächengrößen, Ladengestaltung und Warenpräsentation werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abstimmung</p>



	<p>gehobene sowie attraktivere Aufenthaltsqualität nach sich ziehen. Die Kundschaft von heute erwartet genau diese Entwicklung.</p>							
<p>7</p>	<p>Stadt Meckenheim</p> <p>... beziehend auf Ihr Schreiben vom 10.05.2024 kann aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt geantwortet werden. Die Gemeinde Swisttal beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 33 "Metternicher Weg - Sondergebiet" die Voraussetzung für die Nachnutzung bestehender Einzelhandelslokale zu schaffen. In der Vergangenheit haben sich zwei Geschäfte innerhalb des Ortes verlagert, so dass deren Immobilien für eine geeignete Nachnutzung zur Verfügung stehen. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte die Gemeinde Swisttal die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hierfür schaffen. Dabei sollen für die beiden bestehenden Sondergebiete zwei Alternativen mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsoptionen ermöglicht werden. Es ergeben sich somit unterschiedliche Sortimentierungen für den Standort.</p> <p>Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung werden in einem Verträglichkeitsgutachten untersucht. Aufgrund der räumlichen Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort sowie den Einzelhandelslagen der Stadt Meckenheim sind diese korrekterweise nicht Bestandteil des Untersuchungsraumes. Umsatzumverteilungen aus Meckener Standorten sind daher, aggregiert mit vielen anderen Standorten, der Lagekategorie „andere Standorte" zu entnehmen. Bei der Analyse der Umsatzumverteilungen stellt der Gutachter fest, dass lediglich im Rahmen der Nutzungsoption Pflanzenfachmarkt sowie Non-Food-Discounter mit einer geringfügigen Umsatzumverteilung von Standorten in Meckenheim zu rechnen ist. Diese erreichen jedoch keine Höhe, um die Rentabilität bestehender Standorte infrage zu stellen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine erneute Beteiligung vorgesehen. Falls eine erneute Beteiligung stattfinden sollte, wird die Stadt Meckenheim beteiligt.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="1" data-bbox="1205 614 1505 715"> <tr> <td>Ja:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nein:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltung:</td> <td></td> </tr> </table>	Ja:		Nein:		Enthaltung:	
Ja:								
Nein:								
Enthaltung:								



	<p>Meckenheim festzustellen ist. Insbesondere liefert das Verträglichkeitsgutachten keinen Hinweis darauf, dass mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Einzelhandelslagen in Meckenheim zu rechnen ist. Es wird dennoch darum gebeten, die Stadt Meckenheim im weiteren Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p>	
<p>10 10.1</p>	<p>Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte Planung des Vorhabenträgers BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG im Rahmen des offengelegten Entwurfes nicht zulässig wäre, da die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen wie folgt überschritten werden: Für die SO2 - Fläche „Kaufhaus“ im Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) eine maximale Verkaufsfläche von 800qm inklusive Außenverkaufsfläche festgesetzt. Die Auswirkungsanalyse beschreibt eine Verkaufsfläche von 800qm plus 200qm Außenverkaufsfläche.</p> <p>Für das SO1 (Lebensmittelvollsortimenter / Getränke / Bäcker) wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.970qm festgesetzt. Hier beschreibt die Auswirkungsanalyse in Variante 1 allein für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 2.000 qm plus angegliederter Getränkemarkt mit 600qm Verkaufsfläche. In Variante 2 kommen zu dem 2.000qm - Vollsortimenter ein separater Getränkemarkt mit 800qm Verkaufsfläche plus ein Futtermarkt mit 600qm Verkaufsfläche hinzu. Wie diese Varianten baulich realisiert werden sollen, ist hier nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dient dem Zweck, auf Antrag eines bestimmten Vorhabenträgers ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Da die vorliegende Auswirkungsanalyse durch den Vorhabenträger des VEP beauftragt wurde, ist davon</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allein die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung seiner zweiten Änderung bilden gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit solcher Vorhaben, die im Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag definiert sind. Die Auswirkungsanalyse dient demgegenüber ausschließlich als Grundlage für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, ist selbst aber nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch in der Fassung seiner zweiten Änderung aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung maximale Verkaufsfläche von 2.770 m²) entwickelt.</p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung seiner zweiten Änderung unter den Nutzungsoptionen, die in der Auswirkungsanalyse betrachtet worden sind. Dies ist insofern unschädlich, als der Auswirkungsanalyse der BBE hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein worst case-Szenario zugrunde liegt. Damit sind die Auswirkungen der nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben hinreichend berücksichtigt worden. Denn wenn schon in den beiden Teilgebieten SO 1 und SO 2 Vorhaben mit den in der Auswirkungsanalyse unterstellten Verkaufsflächen städtebaulich verträglich sind, gilt dies erst</p>



<p>auszugehen, dass der offengelegte Planentwurf nicht mit den Zielen des Vorhabenträgers übereinstimmt, da diese so nicht zu realisieren wären. Es wird angeregt, dies zu überprüfen.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein VEP mit den in der Auswirkungsanalyse beschriebenen geplanten Verkaufsflächen nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln wäre, da dieser ebenfalls geringere Verkaufsflächenobergrenzen festsetzt.</p> <p>Es wird zudem empfohlen zu prüfen, ob die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere Ziel 6.5-8 i.V.m. Ziel 6.5-3 LEP NRW, zu vereinbaren ist.</p> <p>(Die Gemeinden) „haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“ (LEP NRW Ziel 6.5-8).</p> <p>Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche bezieht sich dabei auch auf solche, die im Einzugsbereich liegen und möglicherweise geschädigt werden könnten. Aus hiesiger Sicht sind dabei nicht nur die im Bereich des VEP geplanten Vorhaben, sondern die gesamte Einzelhandelsagglomeration inklusive der maximal zulässigen Verkaufsflächen des angrenzenden BP Hz 32 zu berücksichtigen.</p>	<p>recht für solche Vorhaben, die hinsichtlich der Verkaufsfläche hinter den Ansätzen der Auswirkungsanalyse zurückbleiben. Dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan infolgedessen nicht alle Vorhaben ermöglicht, die aus fachgutachterlicher Sicht hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen verträglich und zulässig wären, wird mit der Vorhabenträgerin (vertraglich) geregelt.</p> <p>Die zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ ist auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen das Ziel Nr. 6.5-8 LEP NRW vor. Es handelt sich hier um einen Standort innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs und innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass keines der nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Swisttal und umliegenden Gemeinden führt.</p> <p>Die Erweiterung des Rewe-Marktes stellt keine Neuansiedlung dar, da es sich um einen bereits etablierten Markt handelt, wodurch nur der erwartete Mehrumsatz zu berücksichtigen ist. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung eines Rewe-Marktes und der Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen verursacht werden, die die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche von Odendorf, Weilerswist, Bornheim und Euskirchen sowie wohnungsnaher Standorte ansässigen Einzelhandelsbetriebe im Fortbestand gefährden würden.</p> <p>Die Lage des Planvorhabens innerhalb der Einzelhandelsagglomeration Metternicher Weg wurde in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. So wurden die im südlich angrenzenden Gebiet verorteten Märkte, die zwischen Oktober 2022 (Aldi Süd, KiK, Netto) und Januar 2023 (dm Drogeriemarkt) eröffnet haben, im Gutachten bereits als Bestand in die Analyse einbezogen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<p>Auf diesem Wege sind die von den benachbarten Einzelhandelsbetrieben ausgelösten Wettbewerbswirkungen in die Gesamtprognose eingeflossen. Beispielsweise wurde so berücksichtigt, dass die vormals im Gewerbegebiet Heimerzheim-Nord ansässige Aldi Süd-Filiale bereits vor Realisierung der im Bebauungsplangebiet Hz 33 geplanten Nutzungsänderungen an den Metternicher Weg verlagert wurde und mit dem ein vor Januar 2023 noch nicht ansässiger Betrieb neu in den Wettbewerbsraum eingetreten ist.</p> <p>Eine überörtliche Raumbedeutsamkeit ist nicht gegeben, so dass Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung nicht zu erwarten sind. Der Empfehlung, dies zu überprüfen wird nicht gefolgt.</p> <p>Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zulässige Verkaufsfläche von 2.770 m² (v.a. für zentrenrelevante Sortimente) gegenüber dem Ursprungsplan nicht erhöht wird.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="1" data-bbox="1205 799 1503 900"> <tr> <td>Ja:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nein:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltung:</td> <td></td> </tr> </table>	Ja:		Nein:		Enthaltung:	
Ja:								
Nein:								
Enthaltung:								
10.2	<p>Immissionsschutz</p> <p>Im beigefügten Geruchsgutachten, Seite 10 Abs.1, beträgt die ermittelte Geruchshäufigkeit südlich der Kläranlage 12%. Die Immissionsprognose zeigt, dass auf der gesamten Fläche mit Geruchsstoffimmissionen durch die Kläranlage gerechnet werden muss. Aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet Verkauf) kann die Geruchsbelästigung toleriert werden.</p> <p>Gemäß vorliegendem Schallschutzgutachten werden die Werte eingehalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abstimmung</p>						
10.3	<p>Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)</p>							



	<p>Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird eine Änderung bzw. Anpassung der geplanten Bebauung angeraten (§ 1 (7) BauGB, § 5 (2) WHG). Bei der Anlage weiterer Zuwegungen zur inneren Erschließung sowie weiterer Nebenanlagen ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird. Es wird hier auf das LANUV-Arbeitsblatt 52 – „Anlagen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung“ (Recklinghausen 2022) verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Heimerzheim Hz 33 sieht eine Nutzungsänderung innerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen vor.</p> <p>Veränderungen der Gebäudehüllen und der Erdgeschossfußbodenhöhen sind nicht geplant. Eine Gefahr für Leben und Gesundheit, sowie auch an Sachschäden wird nicht erwartet, da die Gebäudezugänge weiterhin weitgehend außerhalb der Gefahrenbereiche liegen werden. Die Stellplatzanlage weist ein Gefälle von 1 bis 2 %, ausgehend von den Gebäuden hin zu den vorhandenen Einläufen. Die Anlieferungsrampe liegt etwas tiefer.</p> <p>Weitere Zuwegungen zur inneren Erschließung sowie weitere Nebenanlagen sind nicht geplant. Auch bei dem Flutereignis im Jahr 2021 hat der gesamte Änderungsbereich keinen Schaden genommen.</p> <p>Keine Abstimmung</p>
10.4	<p>Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich im geplanten Wasserschutzgebiet Dirmerzheim in der Schutzzone III B. Die Lage in der geplanten Wasserschutzzone III B wird in den Planunterlagen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Festsetzung des Wasserschutzgebietes ggfs. spezielle Anforderungen gelten können.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserrechtlicher Sicht nach derzeitigen Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind</p>	<p>Das aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Textteil wird unter Punkt C. Kennzeichnungen und Hinweise unter Punkt 2.0 wie folgt geändert:</p> <p>„Wasserschutzgebiet <i>Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Erftstadt-Dirmerzheim, Wasserschutzzone IIIB. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind</i></p>



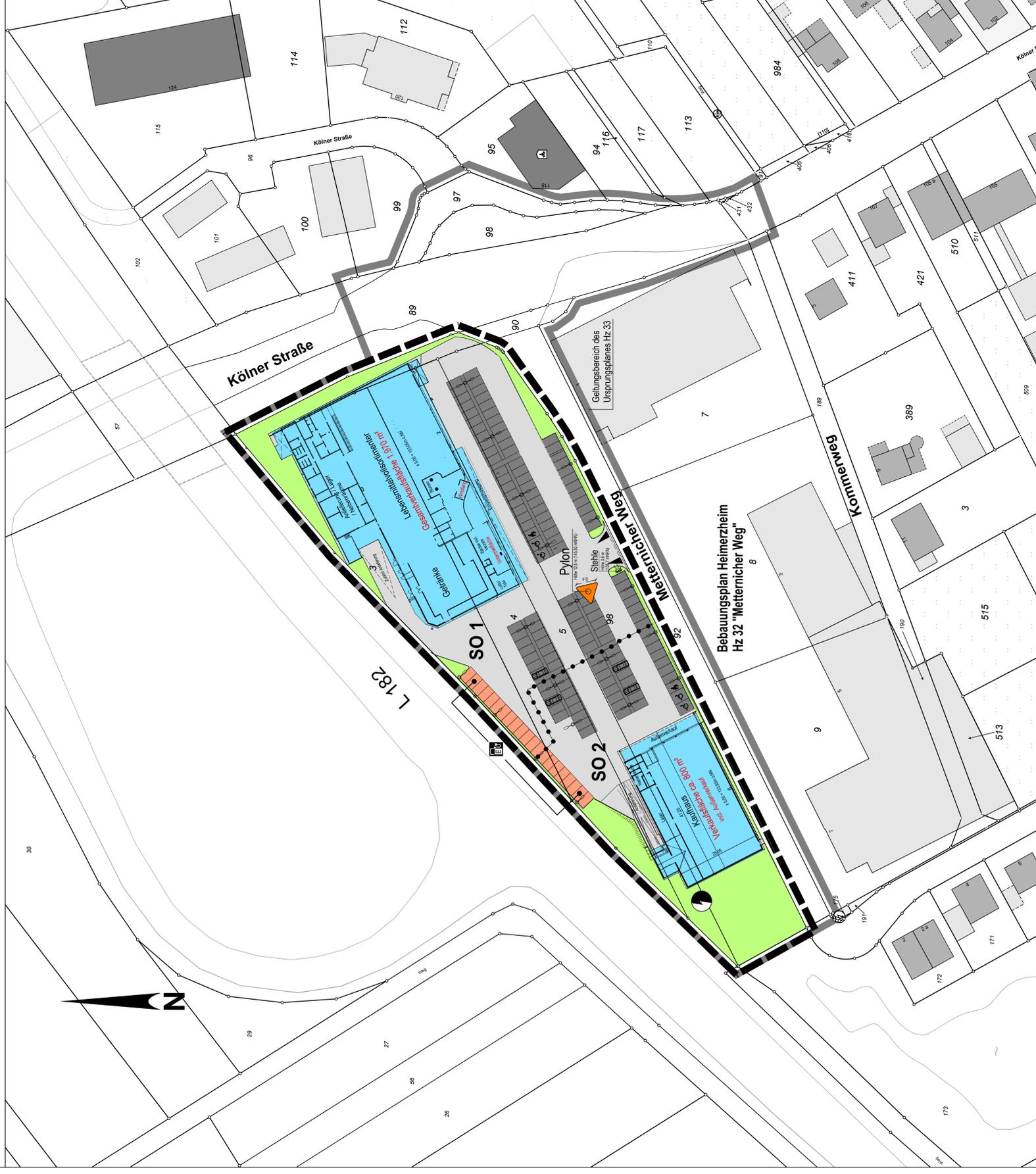
	<p>unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel.: 02241/12060 dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.</p>	<p><i>unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.“</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <table border="1" data-bbox="1205 459 1505 561"> <tr> <td>Ja:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nein:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltung:</td> <td></td> </tr> </table>	Ja:		Nein:		Enthaltung:	
Ja:								
Nein:								
Enthaltung:								
<p>10.5</p>	<p>Mobilität Die ÖPNV-Erschließung des Standortes wird als unzureichend erachtet. Von den in der Begründung erwähnten drei Buslinien, die durch Heimerzheim verlaufen, dient lediglich die Linie 986 den Standort über die Haltestelle „An den Märkten“ an. Diese Linie ist die überörtliche Verbindung zwischen Heimerzheim und Weilerswist und übernimmt keine Erschließungsfunktion innerhalb des Gemeindegebiets. Die Buslinien 845 und 817 hingegen erschließen das Swisttaler Gemeindegebiet nahezu vollständig und stellen die Verbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen dar. Eine Verlängerung dieser Linien- derzeit enden diese in Heimerzheim am Fronhof – bis zu den Märkten würde die Anbindung des Standortes deutlich verbessern. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung einer entsprechenden Haltestelleninfrastruktur (u.a. Ausbau einer „langen Kante“ > 40 m in einer Busbucht neben der Kölner Straße), damit Busse „An den Märkten“ einsetzen bzw. enden können. Ein positives Beispiel liefert die Gemeinde Wachtberg mit dem Einkaufszentrum in Berkum (Haltestelle Berkum EKZ“). Hier wurde die bestehende Haltestelle großzügig ausgebaut, barrierefrei gestaltet und im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist durch den Geltungsbereich begrenzt. In diesem Bereich sind keine Verbesserungen der ÖPNV-Anbindung möglich. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 sieht eine Nutzungsänderung innerhalb der vorhandenen baulichen Anlagen vor. Gleichwohl sollen in Abstimmung mit der RVK (als Verkehrsunternehmen) und dem Rhein-Sieg-Kreis (als ÖPNV-Aufgabenträger), der Kreispolizeibehörde sowie dem Landesbetrieb Straßen.NRW noch etwaige Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch einen Ausbau der Haltestelleninfrastruktur (Ausbau Busbucht mit mind. 40 m Haltekante an der Kölner Str. mit Möglichkeit der unabhängigen Ein- und Ausfahrt) im fußläufigen Umfeld des Plangebiets geprüft werden.</p> <p>Keine Abstimmung</p>						



