



Gemeinde Ruppichteroth

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 1.09 „Bauzentrum Köttingen“

Begründung

- Entwurf -

Stand: 12.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Vorhaben- und Erschließungsplan	3
4	Erläuterungen zum Plangebiet	4
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
4.2	Vorhandene Struktur	4
4.3	Erschließung	4
5	Planungsvorgaben	5
5.1	Landesentwicklungsplan NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	5
5.2	Regionalplan	7
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Bestehendes Planungsrecht	7
5.5	Landschaftsplan	7
5.6	Einzelhandelsstandortkonzept	8
6	Städtebauliches Konzept	8
7	Planinhalte	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Natur und Landschaft.....	11
7.4.1	Private Grünfläche	11
7.4.2	Pflanzmaßnahmen	11
7.5	Verkehr / Flächen für Stellplätze und Lagerflächen	12
7.6	Wasserrecht	13
7.7	Bergbau.....	13
7.8	Technische Infrastruktur.....	13
7.9	Gestalterische Festsetzungen	14
8	Auswirkungen der Planung	14
8.1	Einzelhandel.....	14
8.2	Artenschutz	15
8.3	Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung	15
8.4	Klima	16
9	Gutachten	16
10	Umweltbericht	16
11	Planverwirklichung	16

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Bauzentrum Mies in Ruppichteroth-Köttingen ist in der Gemeinde Ruppichteroth bereits seit vielen Jahren ansässig und inzwischen gut etabliert. Zur Stärkung des Standortes ist in Zukunft eine Erweiterung der Lager- und Hallenflächen erforderlich. Derzeit werden der Bereich vor dem Bauzentrum sowie Teilflächen der Stellplatzanlage im Osten als Lagerflächen genutzt. Daher ist geplant, das Bauzentrum um eine neue Lagerhalle zu vergrößern. Für diese Zwecke soll eine Erweiterungsfläche vom östlich angrenzenden Nachbarn erworben werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle östlich des vorhandenen Parkplatzes zu schaffen sowie durch die Sicherung einer Grünfläche die Abschirmung zur nordöstlich angrenzenden Ortslage Köttingen sicherzustellen.

Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist, ist die geplante Erweiterung des Bauzentrums auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzungsfähig. Für die Realisierung dieses städtebaulichen Konzeptes sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, die spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen wird, und der konkreten Absichten seitens der Vorhabenträgerin soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die Freiflächen im Norden und Osten des Plangebietes, die sich nicht in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin befinden, werden gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die 26. Flächennutzungsplanänderung (FNP) „Bauzentrum Köttingen“ soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens wurde am 16.06.2014 gestellt.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichteroth hat in der Sitzung am 26.11.2014 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 13.02.2015 bis zum 02.03.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Aus den vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 11.02.2015 um eine Stellungnahme gebeten. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bei der Weiterentwicklung des Plankonzeptes berücksichtigt.

3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden in den Geltungsbereich

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Dies betrifft die Grün- und Freifläche, die sich nördlich und östlich des bestehenden Bauzentrums erstrecken.

