

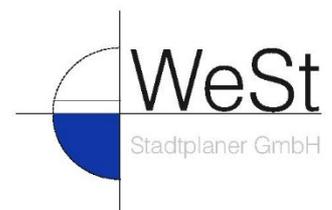
2023

5. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚An der Reimersteiche‘ der Stadt Ulmen

Begründung

Satzung

April 2023





Inhalt

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	LAGE IM RAUM	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
5	GRÜNORDNUNG	13
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE	13
7	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	14
6.3	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	14
	WASSERVERSORGUNG	14
	ABWASSER	15
	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	15
	STROMVERSORGUNG	15
	BODENSCHUTZ	15
	DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN	16
9	BODENORDNUNG	16
10	GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE	17

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen hat die 5. Änderung des Bebauungsplans ‚An der Reimertseiche‘ beschlossen, um einen Drogeriemarkt im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungsbereich Edeka/Aldi) zu ermöglichen.

Der Drogeriemarkt hat eine geplante Verkaufsfläche von 750 m², so dass die in der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte Verkaufsfläche um insgesamt 300 m² erhöht werden muss.

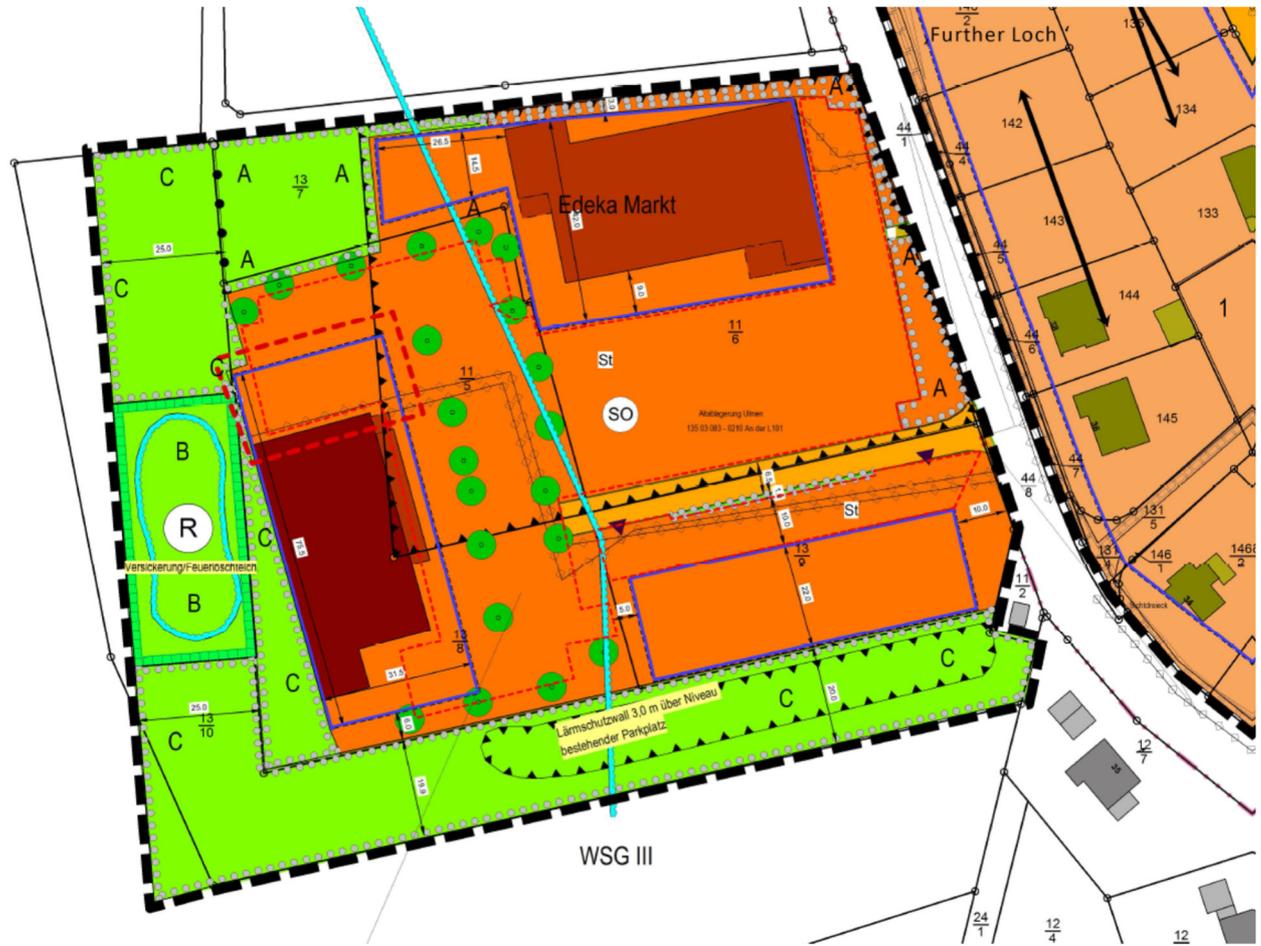


Abbildung 1 Bebauungsplan 'An der Reimertseiche' in der Fassung der 4. Änderung

Die Baugrenzen müssen aus diesem Grund geändert werden. Darüber hinaus werden die Grünflächen angepasst und die Sondergebietsflächen neu abgegrenzt. Die Textfestsetzungen werden an die Planung des neuen Marktes angepasst.

Mit dieser Maßnahme soll auch die Kaufkraft vor Ort gebunden werden.

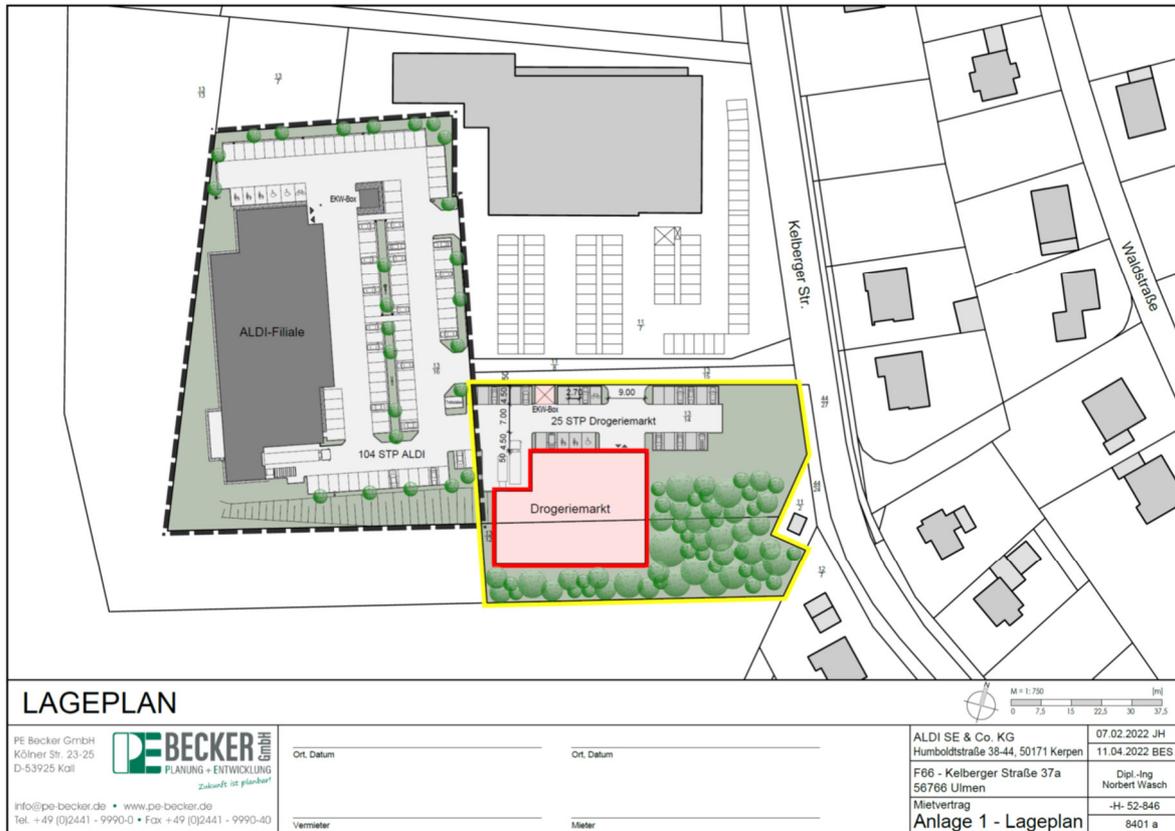


Abbildung 2 Lageplan geplanter Drogeriemarkt

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Norden von Ulmen und überplant private Grün- und Sonderbauflächen. Durch die Planung können Grünflächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches erweitert werden.

