



Bebauungsplan „Auf dem Wehrt“, Ortsgemeinde Jünkerath

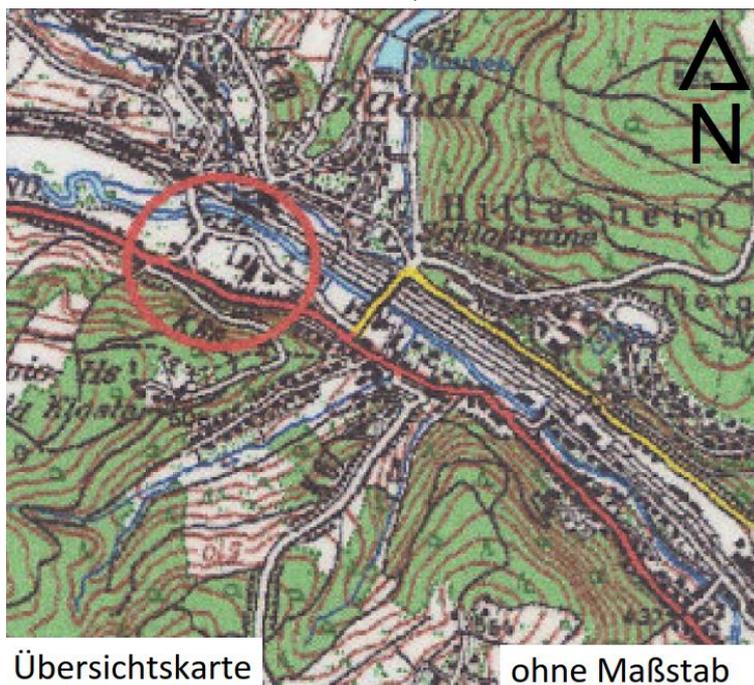
Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

mit integrierter vereinfachter raumordnerischer Prüfung

5. ÄNDERUNG

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: Entwurf, 22.09.2023



Übersichtskarte

ohne Maßstab

Auftraggeber ALDI SE & Co. KG
Humboldtstraße 38-44
50171 Kerpen

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung: Jennifer Conzen M. A.

Projektnummer: 24-581

INHALTSVERZEICHNIS

DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	4
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	6
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	7
4.1 Stadträumliche Einbindung	7
4.2 Bebauungspläne / Historie	7
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung.....	7
4.4 Erschließung	7
4.5 Ver- und Entsorgung.....	8
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....	8
4.7 Eigentumsverhältnisse.....	8
4.8 Belange des Denkmalschutzes.....	8
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Einhaltung der Zielvorgaben	8
5.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier	10
5.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	11
5.4 Sonstige städtebaulichen Planungen / Konzepte der Gemeinde	11
5.5 Fachplanungen	12
5.6 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes	12
6. Erläuterung für die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz zur Umsiedlung eines Drogeriemarkts im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“	13
6.1 Antragsunterlagen	13
6.2 Erläuterung zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung	14
6.3 Alternativenprüfung	14
6.4 Fazit	14
6.5 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	15
7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB); Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8. Auswirkungen der Planung	16
8.1 Einzelhandelsstruktur	16
8.2 Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung, Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
8.3 Immissionsschutz, Zonierung	17
8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	18
8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt	18
8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	18
8.4.3 Kompensationsmaßnahmen.....	19
8.5 Flächenbilanz	19
8.6 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes	19
8.7 Bodenordnung, Kosten.....	19
9. Kennzeichnungen und Hinweise	19

DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Änderungen / Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung sind in blau-kursiver Schrift gekennzeichnet.

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Vulkaneifel im zweistufigem Regelverfahren gemäß § 30 BauGB, da die raumordnerische Beurteilung ebenfalls in diesem Verfahren erfolgen soll.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Fachbeitrag Naturschutz. Darüber hinaus wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (ASVP) erstellt.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 15.09.2022 wurde vom Ortsgemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ gefasst. *Der Ortsgemeinderat Jünkerath hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Beteiligungsverfahren für die vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG erfolgt in diesem Verfahren ausnahmsweise parallel, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, durch die Verbandsgemeinde Gerolstein. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ der Verbandsgemeinde Gerolstein am 31.03.2023.*

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planurkunde, der Begründung, den Textfestsetzungen, dem Umweltbericht inkl. Fachbeitrag Naturschutz, dem Fachbeitrag Artenschutz, der Auswirkungsanalyse und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (der ehemaligen VG Oberen Kyll) lag in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2023 über die Planung informiert und hatten Gelegenheit, bis zum 22.05.2023 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben. Es gingen 25 Stellungnahmen durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Das Schreiben mit dem raumordnerischen Prüfergebnis ging Anfang August 2023 bei den Beteiligten ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in einem Punkt geändert: Ergänzung

eines Kapitels zum Hochwasserschutz mit einer Abbildung der aktuellen kartographischen Darstellung der gefährdeten Bereiche. Ein grundsätzlicher Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan (Stand: 3. Änderung) bereits enthalten, so dass hier lediglich auf die derzeit aktuellsten Informationen hierzu hingewiesen wird.