Durch die Einbeziehung dieser Freifläche soll eine abschirmende Wirkung zwischen der gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der überwiegend durch Wohnen geprägten Nutzung der Ortslage Köttingen geschaffen werden. Dies soll unter anderem auch dem Immissionsschutz dienen. Des Weiteren soll dadurch das Zusammenwachsen der beiden Bereiche (Bauzentrum und Siedlungsbereich) zu einem zusammenhängenden Siedlungsbereich vermieden werden. Die Einbeziehung dieser Teilfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet nur die eigentlichen Flächen des Bauzentrums und hat eine Größe von circa 7.250 qm.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang der Ortslage Köttingen, nördlich der Hauptortslage Ruppichteroth. Südwestlich ist das Plangebiet durch die Landesstraße L 312, im Südosten durch die Straße Köttingen sowie im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Im Nordosten schließt an das Plangebiet die Bebauung der Ortslage Köttingen an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt circa 1,1 ha. Davon werden von dem Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt circa 0,73 ha erfasst. Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen des bestehenden Bauzentrums in Ruppichteroth-Köttingen sowie die Erweiterungsflächen für die geplante Lagerhalle. Das Bauzentrum besteht aus einem Verkaufsbauwerk im Westen mit den dazugehörigen befestigten Flächen als Vorplatz, die überwiegend als Lagerflächen für die Baustoffe sowie als Vorfahrt und Abholbereich genutzt werden. Weiter östlich befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage, die zum einen als Stellplatz für die Kunden und zum anderen als unüberdachte Lagerflächen genutzt wird. Die Stellplatzanlage ist ebenfalls über die Straße Köttingen erschlossen. Die beiden befestigten Bereiche werden durch einen Bachlauf mit naturnahen Uferbereichen voneinander getrennt. Auf der Höhe des Gebäudes befindet sich eine Brücke, die die Stellplatzanlage mit dem Verkaufsbauwerk verbindet. Das Bauzentrum ist durch einige Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt, die die Einbindung des Bauzentrums in die Landschaft und das Ortsbild positiv beeinflussen.

Die im Norden und Osten angrenzenden Freiflächen werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Diese Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Grünflächen genutzt und sind frei von jeglicher Bebauung.

4.3 Erschließung

Die Haupteinschließung des Bauzentrums erfolgt über die Ortszufahrt der Ortslage Köttingen, die als Gemeindestraße unmittelbar im Süden in die Landesstraße L 312 mündet.

Über die L 312 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 478 - Brölstraße und im Weiteren an die Autobahn BAB 560 und somit an das übergeordnete Straßennetz.

5 Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist seit 13.07.2013 in Kraft. Der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ enthält sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels.

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulichen 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 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben

sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen genannten Vorgaben der Landesplanung ist dem Kapitel 8.1 dieser Begründung zu entnehmen.

5.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt und grenzt unmittelbar an „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) an.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichterorth ist das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stellplatzanlage des Bauzentrums ist als Parkplatz (P) ausgewiesen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan für das Plangebiet keine Bauflächenausweisung vorsieht, die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens bzw. der geplanten Erweiterung jedoch eine entsprechende Darstellung der Bauflächen erfordert, soll im Rahmen der 26. FNP-Änderung ein Flächentausch erfolgen. Aufgrund der genehmigten Bestandssituation des Bauzentrums bezieht sich der Flächentausch nur auf die geplante Erweiterung des Bauzentrums. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet soll daher um einen nicht mehr benötigten Teilbereich von circa 5.500 qm zugunsten der 26. FNP-Änderung verkleinert werden.

Die 26. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

5.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ruppichteroth existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzbereiche für die Natur und Landschaft.

5.6 Einzelhandelsstandortkonzept

Das Einzelhandelsstandortkonzept der Gemeinde Ruppichteroth (BBE Handelsberatung GmbH, März 2013/ Juni 2014, Köln) beschreibt den Bereich entlang der Brölstraße der Ortslage Ruppichteroth als zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Westen vom Kreuzungsbereich Wilhelmstraße bis zum Kreuzungsbereich Herchener Straße im Osten.

Der zentrale Versorgungsbereich Ruppichteroth übernimmt auch die Funktionen des Hauptzentrums, dessen Einzugsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht.

Der zentrale Versorgungsbereich Ruppichteroth ist damit nach dem Einzelhandelsstandortkonzept der einzige Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Zentrenkonzept sowie die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Ruppichteroth sind dem Kapitel 8.1 dieser Begründung zu entnehmen.