<p>letzten Jahr zu einer Mobilstation erweitert. Mit über 1.000 Ein- und Aussteigern pro Tag hat sich diese Haltestelle zu einer der aufkommensreichsten Haltestellen abseits der Bahnhöfe im gesamten Kreisgebiet entwickelt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich Gespräche mit dem Rhein-Sieg-Kreis aufzunehmen und die erforderliche Fläche für den Infrastrukturausbau durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Gemeinde Swisttal Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg-Sondergebiet"

M. 1: 500

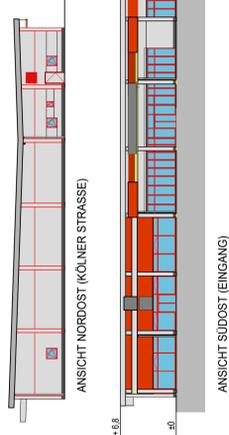


Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

- Einzelhandelsgebäude / Aufhebung
- Stellplatzanlage mit Beleuchtung
- EKW Einkaufswagenammelboxen
- Behinderteneinstiegsplatz
- Eltern-Kindersteigplatz
- (Ladeflächenstruktur) Elektrodenstulen
- Tafelstation für Ladeflächenstruktur (optional)
- Wendeplatz (Höhenangabe und Ausdehnung sh. Planierschrieb)
- Hinweisstelle (Höhenangabe und Ausdehnung sh. Planierschrieb)
- Ein- und Ausfahrt
- Freiflächen/Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung zwischen den Sondergebietsteilen SO 1 und SO 2

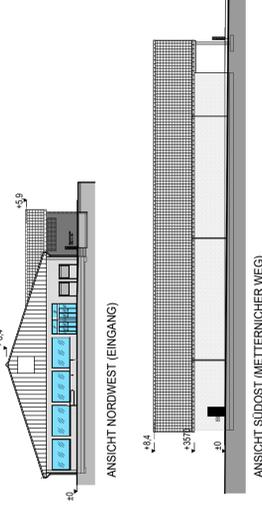
Ansichten "Lebensmittelvollsortimeter" im SO 1 exemplarisch

M. ca. 1: 300



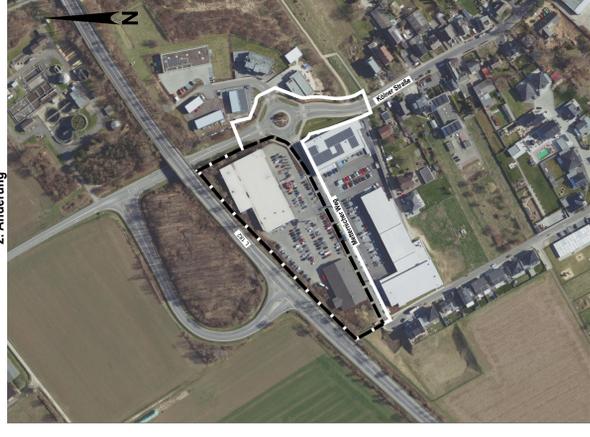
Ansichten "Kaufhaus" im SO 2 exemplarisch

M. ca. 1: 300



Gemeinde Swisttal

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg - Sondergebiet" 2. Änderung



Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 M. 1: 2.500

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zu Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne für das Land Nordrhein-Westfalen (Landbauordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BOBl. 1991 I S. 88) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landbauordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BOBl. 1991 I S. 88) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 7. Juli 2018 (GV. NRW S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Vorhabenträger: BYT Entzweierteils Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG BYT Immobilien Management GmbH 81671 München</p> <p>Der Entwurf wurde ausgearbeitet von: 53001 Eschborn</p>	<p>Beschlüsse</p> <p>Aufstellungsbeschluss Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauZGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Aufstellungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauZGB am ... ontb-lich bekanntgemacht.</p> <p>Swisttal, den</p> <p>Bürgermeister: (Petra Kalbrenner)</p>	<p>Veröffentlichungsbeschluss Der Entwurf der Bebauungsplanänderung der Vorhaben- und Erschließungsplan, die zugehörige Begründung, die Vorprüfung des Einzelteils und die Fachgutachten im Internet unter ... der Gemeinde und auf dem zentralen Beteiligungsportal des Landes NRW veröffentlicht und konnten dort eingesehen werden.</p> <p>Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet konnten die ... in gleichen im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden. Die Internetseiten und der Ort unter der ... wurden am ... ontb-lich bekannt gemacht.</p> <p>Die von der Planung bearbeiteten Bebauungsplan und zugehörigen Träger öffentlicher Belange sind auf elektronischem Weg mit Schreiben vom ... von der Beteiligung ... aufgeführt worden.</p> <p>Swisttal, den</p> <p>Bürgermeister: (Petra Kalbrenner)</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauZGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss gefasst.</p> <p>Diese Ausfertigung dieser Bebauungsplanänderung entspricht dem Offizialgegenstand des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird bekanntgemacht.</p> <p>Swisttal, den</p> <p>Bürgermeister: (Petra Kalbrenner)</p>	<p>Maßnahmen Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauZGB am ... ontb-lich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauZGB rechtskräftig.</p> <p>Swisttal, den</p> <p>Bürgermeister: (Petra Kalbrenner)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



TOP Ö 13

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0875

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

19.09.2024
24.09.2024

Entscheidung

Vorberatung
Entscheidung

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik
- erneute Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist der
Folgekostenvereinbarung für das Bebauungsplanverfahren Odendorf
Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 19.09.2024 beschließt der Rat der Gemeinde Swisttal, die zuletzt in der Sitzung des Rates am 05.12.2023 beschlossene Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist der Folgekostenvereinbarung für das Bauleitplanverfahren Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung erneut bis zum 31.12.2025 zu verlängern.“

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 05.12.2023 hat der Rat der Gemeinde Swisttal ein weiteres Mal die Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist für das Bauleitplanverfahren Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung bis zum 31.12.2024 beschlossen. Auf die Sitzungsunterlagen der oben genannten Sitzung wird verwiesen.

Seitdem wurden die Planunterlagen durch das Stadtplanungsbüro H+B für die anstehende förmliche Beteiligung erarbeitet. Die erneut beauftragten Fachgutachten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Artenschutzprüfung I wurden durch die Fachbüros ebenfalls Anfang des Jahres übermittelt. Das Ergebnis des für die Durchführung der förmlichen Beteiligung zwingend erforderliche Wasserwirtschaftliche Fachgutachten liegt aufgrund personeller Engpässe im erarbeitenden Ingenieurbüro bis heute noch nicht vor.

Infolge der derzeitigen Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarten und die vorläufige



Sicherung von Überschwemmungsgebieten durch die Bezirksregierung Köln sowie die personellen Ressourcen des Fachgebietes werden diese zeitlichen Verzögerungen noch verstärkt.

Die förmliche Beteiligung noch in diesem Kalenderjahr zu beschließen ist demnach unmöglich, so dass die Verwaltung dem Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.



TOP Ö 14

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

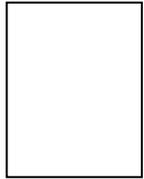
Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0955

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:



Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln
- aktueller Sachstandbericht

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung aus dem Planungs- und Verkehrsausschuss vom 18.08.2022 sowie dem Haupt- Finanz- und Beschwerdeausschuss vom 30.08.2022 wird verwiesen.

Im Juli 2024 erhielt die Gemeinde aktuelle Informationen der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des Regionalplans. Der hierbei skizzierte Zeitplan stellt die Absicht der Bezirksregierung dar, „den Regionalrat in seiner Sitzung am 11. Oktober mit dem Aufstellungsbeschluss für den 2. Planentwurf der Neuaufstellung des Regionalplans zu befassen. Die öffentliche Auslegung wird sich kurzfristig daran anschließen, aktuell ist der Zeitraum vom 15.10. bis 15.11.2024 vorgesehen, der genaue Zeitraum wird öffentlich bekannt gemacht.“

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat der Rhein-Sieg-Kreis dieses Schreiben zum Anlass genommen zu einer behördeninternen Videokonferenz am 28.10.2024 einzuladen, um inhaltlich über den 2. Planentwurf des oben genannten Regionalplanes zu sprechen. Auch Vertreter der Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 Regionalentwicklung werden bei diesem Termin teilnehmen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Zeitplan dieser Regionalplanaufstellung (wie auch der zum Teilplan Erneuerbare Energien) hat sich aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes NRW zum Landesentwicklungsplan NRW aus 2017 verschoben.

Hinweis:

Aktuell werden sowohl die Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln (gesamt) als auch die Aufstellung des sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln erarbeitet. Hierbei handelt es sich um zwei unterschiedliche Verfahren, die auch unterschiedliche Verfahrensstände haben: Die Neuaufstellung des Regionalplanes (gesamt) steht kurz vor der Beteiligungsphase des 2. Planentwurfes (siehe oben), für den Teilplan Erneuerbare Energien fand bisher nur die Beteiligung zum Scopingverfahren statt (Frühjahr 2024).



TOP Ö 15

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

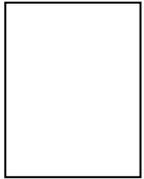
Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0876

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Priorisierung formeller und informeller Planungen/Projekte der Bauleitplanung (in Folge der Hochwasserkatastrophe 2021)
- Priorisierung der Bearbeitung für den nächsten überschaubaren Zeithorizont

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt für den nächsten überschaubaren Zeithorizont, die Projektarbeit entsprechend den gemeindlichen Interessen in folgender Reihenfolge vorzunehmen:

Priorität 1 (aktuelle Kernprojekte)

- Bebauungsplan (BPlan) Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung Flächennutzungsplan (FNP))
- BPlan OI 2 „Gewerbegebiet Am Schießbach“, 2. Änderung und Erweiterung
- BPlan Sr 4 „Am Kradenpohl“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)
- BPlan Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung

Priorität 2 (nachrangige Projektarbeit)

- Regionalplanungsverfahren Überarbeitung „Hochwassergefahrenkarten“
- Regionalplanaufstellung Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien
- BPlan Hz 39 „Am Burggraben“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)
- BPlan Od 22 „Bolzplatz & Freizeitanlage am Gewerbegebiet“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)

Vorschlag für dringliche nachrückende Projekte in folgender Reihenfolge:

- Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung (Edeka)
- Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung



Sachverhalt:

Auf die beiliegende Tabelle und das dazugehörige Diagramm der Priorisierung formeller und informeller Verfahren der Bauleitplanung sowie auf die Sitzungsunterlagen vom 01.02.2024 (TOP 10) sowie vom 11.04.2024 (TOP 16) wird verwiesen. Gegenwärtig befinden sich weiterhin 12 Verfahren (XXL = 2; XL = 2; L = 6; M = 1; S = 1) in der Priorität 1, sowie 10 Bauleitplanverfahren in Priorität 2 bzw. 3.

Im Fachgebiet Gemeindeentwicklung laufen viele Informationen mit (kommunaler) strategischer Bedeutung zusammen, die entsprechend aufgearbeitet werden müssen und in verschiedene Prozesse anderer Funktionsbereiche einfließen. Das Fachgebiet ist aktuell jedoch nicht so aufgestellt, dass die Erfüllung der Vielzahl anstehender Projektarbeiten mittelfristig gewährleistet werden kann. Hierzu sind auch künftige Herausforderungen mit sich wandelnden und neuen Aufgabenbereichen sowie sich stetig verändernde Rahmenbedingungen aufgrund normativer Grundlagen, zu zählen. Mit dem regelmäßigen Blick auf strategische Fragestellungen wird hiermit wiederholt dargelegt, dass der projektgeprägte Planungsbereich, mit den vorhandenen personellen Kapazitäten ausgelastet ist. Auftretende projektabhängige Arbeitsspitzen können derweil meist nur unzureichend und lückenhaft abgedeckt werden.