Die Begründung wurde fortgeschrieben, insbesondere wurde das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung eingearbeitet.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Lebensmitteldiscounter im Änderungsbereich betreibt in Jünkerath seit 1989 die Filiale im Fachmarktzentrum „Auf dem Wehrt“ und ist auch Eigentümer der Liegenschaft. Südlich des Filialgebäudes befindet sich eine bisher unbebaute Reservefläche, die sich innerhalb der geltenden Baugrenzen des Bebauungsplans befindet. Diese soll mit einem Drogeriemarkt bebaut werden, für den bereits ein Betreiber gefunden ist.

Der Drogerie-Betreiber unterhält am Standort (auf dem benachbarten Grundstück) seit Jahren eine kleine, in der Verkaufsfläche nach eigenen Maßstäben nicht mehr zeitgemäße, Filiale und möchte sich vergrößern.

Die Vorgaben des Bebauungsplans decken die angestrebte, größere Verkaufsfläche des Drogeriemarktes aktuell nicht ab. Es sind Drogeriesortimente bis ca. 450 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der Neubau soll max. 705 m² Verkaufsfläche vorsehen.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ soll die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarkts ermöglicht werden.

Verbunden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans ist, aufgrund der beabsichtigten Größenordnung der Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich, die Erforderlichkeit zur Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 18 Landesplanungsgesetz, zu beantragen bei der Unteren Landesplanungsbehörde.

Gemäß der vor Verfahrensbeginn erfolgten Abstimmung mit der Kreisverwaltung Vulkaneifel kann die vereinfachte raumordnerische Prüfung ausnahmsweise gleichzeitig, parallel zur Bebauungsplanänderung, erfolgen und die notwendigen Informationen dazu können als eigenes Kapitel in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen werden. Die Auswirkungenanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (Köln, März 2022) ist den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung beizufügen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