6 Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin plant eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bauzentrums, um den Standort zukünftig zu stärken. Da die derzeit vorhandenen, überwiegend nicht überdachten Lagerflächen nicht mehr ausreichend sind, soll eine Kalllagerhalle östlich des Stellplatzes errichtet werden. Dadurch wird eine überdachte Lagermöglichkeit für die Baustoffe geschaffen sowie die bestehende Stellplatzanlage von der Nutzung als Lagerfläche entlastet.

Die Lagerhalle soll mit einer Größe von 40 x 22,5 m (inklusive Dachüberstände) sowie einer Höhe von circa 8 -11 m (bedingt durch die Dachneigung) errichtet werden. Als Dachform ist ein flach geneigtes Dach mit circa 5° Dachneigung vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten von der Straßen Köttingen.

Die Freifläche im Norden und Osten des Vorhabens soll weiterhin als Grünfläche erhalten werden. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin und wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung einer abschirmenden Wirkung zum Siedlungsbereich der Ortslage Köttingen einbezogen.

Einzelhandel

Das bestehende Bauzentrum weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm auf und wird daher als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (über 800 qm) eingestuft. Die Sortimente des Bauzentrums sind überwiegend durch nicht zentrenrelevante Kernsortimente geprägt. In einem geringeren Anteil werden auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde.

Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche des Bauzentrums beträgt 1.620 qm.

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2000 beinhaltet für das Bauzentrum folgende Regelungen:

- Art des Betriebes: Baumarkt, (Groß-) und Einzelhandel mit Baustoffen und Bauartikeln, Errichtung von Stellplätzen
- Erzeugnisse: Lagerung und Verkauf von Baumaterialien, Baustoffen, Ausbauaterialien
- Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe, Waren:
 - Kernsortimente:
Baustoffe (30 %), Sanitärartikel (20 %), Elektroartikel (20 %), Innenausbau (10 %), Gartenbau (10 %)
 - Randsortimente:
Haushaltswaren (5 %), Geräte (5 %)

Die bestehende Situation soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert werden. Mit der geplanten Erweiterung der Lagerhalle sind keine Erweiterung der Verkaufsflächen und keine Änderung der Sortimente geplant.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie das bestehende Bauzentrum sind, mit Ausnahme von Kerngebieten, in den übrigen Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (z. B. Gewerbegebieten) nicht allgemein zulässig (§ 11 Absatz 3 BauNVO). Da im Plangebiet ausschließlich die Bestandssicherung des bestehenden Bauzentrums mit einer Erweiterung um eine Lagerhalle geplant ist, ist das Vorhaben nicht mit der Festsetzung eines Kerngebietes vereinbar. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Ansiedlung eines bestimmten größeren Projektes, das nur einen der kerngebietstypischen Nutzungszwecke verfolgt, rechtfertigt die Festsetzung eines Kerngebietes grundsätzlich nicht.

Auf der Basis der Bestandssituation und der geplanten Erweiterung ist vorgesehen, das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauzentrum“ festzusetzen. Es wird festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Baumarktes mit einem Baustoffhandelsbetrieb als Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit den für ein Bauzentrum typischen Kernsortimenten, wie Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf dient. Gemäß der bestehenden und geplanten Nutzungskonzeption sind innerhalb des Plangebietes auch Stellplatz- und Lagerflächen allgemein zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass das Bauzentrum eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm haben darf. Die Randsortimente sollen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Dies entspricht einer Größe von maximal 170 qm für zentrenrelevante Randsortimente. Diese Begrenzung entspricht dem Ziel Nr. 5 des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW).

Die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der tatsächlichen Bestandssituation des Baumarktes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Regelung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (GH) definiert.

Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Somit wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 eingehalten. Dies entspricht auch der typischen Dichte der sonstigen Sondergebiete mit vergleichbaren Nutzungen.