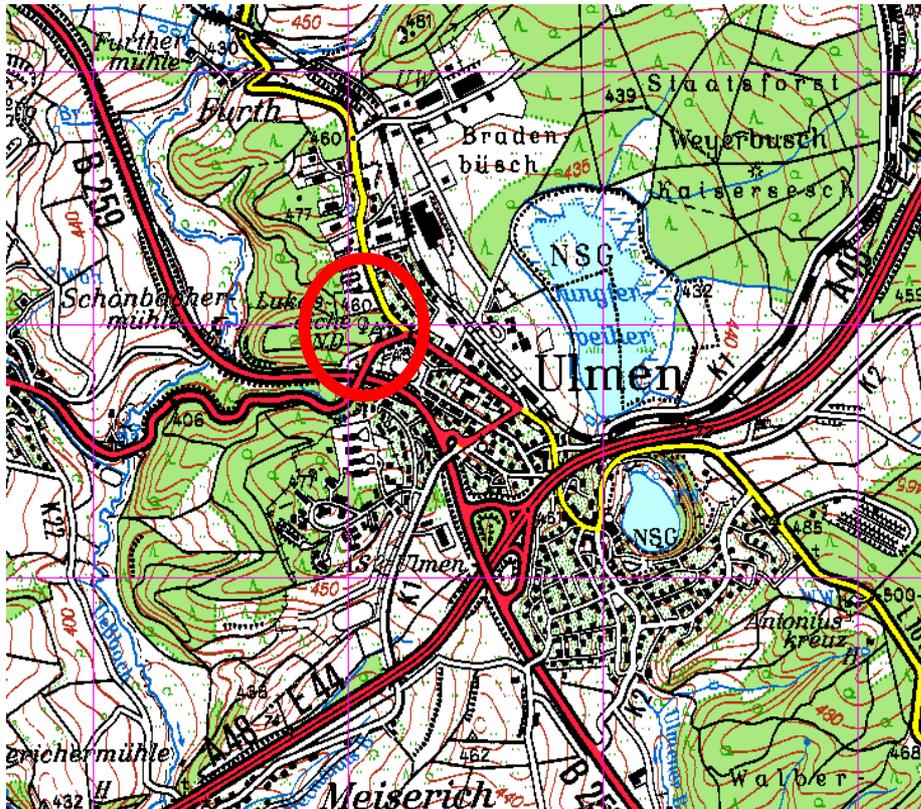


Abbildung 3:
Übersicht, Quelle
Top 50 Vermes-
sungsamt

Im Osten wird der Bereich durch die Kelberger Straße begrenzt. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen befinden sich Grünstrukturen bzw. Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Plan- gebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 LANDESPLANUNG

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz beinhaltet u.a. Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind (siehe Kapitel 3 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ unter Punkt 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“).

Nachfolgend werden die das Planvorhaben konkret betreffenden einzelhandelsrelevanten Ziele angeführt

Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung³⁹ der Bevölkerung erforderlich ist.



Z 58

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 59

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 60

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.

3.2 Regionalplanung

Laut Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind folgende Ziele und Grundsätze beachtlich:

Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung

G 37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).



G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42

In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Bewertung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung (v. a. Ziel 60, LEP IV), die gemäß Ziel 61 aufgrund der Lage des Vorhabens in einer Einzelhandelsagglomeration im anstehenden Bebauungsverfahren beachtet werden müssen, werden vom Planvorhaben gewahrt (siehe Fazit BBE Analyse unter Punkt Städtebauliche Rahmenbedingungen und die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Getränkemarktes an der Kelberger Straße in Ulmen, Köln, im Juli 2021).