Festzustellen ist, dass sich die Bauleitplanung zunehmend komplexer gestaltet. Durch Bearbeitungszeiträume von mehreren Jahren werden personelle Ressourcen über ebendiese Zeit gebunden und fehlen für die Abwicklung des laufenden Tagesgeschäftes dauerhaft. In der gelebten Praxis ist es prognostisch unerreichbar, die laufenden Bauleitplanverfahren gleichzeitig und zielführend zu betreuen. Gleichzeitig werden alltäglich zunehmend weitreichende und umfängliche Arbeitsrückstände produziert, um unaufschiebbare zusätzliche Aufgaben bewältigen zu können. Außerdem sind aus baurechtlichen Gründen vordringlich, insbesondere Bauleitplanverfahren unverzüglich und vollständig abzuschließen. Etwaige Verzögerungen führen nicht nur zu rechtlichen Problemen, sondern verursachen nach längeren Verzögerungen wiederum intensive Einarbeitungsphasen in die (Alt)-Vorgänge.

Aufgrund des enormen Ressourcenbedarfs innerhalb des Fachgebietes war kürzlich eine Neustrukturierung vordringlicher (Projekt)Tätigkeiten notwendig. Die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren erfolgte bislang durch drei Stelleninhaberinnen (eine Vollzeit, zwei Teilzeit). Konsequenterweise musste die Projektarbeit mittels einer Aufgabenneuzuweisung innerhalb des Fachgebietes verstärkt werden. Infolgedessen kommt es im laufenden Geschäft (Bereich Bürgerservice, Bauverwaltung und sonstige Tätigkeiten) zu zeitlichen Verzögerungen. Die gesamte Aufgabenerfüllung im Fachgebiet wird durch fehlende personelle Kapazitäten nachhaltig betroffen.

Die Erfahrung zeigt, dass pro StelleninhaberIn -neben den oben bereits genannten sonstigen Tätigkeiten im laufenden Geschäftsbetrieb- maximal ein L/XL/XXL-Verfahren und zeitweilig (abhängig von den Komplexitäten) ein zusätzliches S/M-Verfahren parallel betreut werden kann. Die stetige Zuweisung mehrerer komplexer Projekte pro Personalstelle hat sich als praxisfern und selbst mit zeitweiser Unterstützung als nicht umsetzungsfähig erwiesen.

Die bislang vorgegebene Priorisierung der Verfahren bedarf einer grundsätzlichen Reflexion. Die Verwaltung muss zudem in die Position versetzt werden, dem zunehmenden Druck durch Projektentwickler entgegenwirken zu können. Das kontinuierliche Suggestieren etwaiger Hoffnungen auf baldige Kapazitäten zur Bearbeitung von Projekten der Priorität 2 und 3, wie auch von sonstigen städtebaulichen Entwicklungen, muss als weitgehend unrealistisch eingeschätzt werden.

Seitens der Verwaltung wird daher darauf gedrängt, die gemeindlichen Interessen untereinander sowie gegeneinander wiederholt abzuwägen und die gleichzeitige Bearbeitung von Bauleitplanverfahren pro Stelle (derzeit 2 Vollzeit; 2 Teilzeit) auf maximal ein XL/XXL-Verfahren und eine sonstige überschaubare Projektarbeit zu begrenzen. Die abschließende Bearbeitung von Verfahren ist sicherzustellen und muss dadurch gleichgestellt in die



Bewertung (sonstige nachrangige Projektarbeit) einfließen.

Unter Berücksichtigung der Personalkapazitäten ist der Planungs- und Verkehrsausschuss aus den vorgenannten Gründen aufgefordert, über weitere gravierende Einschnitte und über längerfristige Zurückstellungen von Bauleitplanungen zu entscheiden; insoweit die Prioritäten neu festzulegen.

Im Sinne aktueller gemeindlicher Interessen wird daher für den nächsten überschaubaren Zeithorizont die bevorzugte Bearbeitung folgender formeller Verfahren (vgl. Diagramm Projektfortschritt) vorgeschlagen:

Priorität 1 (aktuelle Kernprojekte)

- Bebauungsplan (BPlan) Od 21 „Sportzentrum Odendorf“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung Flächennutzungsplan (FNP))
- BPlan OI 2 „Gewerbegebiet Am Schießbach“, 2. Änderung und Erweiterung
- BPlan Sr 4 „Am Kradenpohl“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)
- BPlan Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“, 2. Änderung

Priorität 2 (nachrangige Projektarbeit)

- Regionalplanungsverfahren Überarbeitung „Hochwassergefahrenkarten“
- Regionalplanaufstellung Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien
- BPlan Hz 39 „Am Burggraben“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)
- BPlan Od 22 „Bolzplatz & Freizeitanlage am Gewerbegebiet“ (zusätzlich Parallelverfahren Änderung FNP)

Vorschlag für dringliche nachrückende Projekte in folgender Reihenfolge:

- Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“, 7. Änderung (Edeka)
- Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung

Diese Verfahren werden als „aktuell vordringlich“ eingestuft. Die Auswahl orientiert sich an Notwendigkeiten der städtebaulichen Entwicklung, Verfahrensständen und -größen, Einarbeitungsständen, Fachkompetenzen u.v.m. Demnach ist der Austausch (oben genannter Verfahren mit Verfahren der langfristigen Priorisierungsliste (oben nicht berücksichtigt) als kritisch zu sehen. Dieser würde zu insgesamt deutlich verlängerten Bearbeitungsprozessen führen.

Sobald ein Projekt vollumfänglich abgeschlossen ist, wird ein Verfahren entsprechend der vorgegebenen Prioritäten durchgeführt bzw. fortgesetzt. Der Planungs- und Verkehrsausschuss wird aufgrund der Vielzahl der anstehenden Verfahren auch künftig über die Festlegung der jeweils aktuellen Prioritäten befinden müssen. Hierzu wird die Prioritätenliste -den Sachständen entsprechend- regelmäßig zur Beratung vorgelegt. Bei Erhöhung der Mitarbeitendenanzahl für Städteplanungen würde sich die Abarbeitung der Prioritätenliste entsprechend beschleunigen.

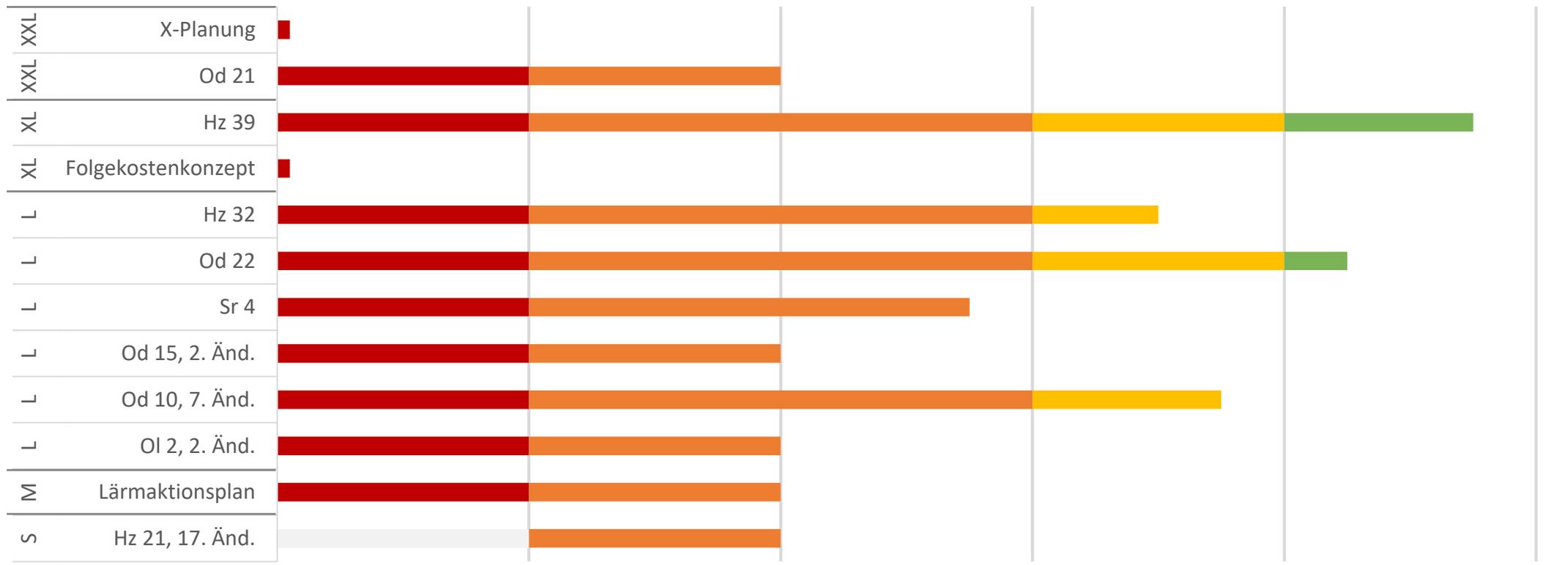


TOP Ö 15
Prio 1

Übersicht Projektfortschritt mit Projektgrößen (Stand 11.04.2024)



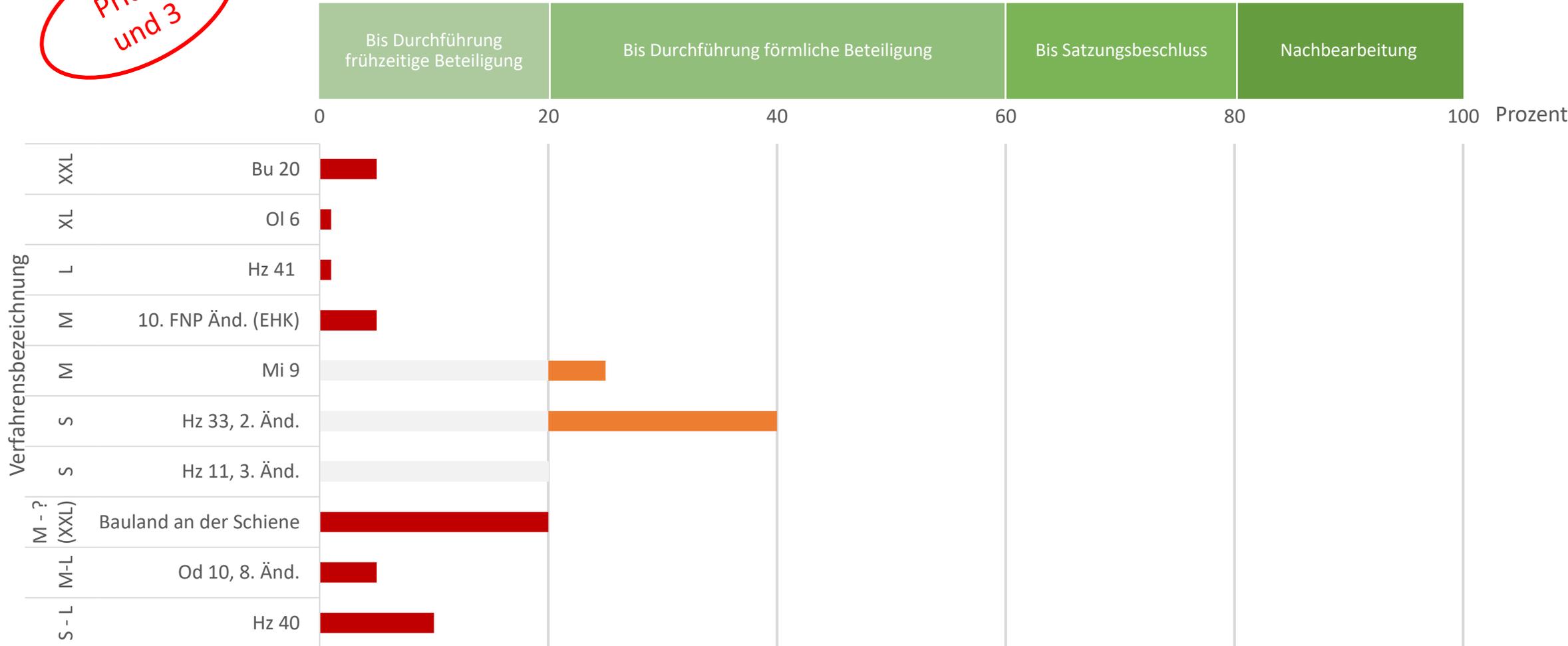
Verfahrensbezeichnung





Prio 2 und 3

Übersicht Projektfortschritt mit Projektgrößen (Stand 11.04.2024)





TOP Ö 15

Priorisierung formeller und informeller Verfahren (Stand 11.04.2024)

Fortlaufende Nummer	Priorisierung	Projektgröße	Bezeichnung	Verfahrensart	Umsetzungsgrad 0 bis 100%	nächster Schritt
1	1	XXL	Xplanung	informelles Verfahren	1	420 Bestandspläne ~25 laufende Verfahren
2	1	XXL	Od 21 "Sportzentrum Odendorf"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	40	Erarbeiten der Abwägung und förmliche Offenlage
3	1	XL	Hz 39 "Am Burggraben"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	95	Zusammenfassende Erklärung; Archivierung
4	1	XL	Neuaufstellung Folgekostenkonzept	informelles Verfahren	1	Neuerarbeitung Entwurf
5	1	L	Hz 32 "Metternicher Weg"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	70	Vertragsentwurf; Satzungsbeschluss
6	1	L	Od 22 "Bolzplatz & Freizeitanlage am Gewerbegebiet"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	85	Genehmigung der FNP-Änderung bei BezReg; zusammenfassende Erklärung; Antwortschreiben Abwägung
7	1	L	Sr 4 "Am Kradenpohl"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	55	Abwägung Offenlage; Erarbeitung Parallelverfahren
8	1	L	Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung	Regelverfahren	40	Vertragsentwurf; Bearbeitung Unterlagen förmliche Offenlage
9	1	L	Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf", 7. Änderung (Edeka)	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	75	Vertragsentwurf; erneuter Satzungsbeschluss
10	1	L	OI 2 "Gewerbegebiet Am Schießbach", 2. Änderung	Regelverfahren	40	Abwägung frühzeitige Offenlage
11	1	M	Lärmaktionsplan	informelles Verfahren	40	Beratung über den Entwurf
12	1	S	Hz 21 "Heimerzheim West", 17. Änderung	vereinfachtes Verfahren	40	Vertragsentwurf; förmliche Offenlage
13	2	XXL	Bu 20 "Schießhecke"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	5	neuer Aufstellungsbeschluss
14	2	XL	OI 6 „Gewerbegebiet Am Hagerhof“	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	1	Erarbeitung Unterlagen; Vertragsentwurf, Beschluss frühzeitige Offenlage
15	2	M	10. FNP-Änderung zur Anpassung der zentralen Versorgungsbereiche (EHK)	FNP-Änderung (Regelverfahren)	5	Aufstellungsbeschluss
16	2	S	Hz 33 "Metternicher Weg-Sondergebiet", 2. Änderung	Vorhabenbezogen	40	Beratung über Entwurf
17	2	M-L	Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf", 8. Änderung (Aldi)	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung ?</u>	5	Aufstellungsbeschluss
18	2	S - L	Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße"	Verfahrensart ?	10	neuer Aufstellungsbeschluss
19	3	L	Hz 41 "Rücklage Kölner Straße"	Regelverfahren <u>mit FNP-Änderung</u>	1	Erneuter Aufstellungsbeschluss
20	3	M	Mi 9 "An den Eldern"	vereinfachtes Verfahren <u>mit FNP-Berichtigung</u>	25	Vertrag; Erarbeitung Offenlage
21	3	S	Hz 11 "Pützgasse", 3. Änderung	vereinfachtes Verfahren	20	Vertragsentwurf; Beratung über Entwurf
22	ruhend bis auf Weiteres	M - ? (XXL)	Bauland an der Schiene	informelles Verfahren	20	Auftaktgespräche zur Umsetzung



TOP Ö 16

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

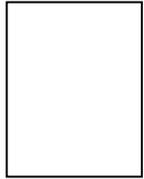
Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0854

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	24.09.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Standort in Heimerzheim für EC-Automat Volksbank

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat die Aufstellung des rechteckigen Pavillons auf der Grünfläche Am Fronhof-Platz zu genehmigen.