Für die Unterbringung der Flächen für Stellplätze und unüberdachten Lagerflächen ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ möglich. Nach dieser Regelung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese Regelung ist jedoch für das geplante Vorhaben nicht ausreichend. Dies wird durch die Bestandsituation des Baumarktes begründet. Durch die geplante Erweiterung werden noch weitere Flächen durch die Errichtung der geplanten Lagerhalle versiegelt. Die Freiflächen des Sondergebietes werden überwiegend als Lagerflächen und Stellplatzflächen genutzt. Daher wurde gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauGB vom § 19 Absatz 4 Satz 2 BauGB abweichende Festsetzung mit einer Überschreitung bis zu 0,9 getroffen. Um die negativen Auswirkungen des Vorhabens zu vermeiden, wurden Maßnahmen zur Eingrünung des Bauzentrums festgesetzt (siehe Kapitel 7.4.2). Diese Pflanzmaßnahmen sollen auch der Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da mit den vorgenommenen Höhenbeschränkungen das Nutzungsmaß hinreichend bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen

Im westlichen Bereich handelt es sich um eine Bestandssicherung. Das Gebäude des Bauzentrums soll mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 13 m über Bezugspunkt 1 (BP1) festgesetzt werden. Als Bezugspunkt wurde die Höhe von einem bestehenden Kanaldeckel (KD=193,11 m über Normalhöhennull NHN) gewählt. Da das Gelände des Plangebietes zwischen dem westlichen und östlichen Bereichen Höhenunterschiede von bis zu circa 3 m aufweist, wurden für die Höhenfestsetzung zwei unterschiedliche Bezugspunkte gewählt.

Die Höhe der geplanten Lagerhalle, bzw. der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist mit maximal 12 m über dem Bezugspunkt 2 (BP2) festgesetzt. Der Bezugspunkt 2 entspricht einer Höhe von 195,0 m über NHN und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die geplante maximale Gebäudehöhe der Lagerhalle orientiert sich an dem bestehenden Gebäude des Bauzentrums.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen orientieren sich an dem Bestandsgebäude und dem den Festsetzungen zugrunde liegenden Entwurf der geplanten Erweiterung. Für das bestehende Gebäude wurde eine überbaubare Grundstücksfläche im Norden des westlichen Bereichs ausgewiesen. Für die geplante Lagerhalle wurde ein Baufeld im Osten des Plangebietes festgesetzt. Für die Lagerhalle wurden nach Westen und Süden geringfügige Spielräume berücksichtigt. Im Norden und Osten soll die Lagerhalle direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, daher sind hier keine Spielräume zwischen dem Vorhaben und den festgesetzten Baugrenzen möglich.

Da die Lagerhalle direkt auf der geplanten Grundstücksgrenze zu dem östlichen Nachbar errichtet werden soll, sollen die erforderlichen Abstandflächen privatrechtlich über Regelung der Baulasten geregelt werden. Dies wurde mit dem betroffenen Nachbar abgestimmt.

7.4 Natur und Landschaft

7.4.1 Private Grünfläche

Im Norden und Osten wird die angrenzende Freifläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Diese Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden und dient der Abschirmung des geplanten Vorhabens zu dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich der Ortslage Köttingen.

7.4.2 Pflanzmaßnahmen

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren sowie zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Plangebietes wurden Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (M1 – M4) vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Maßnahme 1 (M1): Schutz und Entwicklung des „Langer Siefen's“ und seiner bachbegleitenden Gehölze

Der Langer Siefen, der innerhalb des Plangebietes liegt, soll im Zuge dieser Planung erhalten und besonders geschützt werden. Daher soll festgesetzt werden, dass die bestehenden Gehölze entlang des Baches dauerhaft zu erhalten sind.

Maßnahmen 2a und 2b (M 2a und 2b): Erhalt und Ergänzung des Pflanzstreifens

Der bereits bestehende Pflanzstreifen zur Eingrünung der östlichen Stellplatzfläche soll erhalten werden (M2a). Im Bereich der neuen Lagerhalle soll dieser Pflanzstreifen durch Pflanzung lebensraumtypischer Bäume und Sträucher gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 ergänzt werden (M2b). Durch diese Maßnahme soll die bestehende Eingrünung des Stellplatzes erhalten und im Bereich der geplanten Erweiterung ergänzt werden. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichmaßnahmen berücksichtigt.