Der jetzt vorliegende Vorentwurf für die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde mit der Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord abgestimmt. Demnach ist keine weitere separate raumordnerische Prüfung erforderlich. Anhand des Verträglichkeitsgutachtens, unter Bewertung der Einzelhandelszentralität, Kaufkraft bzw. Kaufkraftabschöpfung etc., ist die Verträglichkeit am Standort nachzuweisen. Damit erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. zentralen Orte und die Nahversorgungsstrukturen des Untersuchungsraumes. Das Verträglichkeitsgutachten ist im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur regional- und landesplanerischen Prüfung vorzulegen.

Außerdem kann eine Anpassung des Einzelhandelsstudie der Stadt Ulmen entfallen, da Drogerieartikel zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören.

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Sonderbauflächen und Grünflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2010 hat die Stadt Ulmen eine Einzelhandelsstudie erarbeitet. Der hier überplante Bereich befindet sich demnach im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungsstandort mit kleinem Ergänzungsbereich“ in der Kelberger Straße.

In diesem Versorgungsbereich liegen der Aldi und der Edeka Aktiv Markt. Die Versorgungsbereiche müssen, laut Einzelhandelsstudie, in Ulmen eng mit dem Ortskern verzahnt bleiben und im Sinne einer Arbeitsteilung die Aufgaben übernehmen, die im Kernbereich aufgrund fehlender Flächenalternativen und Angebote nicht möglich sind.

Die in der Einzelhandelsstudie durchgeführte Berechnung der Kaufkraftbindung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Verbandsgemeinde Ulmen derzeit in den Sortimenten 'Nahrungs- und Genussmittel' und 'Gesundheits- und Körperpflege' 98,2 % der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden werden. Das bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt per Saldo kein Kaufkraftzufluss aus den angrenzenden Versorgungsbereichen stattfindet, sondern im Gegenteil sogar von Abflüssen an Kaufkraft von 1,8 % bzw. 0,49 Mio. € auszugehen ist. Für die Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich der Nahversorgung besteht allerdings kein Potenzial mehr, da ein weiterer Markt zu Kaufkraftabflüssen aus der Region führen würde. Lediglich bei den bestehenden Märkten besteht ein gewisser Erweiterungsspielraum.



Die Vergrößerung der Verkaufsfläche, ohne Änderung der Sortimente ist für die Stadt Ulmen damit als unproblematisch zu bewerten.