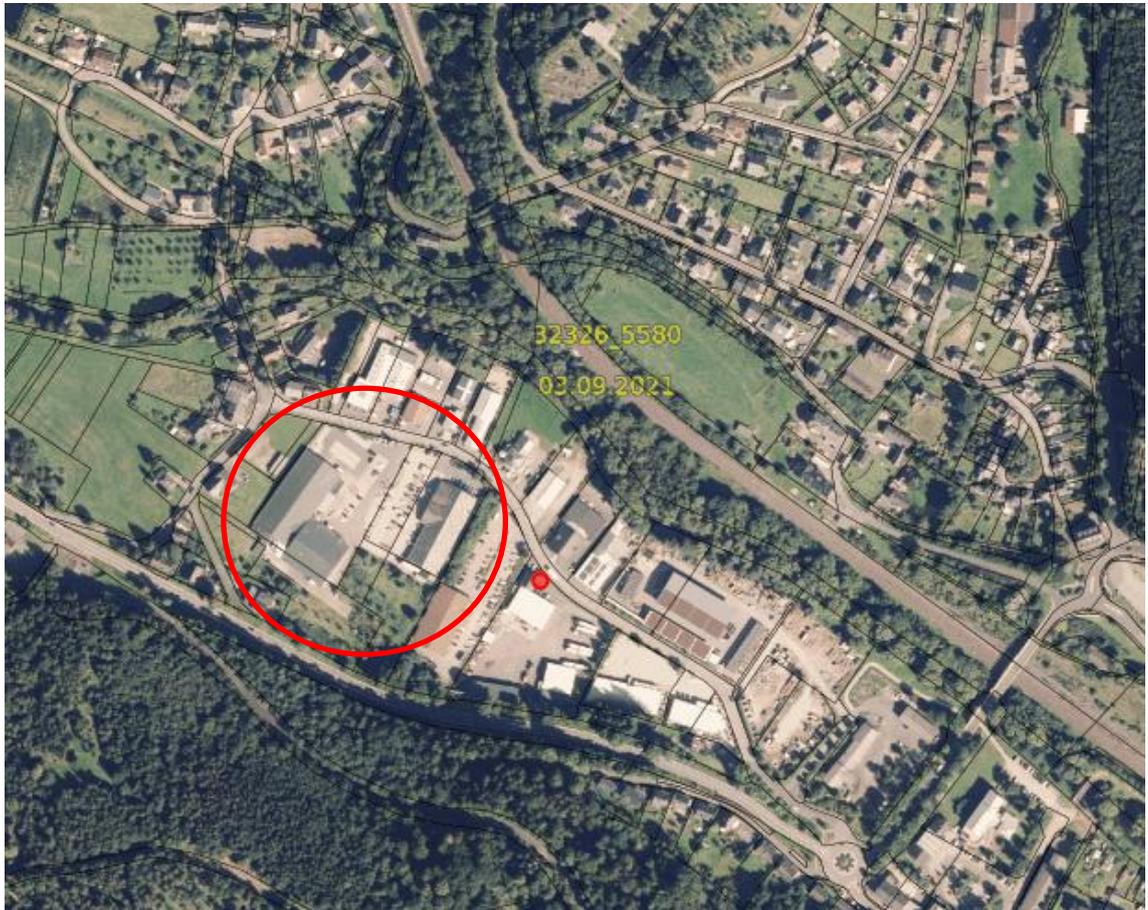


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (roter Kreis)

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ und umfasst die Flurstücke 72/12, 72/13, 72/14 (tlw.), 72/19, 72/20, 73/1 (tlw.), 73/3 (tlw.), Flur 15, Gemarkung Jünkerath. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Auf dem Wehrt“, im Osten durch das Gelände eines weiteren Lebensmitteldiscounters, südlich grenzt eine Grünfläche an den Änderungsbereich, westlich angrenzend befinden sich ein Teilbereich der Grünfläche und die Bebauung entlang der Gladter Straße. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separates Dokument), PE Becker GmbH (Feb. 2023)

Zusätzlich sind bzw. werden dem Bebauungsplan beigelegt:

- Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, März 2022)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP, PE Becker GmbH, Feb. 2023)
- Antrag auf eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 LPlG (Kap. 6 der Begründung)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich liegt in der Ortsgemeinde Jünkerath, Verbandsgemeinde Gerolstein, Landkreis Daun / Vulkaneifel im Norden von Rheinland-Pfalz, nah der Grenze zu Nordrhein-Westfalen.

Nördlich des Gewerbegebiets befindet sich die Kyll mit daran angrenzender Bahnstrecke Euskirchen-Trier. Nordwestlich befindet sich der fußläufig erreichbare Ortsteil Glaadt, östlich ein dicht bebauter Bereich mit dem Rathaus. Westlich, Richtung Niederkyll, endet die Bebauung Jünkeraths.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Der Bebauungsplan „Auf dem Wehrt“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung 1982 rechtskräftig. Er setzte entlang der Straße „Auf dem Wehrt“ zunächst mehrere Flächen eines Gewerbegebiets fest, woraufhin sich eine entsprechende Bebauung und Nutzungsstruktur entwickelt hat. Im Süden zur B 421 hin und im Westen an der Glaadter Straße setzt der Bebauungsplan einige Flächen als Mischgebiet fest.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde Ende 1994 eingestellt. Die 2. und 4. Änderung betreffen das östliche Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ (Einmündungsbereich der Straße „Auf dem Wehrt“ auf die B 421).

Die 3. Änderung, Rechtskraft 2007, betrifft den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung. Hier wurde die Gewerbefläche am westlichen Rand des Bebauungsplans südlich der Straße „Auf dem Wehrt“ in ein Sondergebiet Einzelhandel umgewandelt, um dort weitere Einzelhandelsnutzungen ansiedeln zu können. Auf dieser Änderung baut die vorliegende 5. Änderung auf.

4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit Einzelhandelsnutzungen in Form eines Lebensmitteldiscounters, eines Supermarkts, eines Textilfachmarkts und eines Drogeriemarkts. Unmittelbar benachbart – außerhalb des Änderungsbereichs - befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Für die vorhandenen Nutzungen sind im Änderungsbereich ausreichend Stellplätze vorhanden.

4.4 Erschließung

In Jünkerath befindet sich der Änderungsbereich im Gewerbegebiet „Auf dem Wehrt“ am westlichen Ortseingang und ist über die gleichnamige Straße verkehrlich erschlossen. Über

einen Kreisverkehr an der B 421 (Kölner Straße) ist das Gewerbegebiet auch überörtlich angebunden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der vorhandenen Nutzungen ist durch Anschluss an bestehende Systeme sichergestellt. Die Leitungen verlaufen in der Straße „Auf dem Wehrt“; die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Änderungsbereich ist durch die bauliche Nutzung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe geprägt und überwiegend versiegelt.