Die Begrünung der Stellplatzfläche im zentralen Bereich soll ebenfalls erhalten werden. In nördliche Richtung wird dieser Pflanzstreifen durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen (M2b) fortgeführt. Durch diese Maßnahmen soll der durch Stellplätze und Zufahrten versiegelte Bereich des Bauzentrums aufgelockert werden. Das Umfahren mit einem Lkw mit einem Anhänger oder einem Sattelzug soll dabei weiterhin gewährleistet sein.

Maßnahme M3 (M3): Gestaltung und Bepflanzung der Lagerhalle

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird aufgeführt, dass die Farbgebung der Lagerhalle in sand- oder erdfarben (gedeckte Mischfarben) gehalten werden soll, reflektierende Farben dürfen auf keinen Fall Verwendung finden. Diese Maßnahme dient der Einbindung der neuen Lagerhalle in das Orts- und Landschaftsbild. Die Wirkung der Lagerhalle als Fremdkörper soll dadurch vermieden werden. Die Gestaltung der Lagerhalle soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Begrünung der östlichen Fassade der Lagerhalle, in der Sichtachse zur Ortsrandlage Köttingen, soll dagegen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Lagerhalle ist mit den Gerüstkletterpflanzen gemäß der festgesetzten Pflanzenliste 2 zu begrünen.

Maßnahme 4 (M4): Neupflanzung großkroniger Laubbäume

Zur landschaftlichen Aufwertung und Durchgrünung der Stell- und Lagerflächen im westlichen Bereich des Bauzentrums sind entlang der Stellflächen zur L 312 vier lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen. Ergänzend ist der Pflanzstreifen mit Sträuchern gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Ausnahme der M3, die nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden kann, wurden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

7.5 Verkehr / Flächen für Stellplätze und Lagerflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Köttingen, die an die Landestraße L 312 angebunden ist. Die innere Erschließung, die Zufahrten und der Vorfahrtsbereich sind bereits vollständig ausgebaut.

Ein- und Ausfahrtsverbot

Das Plangebiet soll verkehrstechnisch weiterhin über die bestehende Anbindung an die Gemeindestraße Köttingen erschlossen werden. Die Erschließung des Sondergebietes über die L 312 kann aufgrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Landestraße nicht vorgesehen werden. Aus diesem Grund wird entlang der L 312 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine private Stellplatzanlage mit insgesamt 77 Stellplätzen für die Mitarbeiter und Kunden des Bauzentrums. 16 Stellplätze befinden sich in westlichen Bereich vor dem Bestandsgebäude, weitere 61 Stellplätze sind im östlichen Bereich eingerichtet. Beide Teile der Stellplatzanlage sind an die Straße Köttingen angebunden. Die nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Dadurch soll vermieden werden, dass die sonstigen Freiflächen des Plangebietes oder Bereiche mit Pflanzbindungen als Stellplätze genutzt werden. Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze entspricht überwiegend der tatsächlichen Situation vor Ort.

Lagerflächen

Vor dem Bestandsgebäude werden einige Frei- und Stellplatzflächen als Lagerflächen für die Baustoffe genutzt. Diese Nutzung soll mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich

gesichert werden. Es wird festgesetzt, dass Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig sind.

7.6 Wasserrecht

Der Langer Siefen quert die Flächen des Bauzentrums von Nord nach Süd. Da der genaue Verlauf des Baches nicht eindeutig aufgenommen werden kann und sich noch verändern kann, wird im Bebauungsplan die gesamte Parzelle des Baches einschließlich der Böschungsbereiche als nachrichtliche Übernahme, Wasserfläche ausgewiesen.

