

# **GEMEINDE VETTWEISS**

## **Ortsteil Vettweiß**

### **Bebauungsplan „Ve-23“, Sondergebiet**

#### **Begründung zum Vorentwurf**

Stand: 01. Juli 2024

#### **Vorhabenträger:**

B+P Holding GmbH  
Industriestraße 29a  
53909 Zülpich

#### **Stadtplanungsbüro:**

**H+B Stadtplanung**

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln  
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW)

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
3. Bauleitplanverfahren .....	3
4. Planungsrechtliche Situation .....	3
5. Bestandssituation.....	4
6. Städtebauliches Konzept .....	4
7. Bewertung Einzelhandelsentwicklung .....	5
8. Technische Erschließung.....	6
9. Beabsichtigte Festsetzungen .....	7
10. Umsetzung.....	7

## 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Vettweiß. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Rückseite der bestehenden Bebauung an der Gereonstraße,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die bestehende Tankstelle und das bestehende Fachmarktzentrum.

Das Plangebiet wird aus dem Flurstück 236 (teilweise) und 627 in der Flur 9 sowie den Flurstücken 290, 291 und 292 in der Flur 10, alle in der Gemarkung Vettweiß gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden:



Übersichtsplan, ohne Maßstab

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Fachmarktzentrum als eingeführter Handelsstandort (bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt, weiteren Fachmärkten sowie einem Fitness- Studio und gastronomischen Angeboten) soll erweitert werden. Derzeit wird noch mit verschiedenen Betreibern verhandelt, die sich an diesem attraktiven Standort ansiedeln möchten.

Durch die o.g. Erweiterungsabsichten wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß (ca. 10.100 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand: Dezember 2023) mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gesichert und weiter ausgebaut. Dadurch soll auch die Zentralität der Gemeinde Vettweiß stabilisiert werden, so dass die Einwohner\*innen der Gemeinde Vettweiß nicht darauf angewiesen sind, außerhalb des Gemeindegebietes ihre Einkäufe für den Tages- und Wochenbedarf zu tätigen.

Die Gemeinde Vettweiß besitzt in der Gemarkung Vettweiß, Flur 9 das Flurstück 627. Dort soll auf einer Teilfläche an der Straße Zur Tankstelle ein neues Feuerwehrgerätehaus gebaut werden, um die brandschutztechnischen Voraussetzungen zu verbessern. Grundlage dafür

bildet der vom Rat der Gemeinde Vettweiß am 24.03.2022 beschlossene Brandschutzbedarfsplan. Für den verbleibenden Rest des Flurstückes soll angebotsbezogen ein Mischgebiet festgesetzt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt vermarktet wird.

Außerdem ist es Ziel der Planung, den Ausbau der Straße „Zur Tankstelle“ bis auf Höhe des Plangebietes planerisch vorzubereiten.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht notwendig.

Bis zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzgutachten und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Darstellung der Ergebnisse dieser Gutachten sowie die weitere Beschreibung und Bewertung der Eingriffsfolgen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

### **3. Bauleitplanverfahren**

Der Bebauungsplan ist derzeit nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 sollen die entsprechend geänderten Darstellungen im Rahmen der anstehenden Veröffentlichung des FNP- Entwurfs nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vollzogen werden. Eine eigenständige FNP- Änderung, die parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes betrieben wird, ist daher nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat am 27.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und damit die Verwaltung mit der Planung beauftragt. Außerdem hat der Rat in gleicher Sitzung auch den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan gefasst, um das Abwägungsmaterial für das weitere Bebauungsplanverfahren zusammenzustellen.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahre 2003 stellt das Plangebiet am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung erscheinen angesichts der Maßstäblichkeit des Regionalplanes und den bereits genehmigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht tangiert.