Der Rat beschließt der Volksbank die Aufstellung eines rechteckigen Pavillons auf der vorgegebenen Grünfläche Am Fronhof zu genehmigen.

Sachverhalt:

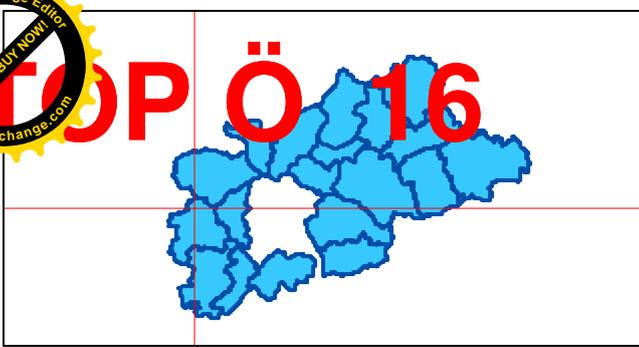
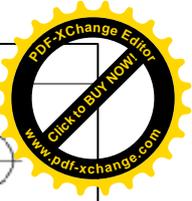
Die Filiale der Volksbank in Swisttal-Heimerzheim wurde stark von der Flut im Juli 2021 betroffen. Die Filiale ist seitdem geschlossen. Das Gebäude wird veräußert. Es ist nach Auskunft der Volksbank nicht mehr beabsichtigt eine neue Filiale der Volksbank in Swisttal-Heimerzheim zu eröffnen. Aufgrund der vielen Sprengungen von Geldautomaten in der Vergangenheit, hat die Volksbank intern entschieden, dass Geldautomaten nicht mehr in Wohngebäuden untergebracht werden. Den Volksbankkunden soll aber weiterhin die Möglichkeit geben werden, in Heimerzheim Geld abzuheben, Kontoauszüge zu ziehen etc.

Die Volksbank sucht daher einen gut einsehbaren Standort im öffentlichen Raum zur Aufstellung eines Pavillons mit Geldautomaten. Zwei Varianten von Pavillons (rechteckig und rund) stehen zur Verfügung

Nach Prüfung verschiedener Standorte in Swisttal-Heimerzheim kommt aus Sicht der Verwaltung nur der in der Anlage rot umrandete Standort auf der Grünfläche Am Fronhof in Frage. Damit möglichst wenig Platz für den Pavillon benötigt wird, sollte die rechteckige Variante aufgestellt werden. Somit könnte ein Teil der Fläche begrünt bleiben oder ggfls. für die Erweiterung als Fahrradabstellanlage genutzt werden.



Für die Überlassung der Fläche müsste eine Sondernutzungserlaubnis der örtlichen Ordnungsbehörde beantragt werden. Die Gebühren richten sich nach der Satzung über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen und werden auf Grundlage der genutzten Fläche festgelegt. Alternativ könnte eine entsprechende vertragliche Vereinbarung bezüglich der Flächennutzung getroffen werden.



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:500

Ersteller Christina Havemann

Erstellungsdatum 13.08.2024

Gemeinde Swisttal

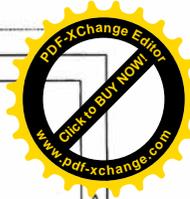
Rathausstraße 115
53913 Swisttal

RHEIN SIEG KREIS

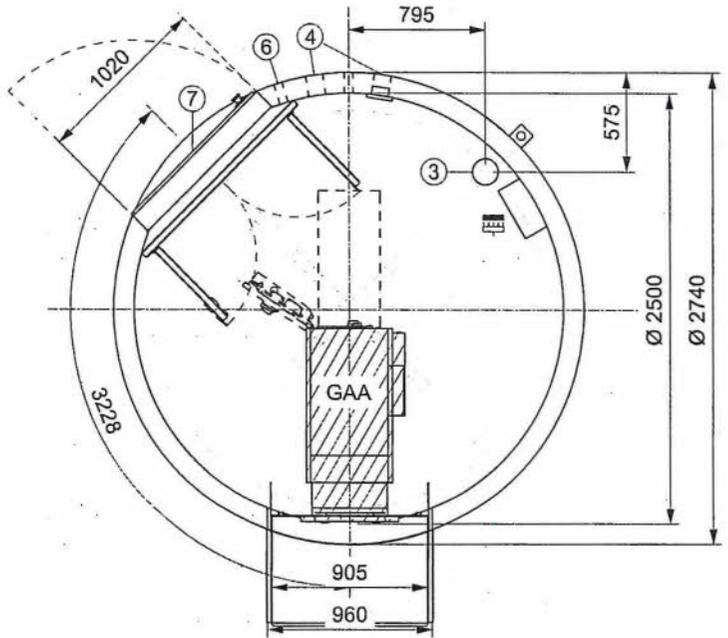
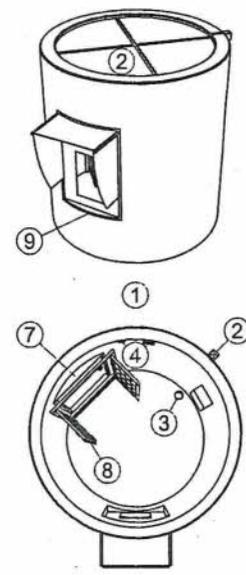
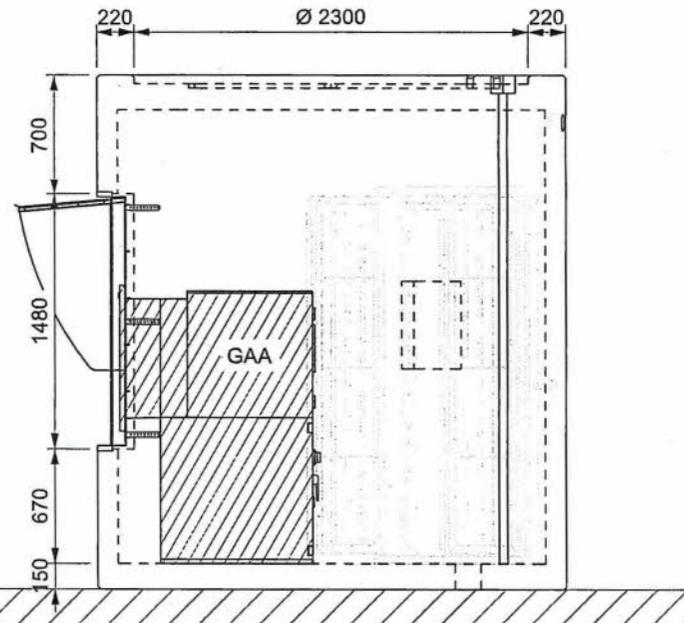
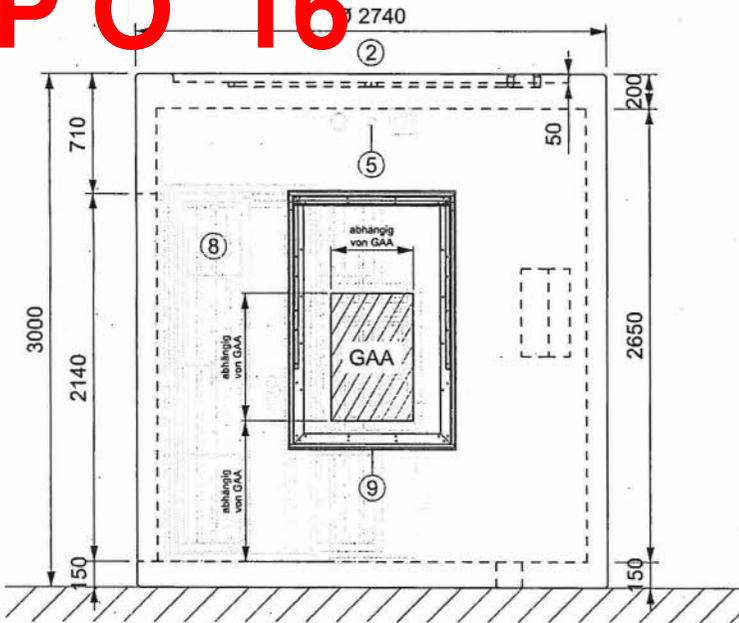
Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch







TOP Ö 16



GAA (Modellbezeichnung)

- 1 runder Beton-Grundkörper, monolithisch, Außendurchmesser Ø 2,74 m, Innendurchmesser Ø 2,50 m, Außenhöhe 3,00 m, lichte Innenhöhe 2,65 m, Wandstärke 0,12 m, Decke 0,15 m, kraftschlüssig eingebaute Bodenplatte, Stärke 0,15 m, stahlarmiert inkl. Mediendurchlass
- 2 Vertiefung 5 cm in der Dachfläche zur Wasserfassung, mit 2K-Beschichtung abgedichtet, Entwässerung über Fallrohr (verzinkt), inkl. Laubfänger
- 3 1 x DN 150 Kernlochbohrung, Mediendurchführung mit genormtem Verschluss, 4 getrennte Kabeleinführungen
- 4 2 x DN 100 Kernlochbohrung, davon einmal Innenlüfter verbaut, Be- & Entlüftung, inkl. runder Wetterschutzabdeckungen (Edelstahl)
- 5 1 x DN 50 seitlicher Kabelausslass (Anbindung Außenbeleuchtung, LTE-Antennen, etc.)
- 6 1 x vorbereitete Öffnung nach Außen neben Rückraumtür (Unscharfschaltung, Alarmtechnik)
- 7 Rückraumtür in Anl. an RC2, Stahl, Lage gemäß Ausführungszeichnung, Anschlag von außen DIN-Rechts, Zylindermaß 30/30
- 8 Zusätzliche Edelstahl-Innentüren, 2-flügelig, Anlehnung an RC4, Zylindermaß 35/0 (Halbzylinder)
- 9 Wandöffnung, "GAA durch die Innenwand", Standard-Ausschnitt B 960 x H 1480 mm, mit Edelstahl verblendet, Wetter- & Diskretionsschutz, Blendrahmen mit Ausschnitt gemäß Installationsrichtlinie GAA, innenliegende Edelstahlprofile (Einstiegsschutz), Innengitter (Eingriffsschutz), verzinkt

A Veloform Media GmbH
Griesener Str. 31
06785 Oranienbaum-Wörlitz
OT Vockerode

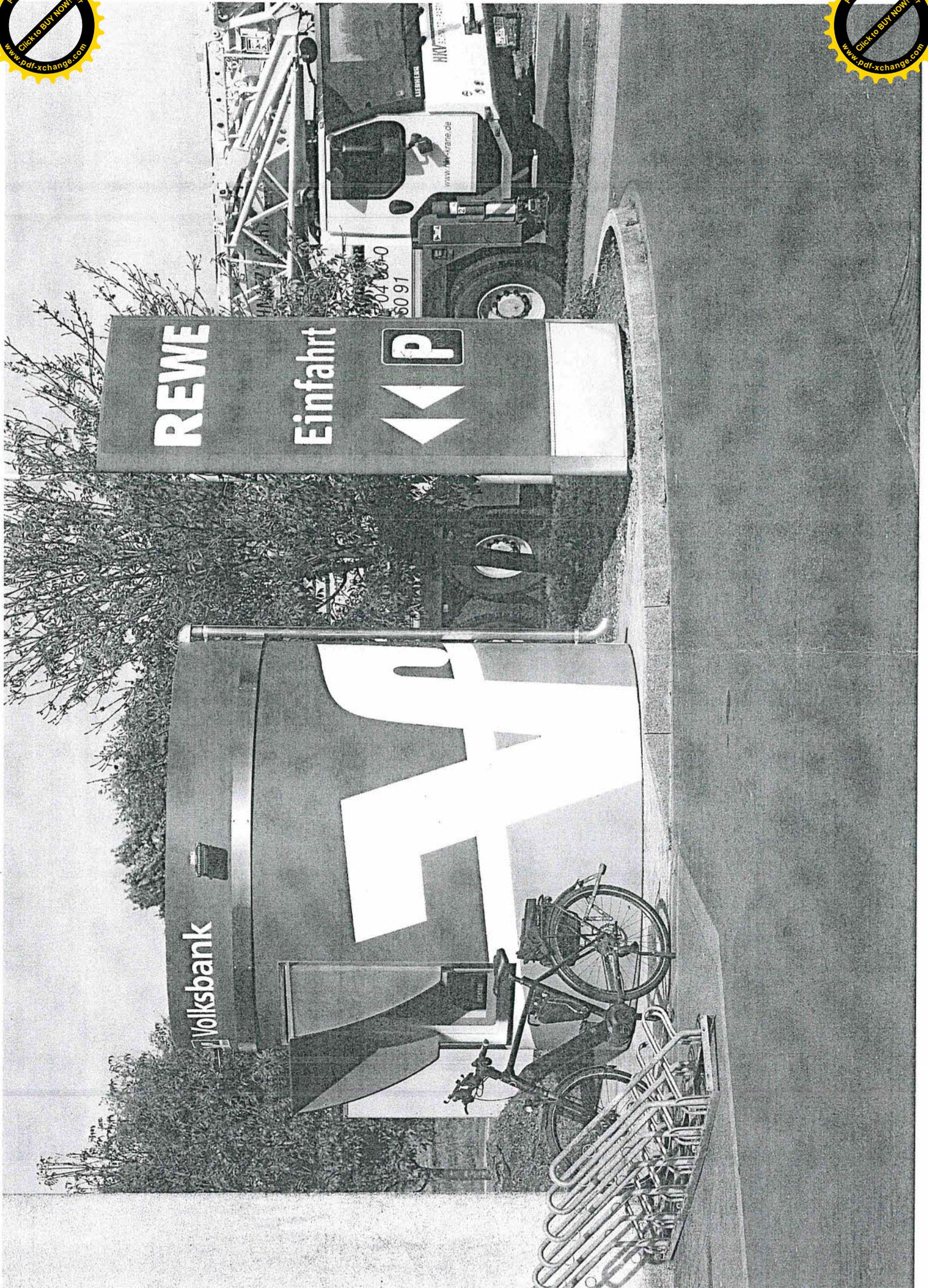
Datum: 21.12.2022
Name: Schäfer

Bearb.: 21.12.2022
Gepr.:

veloform

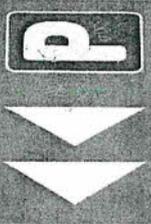
Einheiten:	mm	Maßstab:	1:30
Material:	stahlarmierter Beton / Edelstahl		
Benennung:	bboxx SB-Pavillon VAR1 "Window" Standard		
Zeichnungs-Nr.	BX_0000_BNK_FIL_001	Revision:	A