Die für die Ansiedlung des Drogeriemarkts vorgesehene Fläche ist eine bislang unbebaut gebliebene Grünfläche mit jungen Einzelbäumen.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG des im Änderungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters ist auch Eigentümerin der von der Bebauungsplanänderung bzw. des damit beabsichtigten Neubaus betroffenen Fläche, so dass keine eigentumsrechtlichen Sachverhalte zu beachten sind.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Einhaltung der Zielvorgaben

Zum Bereich „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ sind dem LEP IV folgende Zielaussagen zu entnehmen:

- Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche (VFK) kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (Z 57).
- Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen (Z 58).
- Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte

zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen. (Z 59)

- Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. (Z 60)
- Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Der geplante Drogeriemarkt -für sich allein betrachtet- ist mit max. 705 m² Verkaufsfläche nicht großflächig und unterliegt somit nicht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms.

Für die Einzelhandelsbetriebe bzw. das Sondergebiet insgesamt ist festzuhalten: Grundsätzlich ist Jünkerath, im Verbund mit Stadtkyll, als Grundzentrum eingestuft und entspricht mit den hier vorhandenen Nutzungen bzw. geplanten Umsiedlung des Drogeriemarktes dem **Zentralitätsgebot**. Das **städtebauliche Integrationsgebot** ist erfüllt, da sich der Änderungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungsbereich „Auf dem Wehrt“) befindet und durch das Einzelhandelskonzept auch eine Sortimentsliste vorliegt. Es handelt sich nicht um einen **Ergänzungsstandort**. Die Einhaltung des **Nichtbeeinträchtigungsgebots** ist durch die den Planunterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2022) nachgewiesen. Das **Agglomerationsverbot** ist durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Reglementierung der Verkaufsflächen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ ebenfalls berücksichtigt worden.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV werden demnach eingehalten.

5.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Region Trier 1985 (mit Teilfortschreibung 1995) als Industrie- und Gewerbegebiet innerhalb des Unterzentrums und Gewerblichen Entwicklungsstandorts Stadtkyll und Jünkerath dargestellt. Überlagert wird dies durch eine großflächige Signatur „Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung“.

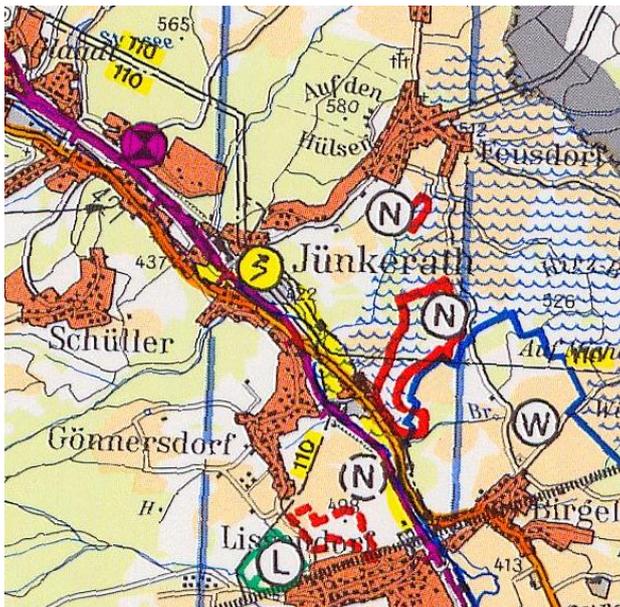


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (1985)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier befindet sich in Neuaufstellung. Im 2014 öffentlich ausgelegten Entwurf wird der Geltungsbereich weiterhin als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe innerhalb des Grundzentrums Jünkerath dargestellt. Die überlagernde Signatur kennzeichnet die Region nun als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (Entwurf 2014)