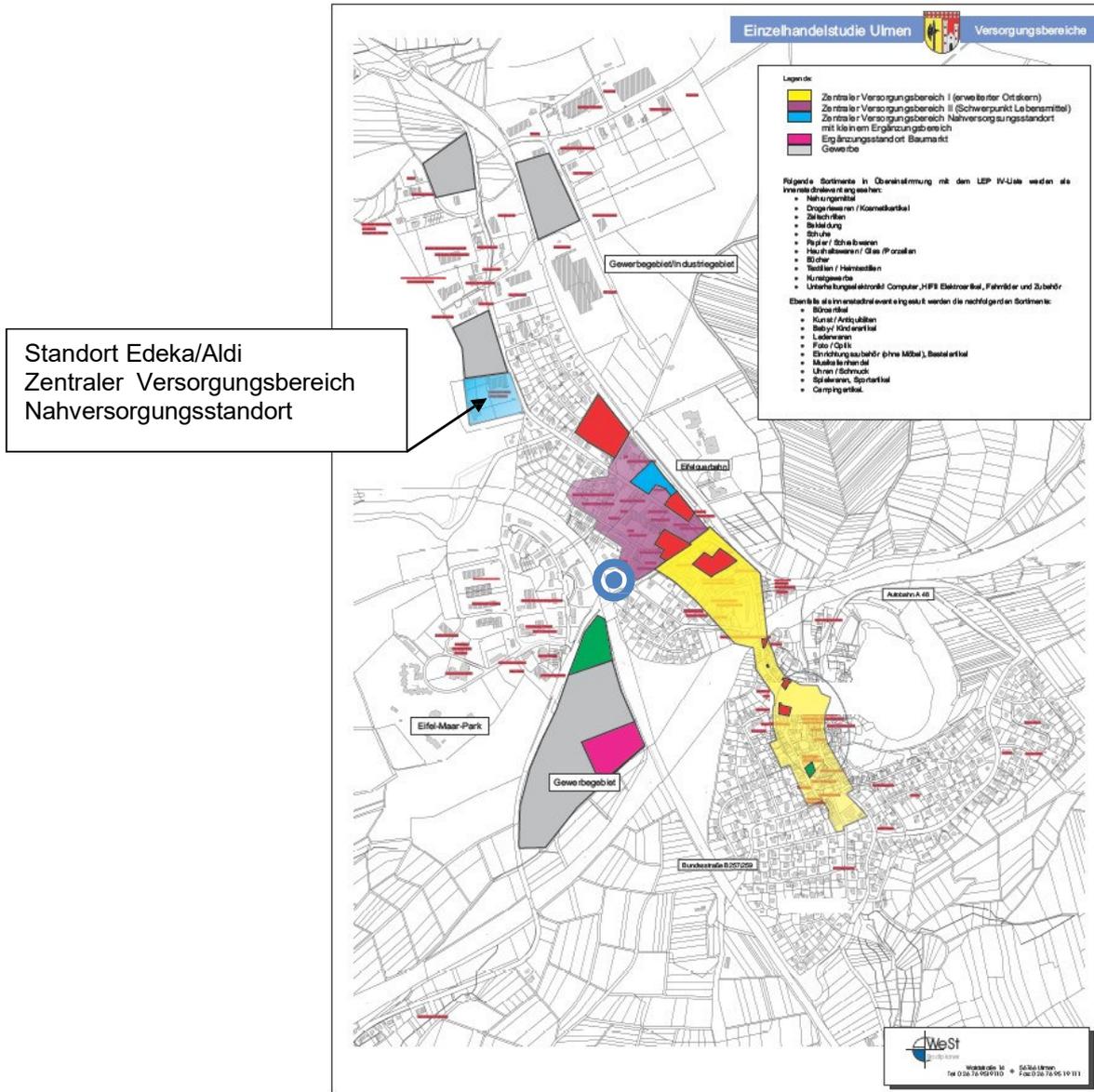


Abbildung 5: Einzelhandelsstudie der Stadt Ulmen, Abgrenzung der Versorgungsbereiche

Im Vorfeld der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes hat der Investor eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Getränkemarktes an der Kelberger Straße in Ulmen durch die **BBE Handelsberatung GmbH, Köln** erarbeiten lassen.

In dieser Analyse wurde noch die Auslagerung der Getränkeabteilung des bestehenden Edeka-Markt mit etwa 500 m² Verkaufsfläche (VKF) betrachtet. Diese ist nicht mehr Gegenstand der Planung.



Deshalb werden die Abschnitte die im Fazit der Analyse den Getränkemarkt betreffen, hier nicht mehr aufgeführt.

Die Analyse kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis / Fazit:

- Eigentümer und Betreiber streben am Standort Kelberger Straße 37a in Ulmen Veränderungen innerhalb der vorhandenen Strukturen bzw. die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe an. Hinzu kommt noch ein neuer Drogeriemarkt mit ca. 750 m² VKF. Die Planvorhaben bilden einen Standortverbund mit den ansässigen Bestandsmärkten von Aldi Süd und Edeka.
- Die Veränderungen innerhalb des Bestandsmarktes Edeka haben keine Flächenausweitung zur Folge. Dennoch wird im vorliegenden Gutachten ein Worst-Case-Ansatz gewählt und der zu erwartende Mehrumsatz in die Umverteilungsprognose eingestellt.
- Der Projektstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚An der Reimertseiche – 4. Änderung‘. Dieser setzt für den relevanten Bereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Über die festgesetzten Verkaufsflächen für Edeka (1.600 m²) und Aldi (1.180 m²) hinaus sind zusätzliche Fachmärkte mit maximal 450 m² VKF innenstadt- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente zulässig – ein Flächenbudget, das bislang noch nicht ausgeschöpft wird.
- Unter Beachtung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist für den Vorhabenstandort ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Verbandsgemeinde Ulmen und Teile der benachbarten Verbandsgemeinde Kelberg, aber auch auf an Ulmen angrenzende Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Daun (u. a. Schönbach, Utzerath, Demerath) und Kaisersesch (u. a. Müllenbach) erstreckt.
- Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes für die anvisierten Planungen wird vonseiten der Gutachter aufgrund der zunehmenden Zeit-Wege-Distanzen und der vorhandenen Wettbewerbssituation nicht gerechnet. Somit werden die Planvorhaben eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde Ulmen sowie für den sich hieran anschließenden Raum einnehmen, in dem u. a. angesichts der Einwohnerpotenziale keine eigenen Drogeriewarenangebote vorgehalten werden (können).
- Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 26.000 Personen auf, so dass hier ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 62,1 Mio. € im Jahr für Nahrungs- und Genussmittel und von ca. 8,6 Mio. € für Drogeriewaren zur Verfügung steht.
- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Mehrumsatz Edeka, Getränkemarkt Trinkgut und Drogeriemarkt dm) auf rd. 6,0 Mio. €, wovon der Großteil (rd. 5,2 Mio. €) wiederum auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt. Angesichts der Drogeriemarktansiedlung nimmt das Sortiment Drogeriewaren mit rd. 2,9 Mio. € p.a. einen hohen Anteil ein, rd. 2,3 Mio. € p.a. entfallen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- Die übrigen 0,8 Mio. € für sonstige Sortiment nehmen damit einen sehr deutlich untergeordneten Anteil der Planvorhaben ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen



diverser Randsortimente. Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden.

- Nach BBE-Prognose erwirtschaftet das gesamte Planvorhaben mit Kunden aus der Verbandsgemeinde Ulmen rd. 58 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 3,1 Mio. €), sodass das Vorhaben für die Bevölkerung der gesamten Verbandsgemeinde einen wichtigen Bestandteil der wohnortnahen Versorgung darstellt. Aus den übrigen Gemeinden im Einzugsgebiet bzw. den relevanten Ortsgemeinden der Verbandsgemeinden Kelberg, Daun und Kaisersesch werden weitere 31 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 1,6 Mio. €) generiert. Rund 12 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,6 Mio. €) werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen. Die Zuflüsse von außerhalb der Verbandsgemeinde Ulmen sind auf die dort sehr geringe Angebotsausstattung vor allem im Drogeriewarensegment zurückzuführen. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich im Grundzentrum Kelberg oder in den anderen umliegenden Ortsgemeinden ein Drogeriemarkt ansiedeln wird, übernimmt Ulmen hier eine ergänzende Versorgungsfunktion und das Vorhaben ermöglicht eine Behebung der Angebotsdefizite im Marktsegment Drogeriewaren.
- Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der übrigen Lebensmittelanbieter in Ulmen sowie der systemgleichen Wettbewerber (Getränke- und Drogeriemärkte) an den nächstgelegenen größeren Wettbewerbsstandorten umverteilt. Die projektierten Vorhaben werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Ortsgemeinde Ulmen hervorrufen. Strukturgefährdungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Umlandkommunen können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten, sich auf diverse Standorte verteilenden Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von Vorhaben in der Stadt Ulmen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.
- Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung (v. a. Ziel 60, LEP IV), die gemäß Ziel 61 aufgrund der Lage des Vorhabens in einer Einzelhandelsagglomeration im anstehenden Bebauungsplanverfahren beachtet werden müssen, werden vom Planvorhaben gewahrt.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Köln führt ergänzend zur Planung folgendes aus:

Eine Verkaufsfläche von 750 m² ist für Neubauvorhaben von Drogeriemärkten außerhalb von Innenstädten als betriebsformentypisch zu bewerten. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der drei marktführenden Filialisten dm, Rossmann und Müller beläuft sich auf ca. 700 m² (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022). Verkaufsflächen von unter 500 m² werden in der Regel nur noch in Innenstadtlagen realisiert. Demgegenüber werden Neuentwicklungen der Betreiber in mit Ulmen vergleichbaren Standortlagen regelmäßig auf Verkaufsflächen von über 700 m² projektiert.

Ein Drogeriemarkt führt im Kernsortiment durchschnittlich ca. 5.000 - 8.000 Artikel, die sich auf die Warenbereiche Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Kosmetik und Parfums verteilen. Darüber hinaus werden betreiberspezifisch unterschiedliche



Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteilen angeboten (u. a. Tiernahrung / Tierpflege, Unterwäsche / Strumpfwaren, Babybekleidung, Kurzwaren, Haushaltswaren, Kerzen, Fotozubehör, Elektrozubehör, Bilderrahmen, Schreib- und Spielwaren). Bei den Randsortimenten nehmen lediglich die (Bio-)Lebensmittel noch umfangreichere Verkaufsflächenanteile ein.