Unterverteilung

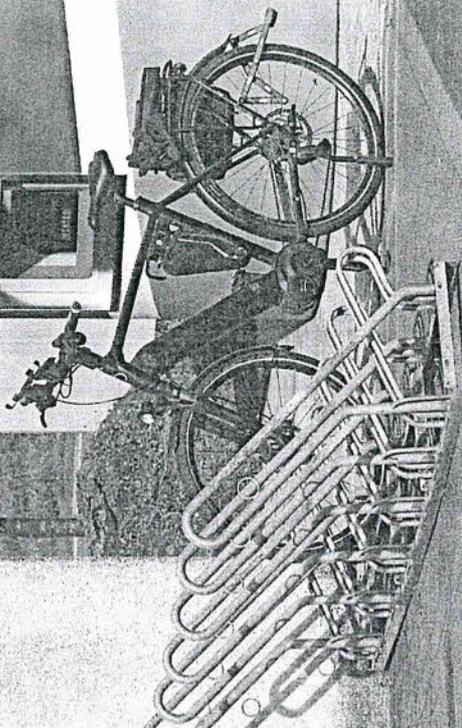
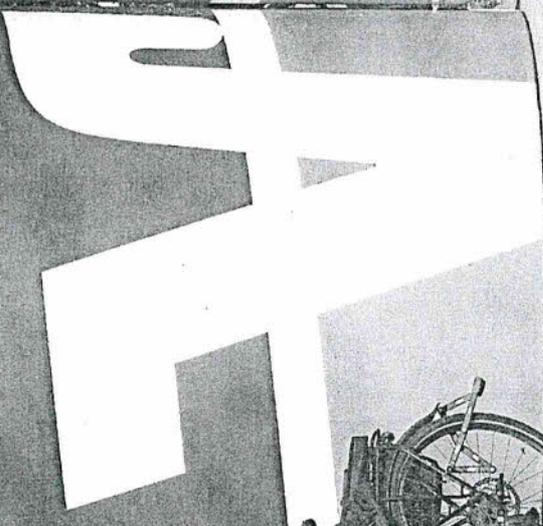


REWE

Einfahrt



Volksbank



04 600-0
6091

www.kw-kran.de

LEIBNIZ



TOP Ö 17

Fachbereich: FG-II/1 Sicherheit und Ordnung / Freiwillige Feuerwehr / Friedhöfe **Gemeinde Swisttal**

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0867

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Parkregelung und Verkehrssicherheit auf der "Rheinbacher Straße" (K 61) im Ortsteil Miel

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt, den Antrag der SPD Ratsfraktion Swisttal vom 06.08.2024 an das Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises zur Überprüfung und Stellungnahme weiterzuleiten.

Sachverhalt:

Es wird auf den beigefügten Antrag der SPD Ratsfraktion Swisttal vom 06.08.2024 verwiesen.

Im o.a. Antrag legt die SPD Ratsfraktion die Verkehrssituation auf der „Rheinbacher Straße“ (K 61) dar. Demnach kommt es vermehrt zu gefährlichen Situationen, da Fahrzeuge bei Begegnungsverkehr aufgrund der aktuellen Parksituation auf den Gehweg ausweichen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Einrichtung einer alternierenden Parkregelung sowie eine Erweiterung der bestehenden Abpollerung des Gehweges zwischen der „Pfarrer-Schnitzler-Straße“ und „Maigasse“ vorgeschlagen.

Die Verwaltung hat auf Anregung von verschiedenen Mieler Bürgern überlegt, welche Regelung den Bedürfnissen der Verkehrsteilnahme, fließend und parkend, gerecht werden kann, aber eine befriedigende Lösung nicht gefunden.

Die Verwaltung wird daher den Antrag zuständigkeitshalber an das Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises zur Überprüfung und Stellungnahme weiterleiten.



Dem Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises liegt auch bereits ein ähnlich lautender konkreter Antrag eines Anwohners der „Rheinbacher Straße“ (K 61) vor. Dieser soll anlässlich des nächsten Verkehrstermins mit allen beteiligten Fachbehörden vor Ort beraten werden.

Über das Ergebnis wird der Planungs- und Verkehrsausschuss unterrichtet.



TOP Ö 17

SPD Swisttal

Ratsfraktion



Swisttal, 06. August 2024

Frau
Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner o.V.i.A.
Rathaus
53913 Swisttal

Antrag gemäß § 1 Geschäftsordnung

zur Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 19. September 2024

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

die SPD-Fraktion bittet bei der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 19. September 2024 um Aufnahme des Tagesordnungspunktes:

PARKREGELUNG UND VERKEHRSSICHERHEIT AUF DER RHEINBACHER STRASSE K 61 IM ORTSTEIL SWISTTAL-MIEL

Die SPD-Fraktion beantragt, dass der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließen möge, die Bürgermeisterin zu beauftragen,

- 1) sich erneut beim Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises für ein geordnetes Parken auf der Rheinbacher Straße (K 61) in Swisttal-Miel, entweder durch Vorgabe von Parkbuchten oder eines Halteverbotes ortsauswärts zwischen der Einmündung Schlossallee bis hinter die Einmündung der Pfarrer-Schnitzler-Straße, einzusetzen.
- 2) den Gehweg zwischen Pfarrer-Schnitzler-Straße und Bushaldebucht entlang der kath. Kita mit ausreichend Absperrpfosten bzw. einem Schutzgitter zu schützen. Dabei sind besonders die Einmündungsbereiche an Pfarrer-Schnitzler-Straße und Busbucht vor einem Überfahren zu schützen.

Begründung:

Die Park- und Verkehrssituation auf der Rheinbacher Straße (K 61) war in den letzten 15 Jahren schon häufiger Gegenstand der Beratungen des Planungs- und Verkehrsausschusses. Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, LKW-Durchfahrtsverbot, Verkehrsberuhigung am Ortseingang und regelmäßiger Geschwindigkeitskontrollen durch den Rhein-Sieg-Kreis kommt es hier immer wieder zu gefährlichen Situationen, Geschwindigkeitsüberschreitungen und – besonders gefährlich – Ausweichen von Fahrzeugen auf den Gehweg vor der Kita.

Ursächlich scheint dafür das unregelmäßige und langgezogene Parken am rechten Fahrbahnrand ortsauswärts. Ortsauswärts fahrenden Fahrzeugen fehlt es häufig an ausreichend breiten Lücken, um den entgegenkommenden Verkehr passieren zu lassen. Dieser weicht in der Folge häufig auf den Gehweg aus. Besonders auffällig ist dies am Ende der Busbucht, die ortseinwärts

bei Gegenverkehr als Fahrspur genutzt wird. Durch den Wegfall eines Pflanzbeetes im Rahmen des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle, fehlt am Ende der Busbucht ein Hindernis, dass ein Überfahren des Gehweges erschwert.

Durch das leichte Einschränken der Bereiche, in denen geparkt werden darf, werden in der Praxis kaum Parkmöglichkeiten wegfallen. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass es kein Anrecht auf ein Parken im öffentlichen Raum gibt, mit der Baugenehmigung i.d.R. Parkplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden mussten und das Interesse der Verkehrssicherheit – insbesondere für Kinder – überwiegt.



Mit freundlichen Grüßen


Tobias Leuning



TOP Ö 18

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0953

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Errichtung eines Kreisverkehrplatzes in Heimerzheim, Kreuzung Höhenring/Vorgebirgsstraße

Sachverhalt:

Wie dem Planungs- und Verkehrsausschuss in der Sitzung vom 11.04.2024 mitgeteilt wurde, hat die Verwaltung seit Sommer 2023 das Vorhaben „Bau des Kreisverkehrs an der Kreuzung Höhenring/Vorgebirgsstraße“ aus dem Radverkehrskonzept intensiv vorangetrieben. Die Verwaltung konnte das Projekt erfolgreich beim Land für die FöRi-Nah- (Förderrichtlinien Nahmobilität) integrieren.

Das Projekt steht unter dem Fokus: „Radverkehrliche Schulwegsicherung in Swisttal-Heimerzheim“. Barrierefreie Übergänge, Fußgängerüberwege (mit Norm-Beleuchtung), überfahrbarer Kreisverkehr zwecks Regional- und Schulbusverkehr sind nur einige Faktoren, die die Verwaltung in den letzten Monaten zusammen mit dem Projektbüro bedacht, überprüft und erfolgreich bearbeitet hat.

Im Zuge der Ausschreibung im Vergabeverfahren im Juli 2024 wurde explizit darauf hingewiesen, dass der Bauzeitenplan und der Abschluss der Baumaßnahme in diesem Jahr zu erfolgen hat, um auch die Förderung in Anspruch nehmen zu können. Der Zuschlag sowie der Auftrag wurden unverzüglich erteilt.

Die Verwaltung arbeitet eng mit dem Projektbüro und der ausführenden Firma zusammen, um alle notwendigen Genehmigungen zeitnah zu erhalten. Die Straßenverkehrsbehörde hat im April 2024 Unterlagen zur Erteilung der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung erhalten.

Am 02.09.2024 fand eine Baustellenbesprechung vor Ort statt. Die im Zuge der



Besprechung getroffenen Abstimmungen wurden in den Planunterlagen ergänzt und unverzüglich der Straßenverkehrsbehörde zur Überprüfung und Anordnung übermittelt. Die Verwaltung befindet sich in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises um kurzfristig die erforderliche straßenverkehrsrechtliche Genehmigung zur Umsetzung der Maßnahme zu erhalten. Mit der Genehmigung und den entsprechenden Inhalten können seitens der Verwaltung die konkreten Informationen bezgl. Teilsperungen und Umleitungen an die Öffentlichkeit gegeben werden.

Im Vorfeld hat sich die Verwaltung mit dem Projektbüro um eine möglichst geringe Einschränkung aller Bürger einerseits und um eine möglichst zügige Durchführung der Maßnahme andererseits bemüht. Dies führt im Ergebnis zu einzelnen Bauabschnitten mittels Teilsperungen. Die Verwaltung hat alle Gegebenheiten mit den Beteiligten geprüft und kann eine Verringerung der Bauzeit, indem die Elemente des Kreisverkehrs und Verkehrsinseln auf den Asphaltbinder geklebt werden, erreichen. Der Nebeneffekt dieser Technik beinhaltet zudem eine Verringerung der Material- und Ausführungskosten. Die Befahrung von der Ortsmitte Vorgebirgsstraße in östlicher Richtung auf den Höhenring und in Gegenrichtung wird über eine Ampelsignalanlage während der Bauphase sichergestellt. Somit ist die Zuwegung für die Schulen garantiert.

Die Fahrpläne der RVK ab dem 23.09.2024 wurden entsprechend an das Schulamt mit der Bitte um Kenntnisnahme und Weiterleitung an die Schulen weitergeleitet.

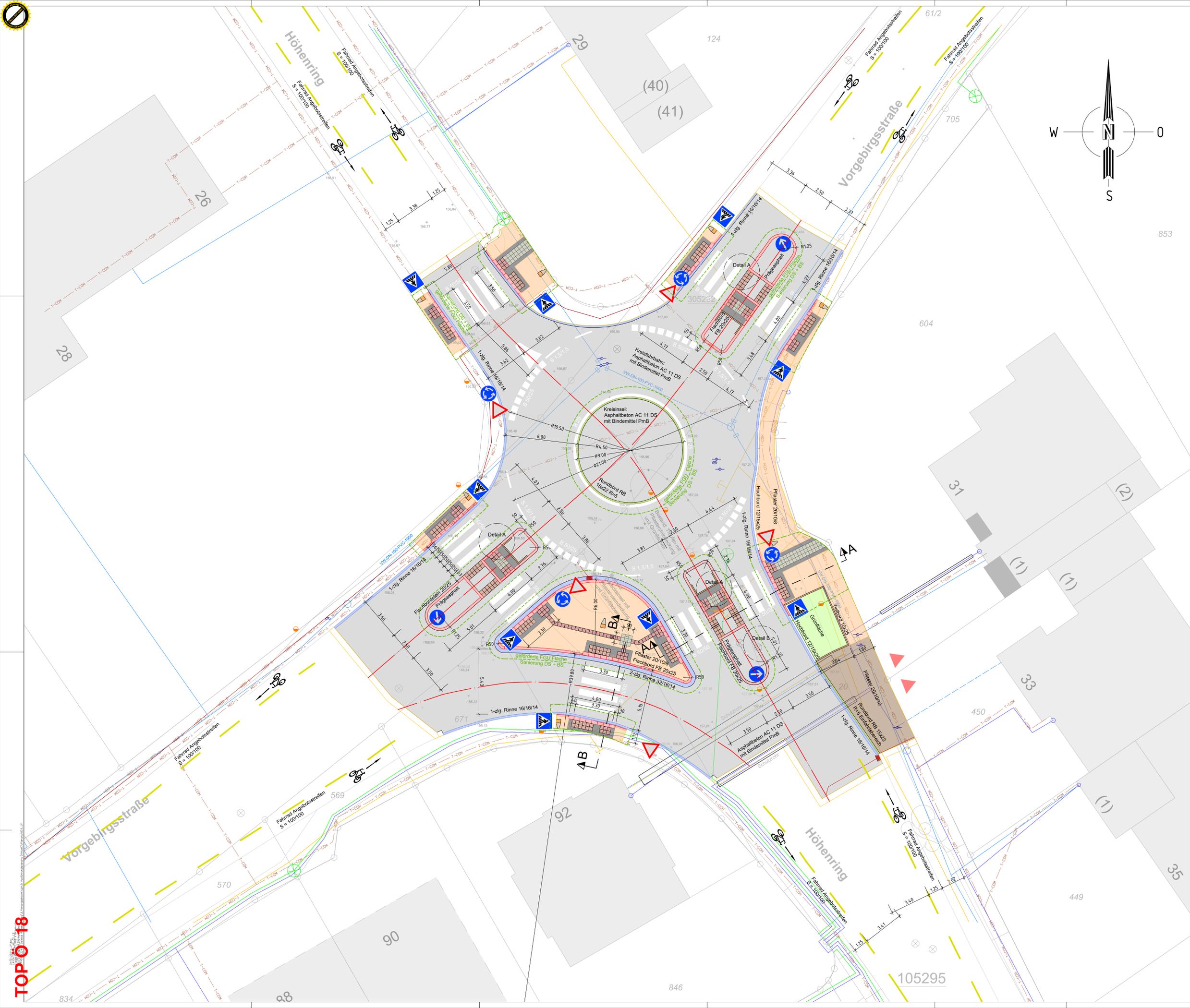
Die Sperrung Höhenring westlich kann aus Sicht der Verwaltung für diesen Zeitraum vertreten werden, da es genügend Zufahrten gibt, die weder Umwege noch zeitliche Benachteiligung bringen.