5.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

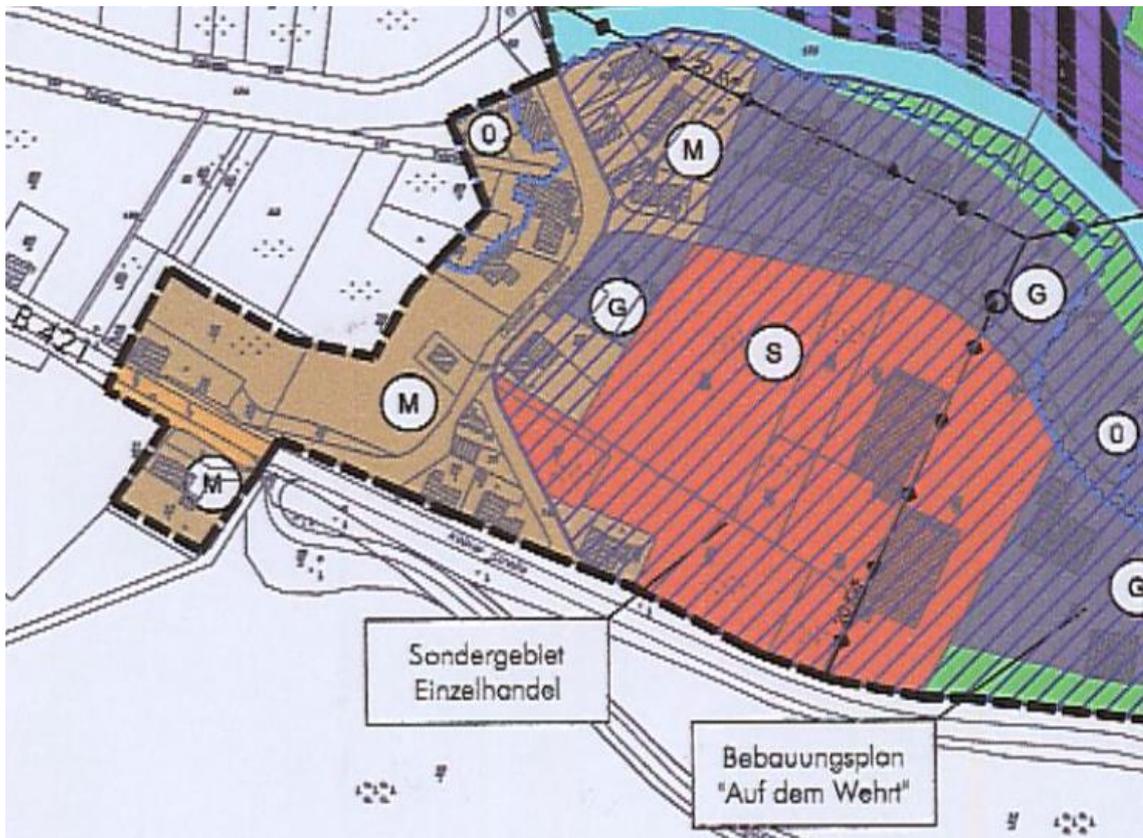


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Kyll

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde -seinerzeit noch- Obere Kyll, heute Teil der Verbandsgemeinde Gerolstein, bereits als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Die zunächst als Einzelfortschreibung vorgesehene Anpassung der Darstellung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2006/2007) vorgenommen.

Landschaftsplanerische Vorgaben sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht dargestellt. Auch das Überschwemmungsgebiet der Kyll berührt den Änderungsbereich nicht.

5.4 Sonstige städtebaulichen Planungen / Konzepte der Gemeinde

Für die Verbandsgemeinde Obere Kyll (mittlerweile Teil der Verbandsgemeinde Gerolstein) gibt es ein vom Verbandsgemeinderat beschlossenes „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (08.11.2018).

Darin wird Jünkerath, gemeinsam mit Stadtkyll, die Funktion eines Grundzentrums zugesprochen, welches die Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden ermöglicht. Dabei wird der Zentrale Versorgungsbereich in Jünkerath dreigeteilt. Das Hauptzentrum wird entlang der Kölner Straße (B 421) definiert, ein Nebenzentrum befindet sich an der Bahnhofstraße. „Auf dem Wehrt“ ist als Nahversorgungsbereich definiert, wo sich aus ursprünglich rein gewerblichen Flächen ein Sondergebiet Einzelhandel entwickelt hat.

5.5 Fachplanungen



Abbildung 5: Lageplan des Vorhabens zur Verlagerung des Drogeriemarktes

Zur 5. Änderung des Bebauungsplans liegt bereits eine konkrete Vorhabensplanung (Bauvoranfrage vom Dezember 2021) vor, die bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ruhend gestellt wurde. Darin wird ein Drogeriemarkt mit 690 m² Verkaufsfläche und 900 m² Nutzungsfläche auf den Flurstücken 72/14 und 72/19 vorgesehen.

Zum Vorhaben wurde bereits eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2022) erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, „dass infolge der in der Gemeinde Jückerath geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind“.