Entlang des „Langer Siefen's“ ist ein Gewässerrandstreifen von 3 m gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltgesetz) und § 90 a LWG (Landeswassergesetz) einzuhalten, soweit es in der bestehenden Baugenehmigung nicht anderes geregelt ist. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Lagerhalle im östlichen Bereich geschaffen werden. Unmittelbar am Gewässer sind keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation geplant. Zur Bestandssituation liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2000 vor.

Westlich des „Langer Siefen's“ wird der 3 Meter Abstand (Gewässerrandstreifen) vor der Böschungskante nicht eingehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich das Gebäude des Bauzentrums sowie die Stellplatz- und Lagerflächen. Hier handelt es sich um eine genehmigte Bestandssituation. Östlich vom Gewässer wird der erforderliche Abstand (3 Meter) bereits im Bestand berücksichtigt und eingehalten. Der frei zu haltende Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Flächen für Stellplätze den entsprechenden Abstand zur Böschungskante des Gewässers einhalten.

7.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Lehmop II" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sperber 2". Im Bereich des Plangebietes hat die Gewinnung von Eisenerz im oberflächennahen Bereich sowie im tagesnahen Bereich durch das ehemalige Bergwerk "Sperber" stattgefunden. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche untersucht und nachgewiesen.

Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

7.8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Anlagen (Gebäude, Parkplatzflächen und Lagerflächen) erfolgt über die Einleitung in den „Langer Siefen“. Hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die bis 2020 gültig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Kaltlagerhalle wurde ein Antrag auf Kanalanschluss (vom 04.11.2014) gestellt. Nach jetzigem Sachstand wurde seitens der Fachbehörde bereits eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Um das heute harmonische Ortsbild nicht durch Werbeanlagen übermäßig zu beeinflussen, werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die einen Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse festlegen, aber gleichzeitig den Erfordernissen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Außendarstellung Rechnung tragen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Einzelhandel

Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

In Kapitel 5.1 werden die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW dargestellt. Für die Bewertung werden die Regelungen, die für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bedeutsam sind, nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, grenzt jedoch unmittelbar an die „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) an. Aufgrund der Darstellungstiefe des Regionalplans (Abweichungsgrad bis zu 10 ha), ist die Lage des Plangebietes als innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches anzusehen. Damit entspricht das Vorhaben dem Ziel 1 des LEP's NRW.

Zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Ziel 2 sind nicht vorgesehen.

Da das Bauzentrum bereits vorhanden ist und nur einen sehr geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten ausweist, wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde nicht beeinträchtigt, so dass Ziel 3 auch bei Betrachtung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente erfüllt wird.

Das Planvorhaben entspricht des Weiteren auch dem Grundsatz 4, da der bestehende Gesamtumsatz aufgrund der Größe des Bauzentrums nicht die Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Ruppichteroth überschreitet. Da es sich um eine Bestandssicherung handelt, sind Änderungen des zu erwartenden Gesamtumsatzes nicht zu erwarten.

Dem Ziel 5 wird ebenfalls entsprochen. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dies entspricht einer Größe von 170 qm für zentrenrelevante Randsortimente. Dadurch entspricht das Vorhaben auch dem Grundsatz 6.

Mit diesem Bebauungsplan wird der bestehende Standort des Bauzentrums gesichert, eine Erweiterung ist nicht geplant. Daher wird das Ziel 7 ebenfalls erfüllt.

Für das Ziel 8 und den Grundsatz 9 besteht keine Betroffenheit. Mit den geplanten Regelungen des Bebauungsplanes wird auch dem Ziel 10 entsprochen.

Einzelhandelsstandortskonzept

Die Empfehlung des Einzelhandelsstandortkonzeptes zur Verkaufsflächenentwicklung der Heimwerker- und Gartenbedarfe besagt, dass der Heimwerker- und Gartenbedarf in der Gemeinde Ruppichteroth durch spezialisierte Baustoff- und Gartenanbieter abge-

deckt wird. Vor dem Hintergrund der regionalen Marktsituation bestehen jedoch nur geringe Wettbewerbschancen für die Ansiedlung eines weiteren klassischen Baumarktes, denkbar wäre ggf. die Sortimentserweiterung eines ansässigen Betriebes.