Die Sperrung zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet wurde seitens der Verwaltung ebenso abgewogen und eine Zufahrt ist jederzeit über die L182 möglich. Da Schwerlastverkehr nicht über die Vorgebirgsstraße zugelassen ist und es eine zumutbare Umleitung (weniger als fünf Minuten Umweg) über die L182 gibt, kann die Sperrung vertreten werden.

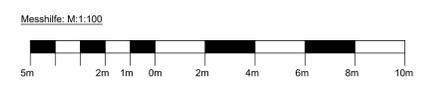
Alle diese v.g. Überlegungen haben Eingang in den konkretisierenden Antrag vom April 2024 auf Erteilung der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung beim Straßenverkehrsamt des Rhein-Sieg-Kreises gefunden.

Die Maßnahme wird zum jetzigen Zeitpunkt vom Gesamtvolumen auf ca. 360.000,00 Euro Planungs- und Baukosten beziffert. Gefördert werden vom Land (durch FöRi-Nah) 80 Prozent der Baukosten plus eine Planungspauschale. Mit Zuwendungsbescheid vom November 2023 beläuft sich die Fördersumme bis jetzt auf ca. 193.000,00 Euro. Da die Baukosten in den letzten Monaten enorm gestiegen sind, hat die Verwaltung im August 2024 einen Änderungsantrag zur Erhöhung der Fördersumme bei der Bezirksregierung eingereicht. Eine positive Entscheidung wurde der Verwaltung bereits mündlich mitgeteilt und der schriftliche Bewilligungsbescheid wird kurzfristig erwartet.

Eine konkretisierende Mitteilung an die Öffentlichkeit mit entsprechenden Plänen zu Bauzeiten und Umleitungen wird nach Zugang der verkehrsrechtlichen Anordnung durch den Rhein-Sieg-Kreis umgehend erfolgen.



- ### Zeichenerklärung:
- Planung:**
- Betonsteinpflaster 20x10x8
 - Betonsteinpflaster 20x10x10
 - Asphaltfläche
 - Grünfläche
 - Rippenplatten Längsverlegung
 - Rippenplatten Querverlegung
 - Noppenplatten
 - Fahrbahnmarkierungen
 - Achse Straße
 - Kontrastplatten
 - Flachborstein
 - Sonderborde für barrierefreie Querung
 - Entwässerungsrinne
 - Tiefbord
 - Umgrenzung Planum
 - Grenze Flächen Sanierung im Straßenbau zu geförderten FGÜ-Flächen
 - Markierung Angebotsstreifen Fahrradspur Farbe: weiß
 - Hochbord
 - Rundbord
 - Beleuchtungsmast
 - Einfahrt
 - Sinkkasten
 - Bodengutachten: S = Tiefe
- Bestand:**
- Katastergrenzen
 - Gebäudeflächen
 - Sinkkasten
 - Regenwasserkanal
 - Strom NSP
 - Gasschieber
 - Schmutzwasserkanal
 - Strom MSP bis 25kV
 - Wasserscheiber
 - Telekabelleitung
 - Strom Beleuchtung
 - Mast
 - Zuwasser
 - Gas
 - Hydrant



1.	Anpassung Planie Büro Fischer	30.11.21	J.N.R.	F.L.
Index	Art der Änderung	Datum	bearb.	ppfr.

Bauherr:

Gemeinde Swisttal
Fachbereich III / - 2 - Tiefbauamt
Rathausstraße 115
53913 Swisttal

Projekt: Radverkehrliche Schulwegsicherung / Errichtung eines Kreisverkehrs

Darstellung: Lageplan - Ausführungsplanung

Gemessen/Gefertigt	Gezeichnet	Geprüft	Maßstab	Zeichnungsname	Plannummer
-	D.R.K.	F.L.	1:100	224-s_AP_02_LP	002

Planverfasser:

Ingenieurbüro Leinender
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leinender
Möggenberg 10
47829 Bielefeld
Tel.: 05222-822110
info@leinender.de www.leinender.de

Bauherr: Swisttal, den

Bornheim, den 27.08.2024

TOP 018



TOP Ö 19

Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0912

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

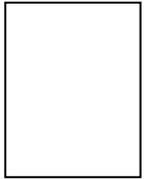
Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Verkehrswende und Fußgängersicherheit
im Zusammenhang mit der Kanalisation Rathausstraße

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.05.2024 beantragt die FDP-Fraktion die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Verkehrswende und Fußgängersicherheit“.

Der Antrag ging am 04.06.2024 bei der Verwaltung ein und ist beigefügt.

Der Antrag ist entbehrlich, da die Verwaltung und der Straßenbaulastträger bereits im Vorfeld der Maßnahme Kanalsanierung Rathausstraße, im Zuge derer auch der Vollausbau eines Teilabschnittes der B56 Rathausstraße erfolgt, sowohl eine Verlängerung des Gehweges Escher Straße in Fahrtrichtung Euskirchen in Verbindung mit einer Querungshilfe als auch die barrierefreie Herrichtung der Bushaltestelle Rathaus in Fahrtrichtung Bonn vorgesehen hatten.

Die Planung wurde mit allen maßgeblichen Behörden abgestimmt und wird in den Sommerferien 2024 abgeschlossen.



FDP Fraktion Swisttal
Schlossallee 22
53913 Swisttal

19



ve BSA
Bd

Freie
Demokraten



FDP Fraktion Swisttal · Schlossallee 22 · 53913 Swisttal

An die Vorsitzende des Planungs-/
Verkehrsausschusses-Ausschusses
Frau Gertrud Klein
Rathausstraße 115
53913 Swisttal

Swisttal, 29. Mai 2024

Antrag zur nächsten Sitzung des Planungs-/ Verkehrsausschusses-Ausschusses

--
Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

die FDP-Fraktion bittet um Aufnahme des Tagesordnungspunktes „**Verkehrswende und Fußgängersicherheit**“ auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung.

Dazu beantragt die FDP-Fraktion,

1. Die Gemeinde erwirkt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen den Bau eines Fußwegs von der Bushaltestelle Escher Straße Ludendorf bis zur Querungshilfe am Rathaus.
2. Die Gemeinde überprüft zusammen mit dem Verkehrsträger die weiteren Haltestellen auf ihre fußgängersichere Zuwegung.

Begründung:

Ein wichtiger Teil der Verkehrswende ist es, die Menschen weg vom MIV in den ÖPNV einsteigen zu lassen. Dazu hat die Gemeinde Swisttal schon einige Anstrengungen unternommen, Für den Verkehr innerhalb Swisttals ist der „RVK-Hüpfer 747“ ein wichtiger Meilenstein, der jedoch noch nicht immer zu Ende gedacht ist:

ÖPNV-Nutzer sind in der Regel vorher und nachher auch Fußgänger. Dementsprechend muss die Zuwegung zur Haltestelle fußgänger-"komfortabel" und -sicher sein. Dies ist ausgerechnet in Ludendorf bei der Haltestelle zum Rathaus nicht der Fall. Den mit dem Bus anfahrenen Rathausbesuchern aus Richtung Ludendorf / Haltestelle Escher Straße steht mit Ende der Ollheimer Straße ab der Kreuzung zur B 56/Rathausstraße kein Gehweg mehr zur Verfügung: Danach kann man nur unter größerer Gefahr und Unannehmlichkeiten zu Fuß zum Rathaus kommen, entweder auf dem unbefestigten Grünstreifen oder dem Fahrbahnrand bis zum Überweg Richtung Rathaus. Eine Beleuchtung in der dunklen Jahreszeit gibt es auch nicht. Für Menschen mit Bewegungs- oder Sichteinschränkungen oder auch mit Kinderwagen ist dieser Weg unzumutbar. Hier ist die Gemeinde gehalten, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen für mehr Fußgängersicherheit zu sorgen und einen richtigen Gehweg anzulegen!

Eine weitere ungünstige Situation befindet sich zB im KK-Weg an der Haltestelle „Am Fienacker“ ortseinwärts: Da wird den Fußgängern Richtung Netto ein größerer Umweg über die Straße „Am Fienacker“ zugemutet, den nur die Ortskundigen überhaupt finden. Ergo legten sie einen Trampelpfad direkt zum Nettoparkplatz an. Sicher gibt er weitere Problemstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Heider
Fraktionsvorsitzender



TOP Ö 20

Fachbereich: FG-III/2 Infrastruktur / Tiefbauamt / Gewässer / Verkehrsflächen / Beleuchtung
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0928

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Mitteilung zum aktuellen Verfahrensstand der Ortsumgebung in Miel

Sachverhalt:

Auf die Mitteilung M/2020/0659 zur Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 07.09.2023 wird verwiesen.

Die zuständige Regionalniederlassung des Landesbetriebes Straßen.NRW teilte damals mit, sämtliche Fachgutachten für das Genehmigungsverfahren im Laufe des Jahres 2024 abschließen zu wollen und den Antrag auf Planfeststellung voraussichtlich Ende des Jahres 2024 bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen.

Seitens der Verwaltung wurde im Juli nachgefragt, ob der Zeitplan eingehalten werden kann.

Das Antwortschreiben des Leiters der Regionalniederlassung Vile-Eifel vom 13.08.2024 ist als Anlage beigefügt.



TOP Ö

20

EINGANG
15. Aug. 2024
Gemeinde Swisttal

Straßen.NRW
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin
Petra Kalkbrenner
Postfach 12 64
53911 Swisttal

Kontakt: Bernd Egenter
Telefon: 02251/796-100, Mobil: 0162/2398022
Fax:
E-Mail: bernd.egenter@strassen.nrw.de
Zeichen: NLL/B056/42-7511
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 13.08.2024

19/8- Petra Kalkbrenner u.R.

Ortsumgehung Miel – B 56 n

Ihr Schreiben vom 08.07.2024, Az.: 66-12-52-18

Sehr geehrte Frau Kalkbrenner,

zum Thema Ortsumgehung Miel kann ich Ihnen aktuell mitteilen, dass das Land den Schwerpunkt auf Sanierung vor Neubau von Bundes- und Landesstraßen legt, um die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur zu sichern und zukunftsfest zu machen. Vorrangiges Ziel ist es, dass sich der Zustand der Straßen, Brücken, Tunnel und Radwege in den kommenden Jahren kontinuierlich verbessert. Entsprechend der Notwendigkeit und der Bedeutung der Aufgaben, vor dem Hintergrund der Vielzahl gesetzlicher Verpflichtungen sowie angesichts der knappen Ressourcen sowohl beim Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen als auch bei den Ingenieurbüros bearbeitet der Landesbetrieb die einzelnen Projekte nach Prioritäten, wobei die Minderung von Verkehrssicherheitsdefiziten (z. B. Beseitigung von Unfallhäufungsstellen), die Ersatzneubauten von Brücken und Maßnahmen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sowie die Erhaltungsmaßnahmen im besonderen Fokus liegen.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Überarbeitung des genehmigten Vorentwurfs mit dem Ziel das Baurecht über ein Planfeststellungsverfahren zu erwirken. In diesem Arbeitsschritt sind Anpassungen an den ursprünglichen Entwurfsunterlagen einzuarbeiten, die sich aus geänderten Rahmenbedingungen der Bundesverkehrswegeplanung sowie technischen und umweltrechtlichen Regelwerken ergeben haben. Die technische Planung ist fortgeschritten. Für die Einleitung des Baurechtsverfahrens bei der Bezirksregierung Köln sind weitere Fachgutachten zur Betrachtung und Darstellung der Auswirkungen der Maßnahme auf das Umfeld zu erarbeiten. Dies umfasst den landespflegerischen Begleitplan sowie weitere immissionstechnische Untersuchungen beispielsweise zu Lärmimmissionen und Luftschadstoffen. Mit der Erstellung dieser Gutachten sind externe Fachbüros beauftragt.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.rnl.ve@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 307/5918/0848



Aufgrund der eingangs beschriebenen Rahmenbedingungen und der, durch mögliche Klageverfahren, schwer zu kalkulierenden Verfahrensdauer des Baurechtsverfahrens kann ein konkreter Zeitplan für die Realisierung des Projektes derzeit nicht aufgezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Egenter



TOP Ö 21

Fachbereich: Stabsstelle Wirtschaftsförderung / Tourismus / ÖPNV

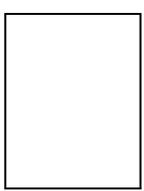
Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0935

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	19.09.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:



Nutzung und Ausbau des RVK e-Bike-Verleihsystems - Anfrage der SPD-Fraktion gem. § 17 GO

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion beantragt einen Sachstandsbericht zur Nutzung und Weiterentwicklung des RVK e-Bike-Verleihsystems. Der Antrag mit den vier einzelnen Fragestellungen ist dieser Vorlage beigefügt. Die Fragen lassen sich wie folgt beantworten:

1. Eine monatige Auswertung liegt nicht vor, nachfolgend die Daten der vergangenen Jahre im Vergleich:

Standort Bf. Odendorf (feste Station Station)

	Ausleihen	Rückgaben	Bewegungen pro Tag
Jahr 2021	347	286	1,73
Jahr 2022	372	290	1,81
Jahr 2023	156	137	0,80
1. Halbjahr 2024	270	242	2,81
	1145	955	1,64

Standort Fronhof (feste Station)

	Ausleihen	Rückgaben	Bewegungen pro Tag
Jahr 2021	142	227	1,01



Jahr 2022	96	184	0,77
Jahr 2023	246	289	1,47
1. Halbjahr 2024	311	331	3,53
	795	1031	1,43

Standort Quesnoy-Platz (virtuelle Station)

	Ausleihen	Rückgaben	Bewegungen pro Tag
Jahr 2021	21	32	0,15
Jahr 2022	44	97	0,39
Jahr 2023	43	86	0,35
1. Halbjahr 2024	44	73	0,64
	152	288	0,34

Standort Rathaus (virtuelle Station)

	Ausleihen	Rückgaben	Bewegungen pro Tag
Jahr 2021	27	65	0,25
Jahr 2022	44	99	0,39
Jahr 2023	0	8	0,02
1. Halbjahr 2024	47	70	0,64
	118	242	0,28

Gemeinde Swisttal gesamt

	Ausleihen	Rückgaben	Bewegungen pro Tag
Jahr 2021	537	610	3,14
Jahr 2022	556	670	3,36
Jahr 2023	445	520	2,64
1. Halbjahr 2024	672	716	7,63
	2210	2516	3,70

2. Zwischenzeitlich sind zwei weitere virtuelle Stationen in Miel und Morenhoven freigeschaltet worden.
3. Die virtuelle Station befindet sich an der Bushaltestelle Morenhoven Mitte.
4. Eine virtuelle Station kostet max. 200 €/Monat. Maßgebend ist hier, wie hoch der Aufwand für die Service-Mitarbeitenden ist, diese Station anzufahren um Räder abzuholen und auf die festen Stationen zu verteilen.
Die Kosten für die Errichtung einer festen Station hängt von den jeweiligen infrastrukturellen Gegebenheiten und der Anzahl der Ladepunkte ab. Die von der Gemeinde zu übernehmenden Tiefbau- und Verstromungsarbeiten kann man aktuell mit etwa 7.000 bis 10.000 € veranschlagen und die Kosten der nextbike-Hardware belaufen sich mittlerweile auf schätzungsweise rd. 6.000 € pro Standort und etwa 800 € pro Ladepunkt. Zum Systemstart vor 5 Jahren beliefen sich die Kosten auf 3.999 € pro Standort und 560 € je Ladepunkt.