5.6 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Kyll, aber teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Hier ist bei HQ extrem, also bei wesentlich selteneren Ereignissen, als den Berechnungen des Überschwemmungsgebiets (HQ100) zugrunde liegen, mit einer Hochwasserspiegellage von 434,19 mNN zu rechnen.

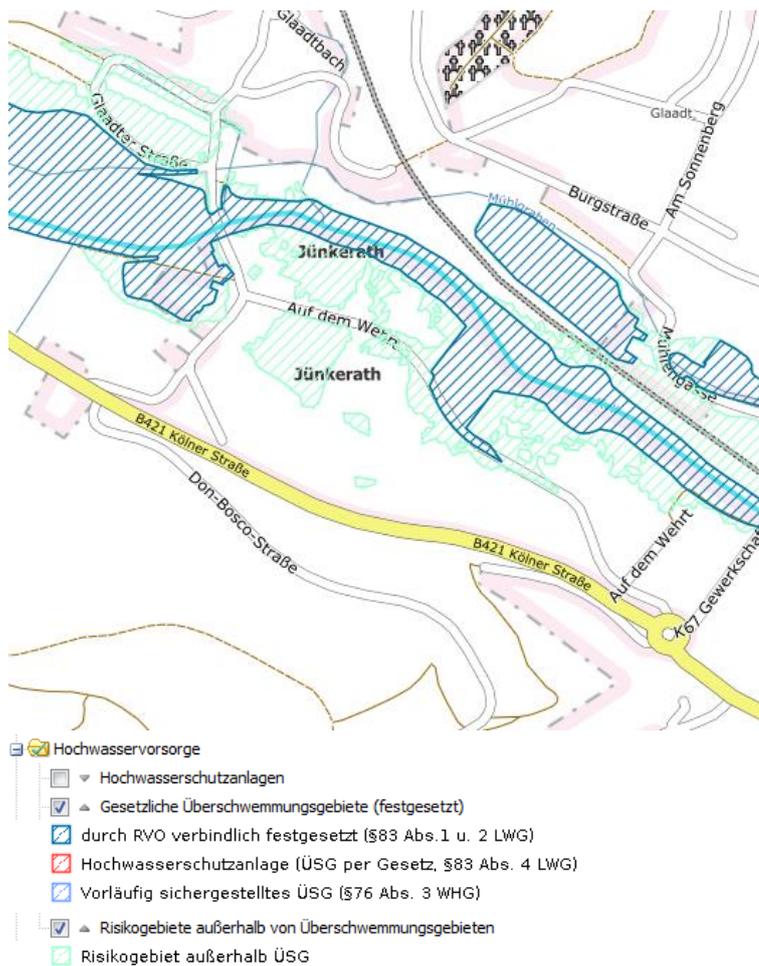


Abbildung 6: Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200127/>

Der geplante Standort für den Drogeriemarkt berührt das überschwemmungsgefährdete Gebiet nur an dessen südlichsten Ausläufern. Ggf. sind bei der Realisierung des Bauvorhabens auch die Belange der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zum Überschwemmungsgebiet bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist in den unverändert übernommenen Textteilen zu diesem Bebauungsplan enthalten (dort Nr. 9).

6. Erläuterung für die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz zur Umsiedlung eines Drogeriemarkts im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“

6.1 Antragsunterlagen

Die für die vereinfachte raumordnerische Prüfung vorgelegten Unterlagen bestehen aus:

- Detailplan für das Vorhaben
- Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, März 2022)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Obere Kyll (bdS Kommunalberatung, 08.11.2018)

- Vorentwurf des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“, 5. Änderung, bestehend aus:
 - o Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
 - o Begründung (inkl. Erläuterung für die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung)
 - o Umweltbericht inkl. Fachbeitrag Naturschutz
 - o Artenschutzrechtlicher Vorprüfung (ASVP)

6.2 Erläuterung zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel bedarf gem. § 16 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz eines Raumordnungsverfahrens. Allerdings ist die Durchführung eines formellen Raumordnungsverfahrens auf Grund der geplanten Geschossfläche von unter 6.000 m² nicht erforderlich. Da insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel raumbedeutsam sind, ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen von Landesplanung und Raumordnung zu prüfen. Auf Grund der gut einschätzbaren Gesamtsituation kann dies, in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde, als vereinfachte raumordnerische Prüfung (vrP) gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt werden. Auf ein formelles Raumordnungsverfahren wird im vorliegenden Fall verzichtet. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung soll – integriert in die Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens- durchgeführt werden.

Da sich die Inhalte einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung im Wesentlichen mit denen der Begründung zur Bebauungsplanänderung decken, wird auf ein separates Dokument zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung verzichtet. Für Erläuterungen sind die entsprechenden Kapitel der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“, ggf. ergänzend die umweltplanerischen Fachbeiträge, heranzuziehen.