Daher ist die geplante planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebes mit der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde vereinbar. Geringfügige Änderungen und Sortimentserweiterungen des ansässigen Betriebes entsprechen der Empfehlung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Gemeinde.

Da es sich bei diesem Vorhaben lediglich um eine Bestandssicherung handelt und die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % (bzw. 170 qm) der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden, sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde nicht zu erwarten.

8.2 Artenschutz

Bei der Realisierung des Vorhabens ist, unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen, davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu den Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

8.3 Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, sind gemäß der §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Planungsgruppe Grüner Winkel, 06.05.2015) wurde der Ausgangszustand des Plangebietes bewertet sowie der Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ermittelt.

Eingriffsermittlung (Biotope und Boden):

Der Eingriffswert der betroffenen Biotoptypen umfasst 6.600 ökologische Wertpunkte. Die ökologische Wertigkeit der Planung (Ausgleichswert) beträgt 1.590 ökologische Wertpunkte. Die Bilanzierung zeigt, dass durch das Planvorhaben für die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial ein negativer Wert von 5.010 ökologischen Wertpunkten verbleibt.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Grundlagen hierfür bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000. Für die Eingriffe in das Bodenpotenzial wurde der Ausgleichsbedarf mit 400 qm berechnet. Ein Ausgleich wird durch Entsiegelung von befestigten Lager- und Stellflächen angestrebt. Diese Maßnahmen umfassen insgesamt 120 qm und werden im Verhältnis 1:2 anerkannt. Der Ausgleich der „Bodenfunktionen“ umfasst daher 240 qm. Insgesamt besteht ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Boden von 160 qm. Es entspricht 640 ökologischen Wertpunkten.

Der Gesamtbedarf der Kompensationsmaßnahmen (Biotope und Boden) beträgt somit 5.650 ökologische Wertpunkte.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich für die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft und das rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit werden wie folgt nachgewiesen:

Die Kompensation erfolgt außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.09 durch Zuordnung zu Gewässerentwicklungsmaßnahmen des Aggerverbandes im „Hover Bachtal“ und im Bereich „Alefeld“. Die Maßnahme im „Hover Bachtal“ befindet sich innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Ruppichterath. Es handelt sich hierbei um die Gewässerentwicklungsmaßnahme „Renaturierung einer Fischteichanlage im Hover Bachtal“. Im Bereich „Alefeld“ ist eine dynamische Gewässerentwicklung initiiert worden. Diese Maßnahmen sind zu 20% (nicht geförderter Anteil) in das „Ökokonto“ des Aggerverbandes eingeflossen.

Der Vorhabenträger wird die benötigten 5.650 ökologischen Wertpunkte vom Aggerverband erwerben. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

8.4 Klima

Durch die Erweiterung einer bestehenden Nutzung soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine weiteren Flächen (z. B. durch Umsiedlung) im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Mit der Festsetzung der Pflanzmaßnahmen, wie die Eingrünung der Stellplatz- und Lagerfläche sowie der Begrünung der östlichen Fassade der geplanten Lagerhalle wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen.

9 Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung (Günter Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, 03.12.2014, Nümbrecht)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Günter Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, 06.05.2015, Nümbrecht)

10 Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

(siehe Umweltbericht Begründung Teil B, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl. Ing. Günter Kursawe, Januar 2015, Nümbrecht)

11 Planverwirklichung

Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sicher. Weitere Inhalte des Durchführungsvertrages sind insbesondere:

- Pflanzmaßnahmen
- Ausgleichmaßnahmen
- Gestaltung Lagerhalle

Der Gemeinde Ruppichteroth entstehen durch die Planung keine Kosten.