Die von einem Drogeriemarkt angebotenen innenstadtrelevanten Sortimente dienen somit weit überwiegend der Deckung des Basis-Bedarfs und runden die nahversorgungsrelevanten Sortimente ab. Wettbewerbswirkungen gegenüber Branchenspezialisten sind deshalb gering.

Somit ist auszuschließen, dass der geplante Drogeriemarkt trotz seiner leicht über dem Branchendurchschnitt liegenden Verkaufsfläche mit seinen Randsortimenten Auswirkungen auf den Innenstadt Einzelhandel von Nachbarkommunen auslösen wird.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des von der Stadt Ulmen definierten zentralen Versorgungsbereiches III Nahversorgungsstandort, der in Ergänzung zu den weiteren zwei zentralen Versorgungsbereichen I & II (erweiterter Ortskern und Schwerpunkt Lebensmittel) ein wesentliches Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhalten soll und einen der wichtigsten Versorgungsstandorte in der Verbandsgemeinde darstellt (vgl. Einzelhandelsstudie der Stadt Ulmen, 2010 und 4. Änderung Bebauungsplan „An der Reimertseiche“, 2015). Eine Weiterentwicklung des Standortes trägt somit grundsätzlich zum definierten Ziel der ‚Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung für das Gesamtgebiet der Gemeinde‘ bei.

Nach der Prognose des eingeschalteten Gutachters erwirtschaftet das Planvorhaben mit Kunden aus der Verbandsgemeinde Ulmen rd. 58 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 3,1 Mio. €), sodass das Vorhaben insbesondere der wohnortnahen Versorgung im Verbandsgemeindegebiet dienen wird.

Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der übrigen Lebensmittelanbieter in Ulmen sowie der systemgleichen Wettbewerber (Getränke- und Drogeriemärkte) an den nächstgelegenen größeren Wettbewerbsstandorten umverteilt. Die projektierten Vorhaben werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Ulmen hervorrufen. Strukturgefährdungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Umlandkommunen können aufgrund der dort ausgelösten, sich auf diverse Standorte verteilenden Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von Vorhaben in der Stadt Ulmen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

Auch die projektrelevanten Ziele der Landesplanung (v. a. Nichtbeeinträchtigungsgebot gem. Ziel 60 und Agglomerationsverbot gem. Ziel 61 LEP IV) werden vom Planvorhaben gewahrt.

Ergänzung

Die zum Ansiedlungsvorhaben von der BBE Handelsberatung erstellte Auswirkungsanalyse prognostiziert für den geplanten Drogeriemarkt eine maximale Jahresumsatzleistung von 4,2 Mio. €. Der weit überwiegende Anteil dieses Umsatzes wird mit rd. 3,7 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren (rd. 2,9 Mio. €) und Lebensmittel (rd. 0,8 Mio. €) entfallen. Auf sonstige Sortimente - Babybekleidung, Heimtierbedarf, Kerzen, Strumpfwaren, Bilderrahmen und Foto/ Optik - wird lediglich ein Umsatz von rd. 0,5 Mio. € entfallen.



Die sonstigen Sortimente werden nur auf Klein- und Kleinstflächen angeboten und dienen nur zu Abrundung des vorgehaltenen Kernsortiments. So konnte das BBE-Gutachten nachweislich ausschließen, dass die Randsortimente des geplanten Drogeriemarktes Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Ulmen oder Nachbarkommunen auslösen würde.

Mit der Festsetzung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² wird eine eindeutige Bestimmung der zulässigen Betriebsform vorgenommen. Eine Umnutzung der Immobilie in einen Fachmarkt mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten scheidet aus. Weitergehende Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten werden deshalb nicht erforderlich.

5 GRÜNORDNUNG

Auf naturschutzfachliche Untersuchungen hat die Stadt verzichtet, da durch die Änderung des Planes der Anteil der festgesetzten privaten Grünflächen gegenüber dem Stammplan erhöht wird und somit nicht mit negativen Auswirkungen über die mit der 4 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe hinaus möglich sind. Negative Auswirkungen auf die auf die Schutzgüter werden derzeit nicht gesehen.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den Erkenntnissen der durchgeführten städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Planungsleitziele zu definieren:

- Stärkung des Grundzentrums Ulmen durch einzelhandelsrelevante Nutzungen an einem gut erreichbaren Standort,
- Umsetzung eines den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden einzelhandelsrelevanten Angebotes,
- Bindung von Kaufkraft vor Ort,
- Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Einzugsbereich gelegenen Wohnbevölkerung,
- Ergänzung und Erweiterung des bestehenden einzelhandelsrelevanten Angebotes in der Stadt Ulmen,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Verkaufsflächen wurden an den Bestand und die Planung angepasst.