6.3 Alternativenprüfung

Räumliche Alternativen sind vorliegend nicht zu prüfen, da das Vorhaben aufgrund seiner Einzelhandelseigenschaft und der Flächenverfügbarkeit an den Standort gebunden ist. Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Drogerie-Standort in Jünkerath gefährden, da im Bestand keine moderne wettbewerbsfähige Drogerie-Filiale realisierbar ist.

Eine Verlagerung des Vorhabens an andere Stelle ist aufgrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben nicht ohne weiteres möglich. Eine ausreichend große und planungsrechtlich geeignete Fläche steht an anderer Stelle derzeit nicht zur Verfügung.

6.4 Fazit

Zwecks Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits ansässigen Drogeriemarktes soll auf angrenzenden Flächen im Eigentum des benachbarten Lebensmitteldiscounters ein Neubau errichtet werden, so dass die Drogerie-Filiale dorthin umziehen kann. Die Standortwahl ergibt sich aus planungsrechtlichen Vorgaben, konkret der Lage innerhalb des Sondergebiets „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Jünkerath.

Die hierzu im Vorfeld erstellte Auswirkungsanalyse stellt abschließend fest, „dass infolge der in der Gemeinde Jünkerath geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.“

Es sind keine zu berücksichtigenden erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Projekt zu erkennen, da an den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Änderungen vorgenommen werden, die sich auf Schutzgüter auswirken könnten.

Lediglich durch die nachfolgende Umsetzung des Bauvorhabens auf der bisher unbebauten Fläche könnten Belange des Artenschutzes durch Entfernung der Vegetation betroffen sein, was durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen wird.

Durch die vorgesehene Änderung ergibt sich keine Zunahme der Versiegelung; Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der ausschließlich textlichen Änderung des Bebauungsplans und der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der bestehenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nicht zu erwarten. Es kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sich das Projektgebiet für diese nicht als Habitat eignet. Da eine geringe Grundwasserneubildungsrate vorliegt, ist hinsichtlich dieser Funktion von einer relativ geringen Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung auszugehen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans (2006/2007) wurde von der Kreisverwaltung Daun mit Datum vom 12.06.2006 eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) abgegeben. Darin wurde das Benehmen gem. § 20 Landesplanungsgesetz erteilt und die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben bestätigt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleiben die Rahmenbedingungen im Wesentlichen unverändert, lediglich die Verkaufsflächenobergrenze für den discountorientierten Drogeriemarkt wird angehoben.

6.5 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Mit Schreiben vom 28.07.2023 stellt die Kreisverwaltung Vulkaneifel fest, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung vorgetragen wurden.

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans werden berücksichtigt:

Das Vorhaben steht in Einklang mit dem Ziel „Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen“ und wird diesbezüglich von Seiten der Regionalplanung positiv bewertet.

Bezüglich des Immissionsschutzes werden allgemeine Hinweise geäußert. Da sich an der Immissionsschutz-Situation durch die Bebauungsplanänderung nichts ändert, wird auch dieser Belang durch das zur 3. Änderung des Bebauungsplans erstellte Gutachten und die daraus resultierende Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der südwestlichen Grenze des Sondergebiets berücksichtigt.

Das Ziel „Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume“ wird mit der Forderung nach Anpassung des geplanten Baukörpers an das Orts- und Landschaftsbild verknüpft. Da die für den Neubau vorgesehene

Fläche an drei Seiten von Bestandsbebauung, an einer Seite von Grünfläche umgeben ist, ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch den neuen Baukörper zu erwarten.

Die Kreisverwaltung Vulkaneifel – Untere Landesplanungsbehörde – formuliert folgendes Prüfergebnis:

Die vorliegende Planung entspricht dem Zentralitätsgebot, dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Nichtbeeinträchtigungsverbot.

Die gutachterliche Feststellung der raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Neuansiedlung ist insbesondere im Hinblick auf die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nachvollziehbar.

Die Planungsgemeinschaft Region Trier hat zu dem vorliegenden Ergebnis das Benehmen zu diesem raumordnerischen Prüfergebnis gem. § 16 ROG i.V.m. § 18 LPLG am 01.08.2023 hergestellt.