Der Landschaftsplan Nr. 1 des Kreises Düren vom 12.03.2005 sieht für das Plangebiet als Planungsziel noch die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ vor. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Schutzgebieten (LSG, NSG, FFH). Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Düren wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Vettweiß stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen dar. Lediglich eine kleinere Fläche am südöstlichen Rand des Plangebietes ist als Grünfläche und als Fläche für Acker- und Weideland dargestellt. Zum weiteren Vorgehen wird auf Kapitel 3 hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Es ist momentan dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

## 5. Bestandssituation

Der nördliche Teil des Plangebietes jenseits des bestehenden Feldweges wird derzeit als Weideland genutzt. Südlich des Feldweges besteht eine Obstwiese, die als Ausgleichsfläche dient. Im Übergangsbereich zur bestehenden Tankstelle liegt ein Regenrückhaltebecken.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die o.g. Fachmärkte mit entsprechenden Stellplatzanlagen geprägt. Außerdem besteht an der Gereonstraße eine Apotheke, eine Praxis und Wohnbebauung. Südwestlich an das Plangebiet anschließend wurde eine Tankstelle gebaut.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L33 sowie die K28, von der aus die Gereonstraße in den Ortskern von Vettweiß führt. Außerdem wird das Plangebiet durch die Straße Zur Tankstelle erschlossen.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Vettweiß, Sportheim“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 100 m Luftlinie vom Rand des Plangebietes entfernt. Dort verkehren die Buslinien 292, 298 und SB15 des AVV.

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Fachmarktzentrum

Das bestehende Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.900 qm soll um weitere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.300 qm erweitert werden.

Derzeit sind folgende Märkte vorgesehen: ein Lebensmitteldiscounter, ein Multisortimenter/Nonfood-Discounters, ein Tierfachmarkt und ein Schuhfachmarkt. In welcher Konstellation das Fachmarktzentrum erweitert werden soll, wird vom Vorhabenträger bis zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geklärt.

Außerdem besteht die Option, dass auf einer Teilfläche im Obergeschoss des Neubaus weitere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet untergebracht werden.

Die Gebäude werden mit 1 bis 2 Vollgeschossen errichtet und gruppieren sich winkelartig um eine Stellplatzanlage mit ca. 90 Stellplätzen.

Die Anlieferung der Märkte soll nicht von der Stellplatzanlage aus erfolgen, sondern über entsprechende Aufstellflächen auf der Rückseite der Märkte, die über eine Umfahrung der Gebäude erreichbar ist.

Die überplante Obstwiese, die eine ökologische Ausgleichsmaßnahme darstellt, wird auf Kosten des Vorhabenträgers an anderer Stelle ausgeglichen.

## 6.2 Feuerwehrgerätehaus

Das Büro Monath aus Düren hat eine Planung für das geplante Feuerwehrgerätehaus vorgelegt. Dort ist in einem 1. Bauabschnitt ein bis zu zweigeschossiges Gebäude mit einer Fahrzeughalle für 4 Fahrzeuge vorgesehen. Die Erschließung der Halle erfolgt von der Straße Zur Tankstelle aus. An die Halle anschließend sind die Sozialräume angeordnet. Die Planung sieht vor, dass das Gebäude für 4 weitere Fahrzeuge erweitert werden kann. Dazu müssten auch die Sozialräume ergänzt werden.

Auf der Rückseite des neuen Feuerwehrgerätehauses ist Platz um ca. 60 Stellplätze unterzubringen. Diese sind insb. an den Milocher Weg angebunden.

## 6.3 Mischgebiet

Nördlich des Geländes für das Feuerwehrgerätehaus besteht die Möglichkeit auf dem Rest des Flurstückes 627, ein Mischgebiet anzuordnen. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan soll dort eine entsprechende Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglichen, die sich in die bestehende, städtebauliche Situation nach Art und Maß der baulichen Nutzung angebotsbezogen einfügt.

## 7. Bewertung Einzelhandelsentwicklung

Die nachfolgenden Aussagen sind der „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen in Vettweiß, An der Tankstelle“ des Büros GMA vom Mai 2024 entnommen.