Dabei darf die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes **maximal 1.600 m²**, diejenige des ALDI-Marktes **maximal 1.180 m²** betragen. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes darf maximal **750 m²** betragen. Das Warensortiment der Märkte darf neben innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Güter auch nicht innenstadtrelevante Waren umfassen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse basiert auf dem Stammpflan und wird mit $Z = I$ (Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,6. Die landespflegerische Bilanz des Ursprungsbebauungsplans wird verbessert, da die Grünflächen im Südosten erweitert werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plan es wie folgt:

SO 1: maximale Firsthöhe =9,50 m

SO 2: maximale Firsthöhe =6,50 m

Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die unterschiedliche Höhe ist auch aus nach Nachbarschutzgründen vorgesehen.

Auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Stammplanes, wie Dachneigung, Fassadengestaltung wird verzichtet, da die Bestandsbebauung und die Planung von den ursprünglichen Festsetzungen bereits abweicht. Der geplante Markt hat eine annähernd flache Dachneigung und soll entsprechend den Vorgaben der Betreiber umgesetzt werden.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten weiterhin.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ausführung des Lärmschutzwalls mit dichtem Anschluss ans Gebäude
- Kein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) einschließlich des Park-, Verlade- und Rangierverkehrs
- Keine Anordnung von Klima-/ Lüftungsanlagen in Richtung Wohnbebauung

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.



ABWASSER

Für das Plangebiet wird ausschließlich eine öffentliche Schmutzwasserbeseitigung vorgehalten. Die Entwässerung eines Kellergeschosses im freien Gefälle kann nicht zugesichert werden. Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das Vorhaben liegt in der Zone III des zugunsten des Kreiswasserwerkes Cochem-Zell abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Ulmener Maar“. Das anfallende Schmutzwasser ist unter Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Abwasserkanal zugeleitet werden. Zur dauerhaften Umsetzung einer vollständigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmtes Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA - A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berechnen, zeichnerisch nachzuweisen und umzusetzen. Das Niederschlagswasser für den gesamten Planbereich wird in einem Regenrückhaltebecken hinter dem Aldi Markt bewirtschaftet.

Außengebietswasser

Die Bewirtschaftung von auf die Ortslage zufließendem Oberflächen- und/oder Drainagewasser gehört zum Verantwortungsbereich des Erschließungsträgers.

Aus diesem Grunde ist das über den Wirtschaftsweg dem Plangebiet bzw. der Ortslage zufließende Wasser durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten. Hierzu bieten sich z. B. Querrinnen bereits deutlich vor dem Plangebiet sowie eine Ableitung in Wald- und Grünflächen.

Starkniederschläge

Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngeren Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen in Wohngebieten geführt. Zu diesem Thema wird eine Beurteilung von evtl. Überflutungsrisiken mit möglichen Starkregenabflusswegen empfohlen.

STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

BODENSCHUTZ

Der Bauherr hat ein Entsorgungskonzept im Rahmen des Bauantrages vorlegen, wenn klar ist, dass Bodenmassen entsorgt werden müssen.



DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN

Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen.

BODEN UND BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

9 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.



10 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Die Generaldirektion weist darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Am 01.09 haben erste Abstimmungen mit der Generaldirektion zu dieser Thematik stattgefunden. Eine geomagnetische Prospektion ist aufgrund des Waldbestandes derzeit nicht zielführend. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die geforderten Untersuchungen durchzuführen.

Hier ist eine Sondierung in Abstimmung mit der Generaldirektion vorzunehmen. Im Anschluss wird ein Bericht erstellt und über das weitere Vorgehen entschieden. Hierfür ist mit einem Zeitrahmen von ca. 4-6 Wochen zu rechnen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



56766 Ulmen, den 25.05.2023
Stadt Ulmen

gez. Kerpen
(Thomas Kerpen) Stadtbürgermeister (Siegel)