Einzige Maßgabe ist, dass die Nachnutzung des bisherigen Drogeriemarkts nicht mit discountorientierten Drogeriesortimenten erfolgt. Für den bisherigen Drogeriemarkt muss eine Folgenutzung gefunden werden, die keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente (gem. Jünkerather Stadtkyller Lissendorfer Liste) umfasst.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB); Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplans lediglich in einem Punkt modifiziert. Unter Festsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der 3. Änderung formuliert:

„Allgemein zulässig sind:

[...]

Ein discountorientierter Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 450 m².“

Das geplante Vorhaben, die Verlagerung des Drogeriemarkts in den zu errichtenden Neubau, geht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche einher, so dass diese Festsetzung anzupassen ist und zukünftig ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 705 m² zulässig ist.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“, inkl. der örtlichen Bauvorschriften, gelten somit unverändert weiter. Der geplante Gebäudestandort befindet sich innerhalb der bereits durch die 3. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet Einzelhandel.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Einzelhandelsstruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Verlagerung des Standortes des Drogeriemarktes ermöglicht. Dieser kann damit seine Verkaufsfläche auf bis zu 705 m² ausdehnen.

Laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom März 2022 sind dadurch keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für den bisherigen Drogeriestandort mit ca. 450 m² Verkaufsfläche muss, nach dessen Verlagerung in den geplanten Neubau, eine Folgenutzung gefunden werden. Diese darf keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente (gem. Jünkerather-Stadtkyller-Lissendorfer-Liste) umfassen. Für den Standort „Auf dem Wehrt“ gilt lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Obere Kyll (2018) ohnehin, dass sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet keine zusätzlichen Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sind.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung, Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch bestehende Zufahrten von der Straße „Auf dem Wehrt“ aus erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Kölner Straße (B 421) gegeben.

Eine signifikante Zunahme der Verkehrsbewegungen aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans und der darauffolgenden Verlagerung des Drogeriemarktes sind nicht zu erwarten, da der Drogeriemarkt bereits am Standort vorhanden ist und durch die kleinräumige Verlagerung lediglich eine Verkaufsflächenerweiterung erfährt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Eine entsprechende Anpassung des Leitungsnetzes ist ggf. erforderlich.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das bestehende Trennsystem abgeführt werden. Entsprechendes wurde durch die Verbandsgemeindewerke bereits in Aussicht gestellt. Die erforderlichen Anträge sind im Zuge der konkreten Vorhabensplanung einzureichen. Auf die bestehende Anschlusssituation, dass Teilflächen der Flurstücke des geplanten Drogeriestandorts bereits am Trennsystem angeschlossen sind, wurde hingewiesen. Sofern ein Verkauf des Hinterliegergrundstücks geplant ist, ist ein Leitungsrecht einzutragen.

8.3 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation bleibt im Änderungsbereich unverändert. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Wehrt“ wurde auch eine Schalltechnische Untersuchung (ISU, Bitburg, Sept. 2006) vorgelegt, woraus sich die Auflage zur

Errichtung einer Lärmschutzwand an der südwestlichen Grenze des Sondergebiets ergibt. Diese bleibt im vorliegenden Verfahren unverändert bestehen.

8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt bis zur Entwurfsfassung im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) (PE Becker GmbH, Sept. 2023) als separatem Teil der Begründung.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wird erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Lediglich aus der Artenschutzvorprüfung resultiert eine Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz aufgrund der im Zuge der späteren Baumaßnahme erforderlichen Gehölzentfernung.

8.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, es entsteht somit kein Kompensationsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

8.5 Flächenbilanz

Der rd. 17.130 m² große Änderungsbereich ist (und bleibt) zu 100 % als Sondergebiet „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

8.6 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes

Die Anhebung der Verkaufsflächenobergrenze hat keine Auswirkungen auf Belange des Hochwasser-, Boden- und Klimaschutzes. *Auf die aktuell gültige Festsetzung des Überschwemmungsgebiets bzw. den überschwemmungsgefährdeten Bereich wird -ergänzend zum bereits im Textteil enthaltenen Hinweis- in Kap. 5.6 eingegangen.*

8.7 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen und befinden sich im Eigentum des Antragstellers, so dass hier keine Kosten entstehen. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht erforderlich. Ergänzende Regelungen, z.B. im Zuge des Verkaufs der Teilfläche für den Drogeriemarkt, können unabhängig von diesem Verfahren erfolgen.

Kosten für Erschließungsaufwendungen werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer / Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes umgelegt. Für die ggf. erforderlichen zusätzlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge / Abgaben erhoben.

Ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören auch weiterhin die unter „3 Anhang zu den Textlichen Festsetzungen“ aufgeführten Hinweise (Ziffer 3.1) sowie eine Pflanzliste (Ziffer 3.2).

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.