18. Juli 2024

Frau
Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner o.V.i.A.
Rathausstr.115
53913 Swisttal

Anfrage gemäß § 17 Geschäftsordnung
zur nächsten Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 19. September 2024

Nutzung und Ausbau des RVK e-Bike-Verleihsystems

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

letztmalig am 25. Februar 2021 wurde die Nutzung der RVK e-Bikes im Planungs- und Verkehrsausschuss behandelt. Ein Jahresbericht erfolgte in der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 03. Dezember 2020.

Die zu diesem Zeitpunkt geplanten Erweiterungen sind weitgehend realisiert. RVK e-Bike-Verleihstationen sind in Odendorf und Heimerzheim eingerichtet, virtuelle Stationen bestehen am Rathaus und in Buschhoven.

Hinsichtlich des weiteren Ausbaus bitte ich, um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie stellt sich die Entwicklung der Nutzung der RVK e-Bikes in Swisttal dar? Bitte Auflistung nach Stationen und Ausleihen pro Monat.
2. Ist aktuell ein Ausbau in Swisttal geplant?
3. Die RVK bekundete in der Vergangenheit wiederholt Interesse an einem Ausbau des Systems, in 2021 konkret an einem Ausbau in Morenhoven. Wäre die Errichtung einer Station an der Buswendeschleife in Morenhoven trotz der Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft möglich?
4. Der Betrieb wird über die ÖPNV-Umlage und die allgemeine Kreisumlage finanziert. Wie werden Bau und Einrichtung weiterer Stationen finanziert? Und wie hoch wären die Kosten für die Einrichtung einer festen Station sowie der Einrichtung einer virtuellen Station?

Mit freundlichen Grüßen



Tobias Leuning



TOP Ö 22

Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0945

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

19.09.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlerevier
Berichterstattung der RWE Power AG für das Jahr 2023

Sachverhalt:

Die jährliche Berichterstattung der RWE Power AG zur Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlerevier wird dem Ausschuss anliegend zur Kenntnis gegeben.



Statistik Gemeinde Swisttal

Bergschadenssituation

TOP Ö 22

Gebäude	2019	2020	2021	2022	2023
Erstmeldungen	3	2	2	2	1
Neue Bergschäden	0	0	0	0	1
Wiederholungsmeldungen	4	8	14	5	11
Schlichtungsfälle	0	0	0	0	0



Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlenrevier

Jährliche Berichterstattung der RWE Power AG

Berichtsjahr 2023

1. Anlass

Die im Februar 2014 vereinbarte Transparenzinitiative („Neue Ansätze für noch mehr Transparenz und einen fairen Ausgleich der Interessen der von bergbaulichen Auswirkungen Betroffenen und der Bergbauunternehmen“) sieht gem. Kap. VII, Abs. 1.1 eine jährliche Berichterstattung zur Entwicklung der Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlenrevier durch RWE Power vor. Mit diesem Bericht kommt die RWE Power AG dieser Verpflichtung nach. Um ein umfassendes Bild über die Bergschadenssituation abzugeben, umfasst der Berichtszeitraum über das vergangene Jahr 2023 hinaus auch die Jahre 2019-2022.

2. Allgemeines

Die Bodenschichten der Niederrheinischen Bucht bestehen aus Löss, Kies, Sand, Ton und Braunkohle. Diese Schichten sind von Natur aus teilweise mit Grundwasser gefüllt. Zur Gewinnung der Braunkohle im Tagebau ist es erforderlich, das Grundwasser bis unter den tiefsten Punkt des Tagebaus abzupumpen. Die Grundwasserabsenkung lässt sich jedoch nicht auf den Tagebaubereich beschränken. Sie wirkt auch weit in die Umgebung der Tagebaue. Wo die zu entwässernden Bodenschichten einheitlich aufgebaut sind, setzt sich als Folge der Grundwasserabsenkung die Geländeoberfläche sehr langsam, gleichmäßig und unschädlich für bauliche Anlagen. Das ist im Rheinischen Braunkohlenrevier der Fall. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die großräumigen Bodenbewegungen.

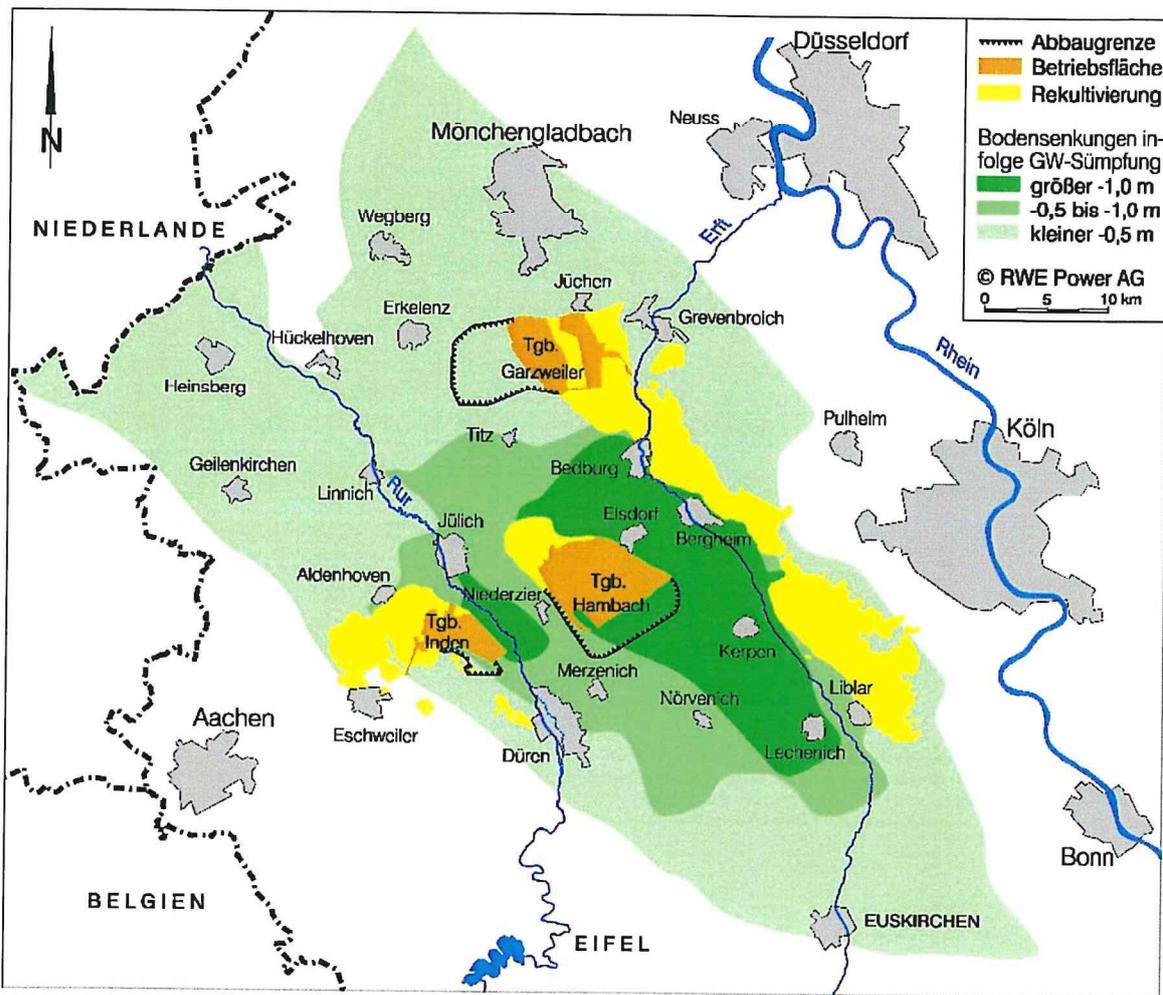


Abbildung 1: Überblick über die großräumigen Bodenbewegungen 1955 bis heute

Weitergehende Informationen z.B. über örtliche Bodenbewegungen sind über das öffentliche TIM-Online-Portal des Landes NRW (www.tim-online.nrw.de) verfügbar.

Bergschäden können nach allgemein anerkannter Fachkunde nur dort auftreten, wo geologische Besonderheiten vorliegen, die eine gleichmäßige Bodensenkung verhindern. Dies kann auf sogenannten bewegungsaktiven tektonischen Verwerfungen und in Flussauen der Fall sein.

RWE Power ist sich der Verantwortung für ihr Umfeld und die Menschen im Revier sehr bewusst. So dient die vom Unternehmen gegenüber dem Land NRW erklärte einheitliche Bergschadensregelung, zuletzt aktualisiert im Jahr 2010, dazu, die von Gebäudeschäden betroffenen Eigentümer bei der Ursachenklärung zeitnah, umfassend und fachkundig zu unterstützen. Die Überprüfung einer Schadensmeldung ist für Betroffene kostenlos, das Ergebnis wird den Eigentümern transparent und nachvollziehbar schriftlich mitgeteilt. Zudem können Betroffene inzwischen auf ein umfangreiches Informationsangebot zurückgreifen und strittige Einzelfälle von der unabhängigen Schlichtungsstelle Braunkohle NRW überprüfen lassen.

3. Ablauf Bergschadensbearbeitung

Die Bergschadensbearbeitung bei RWE Power umfasst die Bergschadensvorsorge sowie die Einzelfallbearbeitung. Einzelheiten zur Bergschadensbearbeitung und -regulierung sind in der sogenannten „Bergschadensregelung im Rheinischen Revier“ der RWE Power AG -zuletzt in 2010 unter Mitwirkung des Braunkohlenausschusses und des Verbands bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer (VBHG) erweitert- verbindlich zugesagt. Die wesentlichen Grundsätze sind in Abbildung 2 zusammengefasst. Alle Maßnahmen für die notwendige Bergschadensprüfung sind für den Schadensmelder kostenfrei.

Bergschadensregelung im Rheinischen Revier

Grundsätze:

RWE Power ...

- ... geht jeder Schadensmeldung nach,
- ... führt alle Untersuchungen durch, bist feststeht, ob ein Bergschaden vorliegt oder nicht,
- ... fordert keine Kosten zurück, wenn kein Bergschaden vorliegt,
- ... führt im Rahmen der „Schnellen Hilfe“ bei hinreichendem Verdacht auf Bergschäden Reparaturen vor Abschluss der Untersuchungen durch,
- ... händigt alle objektbezogenen Unterlagen mit einer schriftlichen Stellungnahme aus und
- ... leistet vollen Schadenersatz im Bergschadensfall.



Abbildung 2: Bergschadensregelung im Rheinischen Revier

▪ Schadensmeldung und -bearbeitung

Stellt ein Eigentümer einen Gebäudeschaden fest und wird eine bergbauliche Verursachung vermutet, so können Betroffene diesen Schaden schnell und unbürokratisch an RWE Power melden. Die Bearbeitung von Schadensmeldungen erfolgt dabei nach einheitlichen und zertifizierten (s. Abschnitt 5) Abläufen. Die eingegangene Schadensmeldung wird kurzfristig schriftlich bestätigt. Nach Klärung der Eigentumsverhältnisse wird im Anschluss grundsätzlich ein Ortstermin vereinbart, um den Schaden gemeinsam mit den Betroffenen aufzunehmen und Fragen rund um das Thema Bergschäden zu beantworten. Anschließend wird geprüft, ob Einflüsse des Bergbaus für die Schäden ursächlich sein können. Bedarfsweise werden weitere Untersuchungen wie z.B. Bodenuntersuchungen oder Höhenmessungen erforderlich. Alle Betroffenen erhalten eine ausführliche schriftliche Stellungnahme, in welcher die Untersuchungsergebnisse, z.B. Messdaten oder Sondierungsergebnisse transparent und nachvollziehbar erläutert werden. Der Bearbeitungsablauf von Schadensmeldungen ist in Abbildung 3 dargestellt.