### 7.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind in Bezug auf den LEP NRW folgende Anmerkungen zu treffen:

Das Vorhaben entspricht Ziel 6.5-1, da es in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Das Plangrundstück liegt gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Vettweiß 2024 (Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. Dieses wurde bei der Neuabgrenzung als Potenzialfläche für geplante Einzelhandelsnutzungen mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Ziel 6.5-2 wird somit nach erfolgtem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.

Im Hinblick auf Ziel 6.5-3 ist anzumerken, dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum auslöst. Durch die Ansiedlung im Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der Gemeinde Vettweiß. Vielmehr entspricht die Planung dem Ziel 6.5-3, da es im zentralen Versorgungsbereich Vettweiß liegt.

Die Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7 und 6.5-8 sind für das Vorhaben nicht von Relevanz.

Grundsatz 6.5-9 ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.

Zur Frage, ob Ziel 6.5-10 eingehalten wird, ist auf die vorangegangenen Ziele und Grundsätze zu verweisen.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW.

## 7.2 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß

Der Planstandort der projektierten Einzelhandelsnutzungen liegt laut aktueller Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 2024 (im Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. Innerhalb dessen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von klein- und großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten grundsätzlich darstellbar. Durch die Planung wird der Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß weiterhin auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt, was für die gegebene Siedlungsstruktur mit den dispers gelegenen Ortsteilen günstig ist (u. a. Vermeidung von Verkehren).

Die Planung steht somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß.

## 7.3 Verträglichkeit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung eines Fachmarktstandortes mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Zoofachmarkt, einem Schuhfachmarkt und einem Multisortimenter / Nonfood-Discounters am Standort An der Tankstelle in Vettweiß in der aktuell geplanten Dimensionierung keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lässt.

## 8. Technische Erschließung

Das Schmutzwasser und das belastete Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in die bestehende Mischwasserkanalisation geleitet.

Das bestehende Regenrückhaltebecken südlich der Straße Zur Tankstelle wird überplant. Als Ersatz dafür und zur Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers von den Dachflächen der neuen Märkte wird eine Versickerungsanlage unterhalb der Stellplatzflächen geplant. Die Stellplatzflächen werden mit Sickerpflaster bzw. mit Sickerasphalt befestigt.

Die Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers von den Flächen des Feuerwehrgerätehauses und der Mischgebietsflächen wird im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens geklärt.

Es kann eine Löschwasserversorgung von ca. 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekom) wird bei den Versorgungsträgern im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt.

## **9. Beabsichtigte Festsetzungen**

### **9.1 Fachmarktzentrum**

Südlich der Straße Zur Tankstelle wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Dort wird dann auch die maximal zulässige Verkaufsfläche laut dem Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandel festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 geregelt. Da die Festsetzung von Vollgeschossen bei den üblichen Hallenkonstruktionen der Märkte schwierig ist, wird stattdessen im späteren Rechtsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

### **9.2 Feuerwehrgerätehaus**

Dieser Bereich des Plangebietes nördlich der Straße Zur Tankstelle wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Festlegung einer GRZ bzw. GFZ ist im Bereich einer Gemeinbedarfsfläche unüblich. Jedoch soll das Gebäude eine bauliche Höhe von 2 Vollgeschossen nicht übersteigen.

### **9.3 Mischgebiet**

Im Mischgebiet im Norden des Plangebietes sollen nach § 6 BauNVO alle nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen -bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten- zulässig sein. Desweiteren sollen auch die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch hier anhand der Orientierungswerte des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Auch hier sollen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein.

## **10. Umsetzung**

Die Gemeinde Vettweiß und der Vorhabenträger werden sich die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes anhand der eingebrachten Flächen aufteilen.

Zwischen der Gemeinde Vettweiß und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um insb. den externen Ausgleich zu sichern.

Der Vorhabenträger wird den Ausbau der verlängerten Straße Zur Tankstelle übernehmen, worüber im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ein separater Erschließungsvertrag zwischen ihm und der Gemeinde Vettweiß abgeschlossen wird.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 01.07.2024  
Gez. Stefan Haase