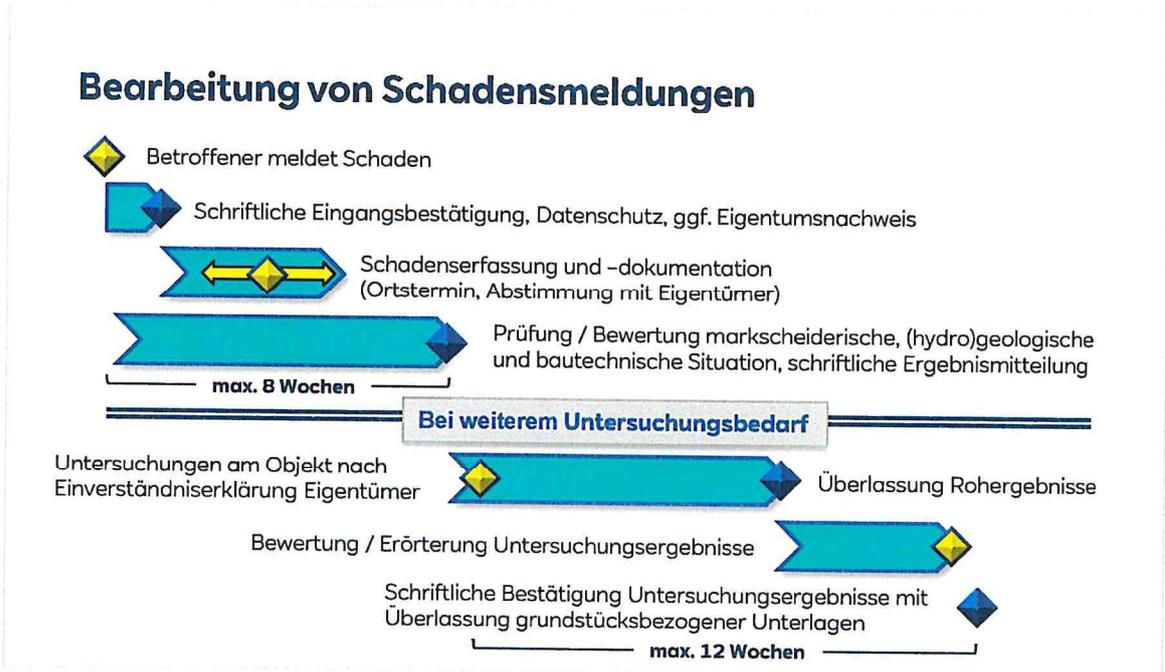


Abbildung 3: Bearbeitung von Schadensmeldungen

▪ **Bergschadensvorsorge**

Um Bergschäden an Neubauten zu vermeiden, wird RWE Power von den Städten und Gemeinden im Rheinischen Braunkohlenrevier bereits bei der Bauleitplanung (z.B. bei der Entwicklung von Neubaugebieten) beteiligt, um Bergschadensgesichtspunkte möglichst frühzeitig in die Planungsverfahren einzubringen. Vergleichbares gilt in Absprache mit den Kommunen für konkrete Bauvorhaben. Auch diese werden vor Baubeginn aus Bergschadensgesichtspunkten geprüft und bei Bedarf werden erforderliche Vorsorgemaßnahmen mit dem Bauherrn abgestimmt. Die Prüfung und etwaige Vorsorgemaßnahmen sind für den Bauherrn kostenlos. Im Berichtsjahr 2023 wurden 259 Beteiligungen zu Bauleitplanungsverfahren und 644 Anfragen zu Bauvorhaben bearbeitet.

4. Bergschadenssituation im Rheinischen Revier

▪ **Statistik Schadensmeldungen**

Die Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlenrevier war in den letzten Jahren in etwa gleichbleibend (Abbildung 4). Ca. 175 - 200 neue Schadensmeldungen pro Jahr sind bei RWE Power eingegangen. Im Jahr 2023 wurden erstmalig an 177 Gebäuden RWE Power Schäden gemeldet. Unter diesen Erstmeldungen erweisen sich nach sorgfältiger Prüfung nur wenige neue Bergschadensfälle. Dies ist insofern auch fachlich erklärbar, als dass die großräumigen Entwässerungsmaßnahmen bereits seit Jahrzehnten wirken und schadensverursachende geologische Besonderheiten (Tektonik, Aue) vorwiegend bereits vor vielen Jahren aktiviert bzw. beeinflusst wurden.



Revierstatistik Bergschadenssituation

Gebäude	2019	2020	2021	2022	2023
Erstmeldungen	189	186	197	145	177
davon neue Bergschäden	15	15	19	14	17
Wiederholungsmeldungen	493	516	428	429	442
Schlichtungsanträge	8	18	8	15	11
Anzahl Klageverfahren	0	1	1	2	3

Abbildung 4: Bergschadensstatistik des Rheinischen Braunkohlenreviers 2019 – 2023

Zusätzlich zu den Erstmeldungen wurden in den vergangenen Jahren an ca. 430 - 520 Objekten pro Jahr zum wiederholten Male Schäden gemeldet. Hierbei handelt es sich überwiegend um bekannte, ältere Bergschäden, die in Abstimmung mit den Betroffenen wiederholt reguliert werden. Im Jahr 2023 waren 442 Wiederholungsmeldungen zu verzeichnen.

Die mittlere Verfahrensdauer bei der Prüfung und Bearbeitung erstmalig gemeldeter Schäden im Berichtszeitraum lag zwischen 7-8 Wochen.

Im Jahr 2023 gab es kein seismisches Ereignis, welches zu erhöhten Schadensmeldungen oder Bergschäden geführt hat.

▪ Schlichtungsstelle Braunkohle NRW

Im September 2010 wurde die sog. Anrufungsstelle Bergschaden Braunkohle NRW eingerichtet. An sie können sich Betroffene seitdem wenden, wenn sie mit RWE Power keine Einigung finden konnten. Zum 01.05.2017 wurde im Zuge der Schaffung einer gemeinsamen Geschäftsordnung für die beiden Schlichtungsstellen im Stein- bzw. Braunkohlenbergbau auch die Anrufungsstelle in Schlichtungsstelle Braunkohle NRW umbenannt.

Seit Beginn der Anrufungs-/Schlichtungsstelle sind bis 2018 durchschnittlich 27 Anträge pro Jahr eingegangen, in den letzten fünf Jahren waren es nur noch durchschnittlich 12 Anträge pro Jahr. Im Berichtsjahr 2023 wurden 11 Schlichtungsanträge gestellt (Abbildung 4).

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich die Einführung der Schlichtungsstelle bewährt hat. Die Schlichtungsstelle bietet den Betroffenen die kostenfreie Möglichkeit, ihren Sachverhalt transparent, nachvollziehbar und unabhängig überprüfen zu lassen. In 2023



konnten erneut in nahezu allen abgeschlossenen Fällen gemeinsam einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Hierdurch lassen sich aufwändige Gerichtsverfahren vermeiden.

Bei den Schlichtungsfällen im Braunkohlenbereich ist regelmäßig die Grundsatzfrage zu klären, ob ein Bergschaden vorliegt oder nicht. Angesichts der oftmals komplexen Sachverhalte, der für den Laien teils schwierig zu beurteilenden Schadensbilder und einer regelhaft hohen Erwartungshaltung der Betroffenenseite müssen in den überwiegenden Fällen Stellungnahmen der Fachbehörden und vereidigter Sachverständiger zur Klärung herangezogen werden. Diese Transparenz in der Schadensbeurteilung bildet die Basis für eine solide und nachvollziehbare Entscheidung des Schlichtungsgremiums.

In den vergangenen Jahren wurde das Ergebnis der vorangegangenen Einzelfallprüfung von RWE Power in der weit überwiegenden Anzahl durch die unabhängigen Sachverständigen und die Fachbehörden inhaltlich bestätigt. Dies belegt die hohe fachliche Qualität und Nachvollziehbarkeit der Bergschadensbearbeitung bei RWE Power. In den Fällen, bei denen eine vormals durch RWE Power ausgeschlossene bergbauliche (Mit-) Verursachung durch den Gutachter festgestellt wurde, hat sich RWE Power immer der Schlichtungsempfehlung angeschlossen.

Rund 96% aller bis Ende 2023 verhandelten Schlichtungsverfahren wurden bereits abgeschlossen. Weit über die Hälfte der abgeschlossenen Anträge wurden aufgrund der fehlenden bergbaulichen Ursache ohne Ersatzleistungen im Einvernehmen mit dem Antragsteller abgeschlossen oder von den Antragstellern zurückgezogen. In den übrigen Fällen war oftmals eine bergbauliche (Mit-) Verursachung unstrittig; hier stand jeweils der bergbauliche Anteil am Schadensausmaß im Fokus und es erfolgte eine Schlichtung mit anschließender Regulierung.

Unabhängig vom Erfolg des Schlichtungsverfahrens für den Antragsteller, also auch wenn kein Bergschaden festgestellt wurde, haben die Antragsteller in den allermeisten Fällen durch die intensive Fallprüfung und die damit einhergehende Ursachenforschung eine kostenfreie Hilfestellung erfahren.

Häufig wurden durch die Sachverständigen und Fachbehörden konkrete Lösungswege zur Beseitigung von Schäden aufgezeigt und damit den Antragstellern Kosten für eigene Gutachter und Untersuchungen erspart.

▪ **Klageverfahren**

Die positive Wirkung der Schlichtungsstelle spiegelt sich auch in der geringen Anzahl der gerichtlichen Auseinandersetzungen über Bergschäden im Rheinischen Revier wider. In 2023 wurden nur zwei Bergschadensklagen und ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren gegen RWE Power eingereicht. Zwei gerichtliche Beweissicherungsverfahren, bei denen der Bergschaden strittig war, wurden ohne Feststellung einer bergbaulichen Schadensverursachung beendet.

5. Qualitätssicherung und -management

Die Arbeitsabläufe bei der Bergschadensbearbeitung von RWE Power wurden in den vergangenen Jahren unter Beibehaltung einer hohen Sorgfalt und Qualität bei der Einzelfallprüfung stetig verbessert. Qualität und Nachvollziehbarkeit der Bergschadensbearbeitung werden zudem regelmäßig durch einen unabhängigen Zertifizierer überprüft. Die DEKRA bescheinigte RWE Power im Rahmen eines Rezertifizierungsaudits im April 2023 die Erfüllung der Anforderungen eines Qualitätsmanagements nach der neuen Qualitätsmanagementnorm ISO 9001:2015. Durch die klaren und einheitlichen Prozesse bei der Analyse und Regulierung von Bergschäden wird eine hohe Zuverlässigkeit und Nachvollziehbarkeit bei der Einzelfallbearbeitung sichergestellt. Um das in der v. g. Norm geforderte Monitoring der Kundenzufriedenheit durchzuführen und um unsere Prozesse noch näher am Kundenwunsch orientieren zu können, wird die RWE Power im laufenden Jahr mit einer anonymen fortlaufenden Online-Befragung der Schadensmeldenden zur Kundenzufriedenheit beginnen.



6. Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz

▪ Fachveranstaltungen

Als Weiterführung des zuletzt in 09/2021 als Online-Veranstaltung durchgeführten Bergschadensforums ist eine neue Veranstaltung zu Beginn des Jahres 2024 geplant.

▪ Internet-Informationsangebot

Im Einklang mit der Transparenzinitiative hat RWE Power das Informationsangebot zum Thema Bergschäden auf ihrer Homepage in den vergangenen Jahren systematisch erweitert und um vielfältige Informationen ergänzt. Unter www.rwe.com/bergschaeden findet der Interessierte u.a. detaillierte Erläuterungen zur Bergschadensbearbeitung mit Hinweisen auf die Schlichtungsstelle sowie Links zu Behörden, die relevante Fachinformationen bereitstellen. Zudem steht ein Downloadbereich mit allgemeinen Informationen und weiteren Unterlagen, wie beispielsweise zu den bisher veranstalteten Fachveranstaltungen, sowie Hinweisen auf weitere Aktivitäten bereit. Dort findet sich auch die in den ehemaligen Aachener und Hückelhovener Steinkohlenbereichen 2021 aktualisierte Zuständigkeitskarte für die Bearbeitung von Bergschadensansprüchen und Schlichtungsverfahren.

Durch dieses breite Online-Informationsangebot wird der Bürger bei der Suche nach Informationen und Ansprechpartnern unterstützt. Im Vordergrund steht jedoch weiterhin die Möglichkeit, sich direkt mit RWE Power in Verbindung zu setzen, um Fragen zur Bergschadensthematik zu stellen oder Schäden an Gebäuden zu melden. Das Verfahren hierzu ist ebenfalls auf der Homepage erläutert.



▪ **Information betroffener Kommunen**

Über den Jahresbericht hinaus wurden die von Bergschäden betroffenen Städte und Gemeinden in der Vergangenheit regelmäßig zur Bergschadensthematik informiert. Dies fand beispielsweise in Form von Gesprächen mit der Verwaltung oder durch Vorträge vor den relevanten Ausschüssen statt und soll auch künftig fortgeführt werden.

▪ **Überlassung von Unterlagen**

RWE Power nimmt die Belange aller Schadensmelder und der von Bergschäden Betroffenen sehr ernst und geht mit ihren Angaben auch unter Datenschutzgesichtspunkten verantwortungsvoll um. Dies gilt auch für die Belange der in 2018 eingeführten EU-Datenschutzgrundverordnung. Für potenziell betroffene Bürger bestehen verschiedene Informationsmöglichkeiten. Neben dem bereits genannten allgemeinen Internet-Informationsangebot gibt RWE Power jedem Grundstückseigentümer oder von ihm Bevollmächtigten bei Vorlage eines Eigentumsnachweises (aktueller Grundbuchauszug) individuell und umfassend Auskunft über bergschadensrelevante Informationen zum betreffenden Grundstück und überlässt auf Wunsch die zu seinem Grundstück vorliegenden Unterlagen. Darüber hinaus wird für eine Schadensbeurteilung -unter Beachtung des Datenschutzes- auch Einsichtnahme in weitere Unterlagen gewährt.

Vermeintlich von Bergschäden Betroffene können zudem bei der zuständigen Bergbehörde Einsicht in das behördliche Grubenbild nehmen. Auch können weitere Unterlagen und Fachinformationen bei den verschiedenen Fachbehörden und öffentlichen Stellen bezogen werden. Die Informationsmöglichkeiten für betroffene Bürger wurden Ende 2015 mit Einführung des internetbasierten Bürger-Informationssdienstes (www.bid-braunkohle.nrw.de) durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW nochmals ausgeweitet.

7. Bericht des Bergschadensbeauftragten von RWE Power

Der Bergschadensbeauftragte der RWE Power AG steht den Betroffenen als Ansprechpartner in allen Fragen der Bergschadensbearbeitung zur Verfügung und zeigt diesen die Wege der Bearbeitung einer Schadensmeldung und die zuständigen Stellen auf. Er kann von Betroffenen formlos angesprochen werden. Die RWE Power AG hat hierfür eine Servicestelle eingerichtet, die über die kostenlose Rufnummer 0800/8822820 Montag bis Freitag von 7:30 Uhr bis 11:30 Uhr erreichbar ist. Die Anzahl der bei der Hotline eingegangenen Anrufe ist in den letzten Jahren stark rückläufig. Nur eine sehr geringe Zahl der Anrufer hatte Fragen zum Verfahrensgang bei der Bergschadensbearbeitung. Eingegangene Schadensmeldungen werden von dort der weiteren Bearbeitung bei der RWE Power AG zugeführt. Ein Großteil der Anfragen hatte jedoch keinen Bergschadensbezug, z.B. Fragen zu Stromverträgen. Der Bergschadensbeauftragte wurde im Berichtsjahr nicht zu konkreten Bergschadensfragen kontaktiert.

Das Angebot von Bürgersprechstunden wurde auch in 2023 unverändert aufrechterhalten, aber erneut nicht nachgefragt.