

Stadt Heiligenhaus

Bebauungsplan Nr. 54

„Gewerbefläche Ratinger Straße / Selbecker Straße“

1. Änderung



Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Planungsstand: Januar 2023

Teil A: Begründung

Dem Bebauungsplan Nr. 54 – 1. Änderung wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), folgende Begründung beigegeben:

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2	Vorhandene Situation und Umfeld des Plangebietes	5
3	Verfahrensart und Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Verfahrensart.....	5
3.2	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	6
3.3	Landschaftsplan	9
3.4	Flächennutzungsplan	10
3.5	Bebauungsplan.....	11
3.6	Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus.....	12
4	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	15
5	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 – 1. Änderung	16
5.1	Begründung der Festsetzungen	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.1.4	Flächen für Stellplätze.....	19
5.1.5	Verkehrsflächen	20
5.1.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
5.1.7	Sonstige Festsetzungen	21
6	Auswirkungen der Planung.....	22
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	22
6.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel.....	23
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
6.4	Verkehrliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
6.6	Sonstige Auswirkungen.....	27

7	Umsetzung der Planung.....	27
8	Ver- und Entsorgung.....	27
9	Immissionsschutz / Störfallschutz	28
10	Grundwasser.....	28
11	Belange von Natur und Landschaft	28
12	Hinweise.....	28
13	Kampfmittel.....	29
14	Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege	29
15	Altlasten	29

Teil B: Umweltbericht

16	Einleitung	30
17	Bestehendes Planungsrecht.....	30
18	Beschreibung der Planungsziele.....	31
18.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	31
18.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für Bebauungspläne von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	31
18.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S. 1 BauGB ermittelt wurden	42
18.3.1	Tiere	43
18.3.2	Pflanzen.....	44
18.3.3	Fläche	44
18.3.4	Boden.....	45
18.3.5	Wasser	47
18.3.6	Luft	48
18.3.7	Klima	49
18.3.8	Wirkungsgefüge	50
18.3.9	Landschaftsbild	54
18.3.10	Biologische Vielfalt.....	55
18.3.11	Natura 2000-Gebiete	55
18.3.12	Mensch.....	56
18.3.13	Kultur- und Sachgüter	57
18.4	Entwicklungsprognosen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b)	58
18.4.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten	58
18.4.2	Nutzung natürlicher Ressourcen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe bb).....	61
18.4.3	Art und Menge an Emissionen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe cc).....	61
18.4.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe dd)	61

18.4.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee).....	62
18.4.6	Kumulierung von Auswirkungen.....	62
18.4.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg).....	63
18.4.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe hh).....	63
18.5	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c).....	63
18.5.1	Tiere	64
18.5.2	Pflanzen.....	64
18.5.3	Fläche	64
18.5.4	Boden.....	64
18.5.5	Wasser	64
18.5.6	Klima und Luft	65
18.5.7	Landschaftsbild	65
18.5.8	Biologische Vielfalt.....	65
18.5.9	Mensch.....	65
18.5.10	Kultur- und Sachgüter	65
18.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d).....	65
18.6.1	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e)	66
18.7	Zusätzliche Angaben (BauGB Anlage 1 Nr. 3)	66
18.7.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a).....	66
18.7.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b)	66
18.7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c)	67
19	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	68
19.1	Rechtliche Grundlagen.....	68
20	Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung	69
21	Kosten, Finanzierung, Durchführung	69
22	Verwendete Gutachten	69

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Heiligenhaus in der Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 522. Es handelt sich um einen bereits durch einen Lidl-Discountmarkt genutzten Standort, der vollständig erneuert und im Zuge des Neubaus vergrößert werden soll. Die Größe des Grundstücks beträgt 6.195 m². Zusätzlich wird ein Teil der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche der Brüsseler Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Größe dieser Fläche beträgt 239 m². Mithin beträgt die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 6.434 m².

Das Plangebiet ist Bestandteil eines bestehenden Gewerbegebietes. Im Norden wird es durch einen benachbarten Gewerbebetrieb, im Westen durch die Brüsseler Straße, im Süden durch die Selbecker Straße sowie im Osten durch die Ratinger Straße begrenzt.

Der Standort ist Bestandteil einer gewerblichen Konzentration westlich der Ratinger Straße. Östlich der Ratinger Straße schließt sich ein ausgedehntes Wohngebiet um Bergische Straße und Leipziger Straße mit ihren Nebenstraßen an.

Die Entfernung zum Heiligenhauser Stadtzentrum beträgt etwa 750 m, die zu den östlich gelegenen Wohngebieten wenige Hundert Meter. Mithin weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der Nähe zu den Wohngebieten eine für die Versorgung der Bevölkerung günstige Lage auf.

2 Vorhandene Situation und Umfeld des Plangebietes

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bereits durch einen Lidl-Discountmarkt genutzten Standorts nördlich der Selbecker Straße. Dieser soll vollständig erneuert und erweitert werden. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von 699 m² soll auf 1180 m² vergrößert werden, indem die jetzige Platzierung des Marktgebäudes herangezogen und auf der Ost-, Süd- und Westseite jeweils gegenüber den jetzigen Ausmaßen Erweiterungen erfolgen. Dazu werden die jetzige Anlieferungszone sowie Teile der Stellplatzanlage baulich in Anspruch genommen.

Südlich der Selbecker Straße befindet sich die Station der Feuer- und Rettungswache Heiligenhaus. Weiter westlich und südlich bis hin zur Trasse der A44 dehnt sich das Areal des geplanten Innovationsparkes aus, welches derzeit noch den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche aufweist. Die erste Gewerbeansiedlung befindet sich im Bau.

Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 750 m verläuft die Trasse der Autobahn A44. Der Abschnitt zwischen der Anschlussstelle Heiligenhaus und der A3 (Autobahnkreuz Ratingen-Ost) befindet sich noch in Bau. Nach Fertigstellung des westlichen Abschnittes beträgt die Fahrzeit von Heiligenhaus zum Düsseldorfer Flughafen weniger als eine halbe Stunde.

3 Verfahrensart und Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Verfahrensart

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches der Stadt Heiligenhaus. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 – 1. Änderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes.

Gem. § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, soweit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) definiert die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallenden Vorhaben. Demnach ist nach Nr. 15 dieser Anlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung erforderlich. Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen erfüllt, so dass eine Anwendung des § 13 a BauGB mit der Möglichkeit zur Verfahrenserleichterung und Verfahrensbeschleunigung nicht zum Tragen kommt.

Die Inhalte der Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zusammengefasst.

3.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Stand 2020 - stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 und somit auch für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Unmittelbar östlich der Ratinger Straße und nördlich der Höselstraße stellt der GEP jeweils einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW 2019 gilt für den Standort nachfolgend aufgeführte Ziele:

Ziel 6.5-1:

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

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ist das Vorhaben, sofern es die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, nicht mit dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019 konform.

Ziel 6.5-2:

„Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.“

„Im Sinne von „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs.

3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher 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.“

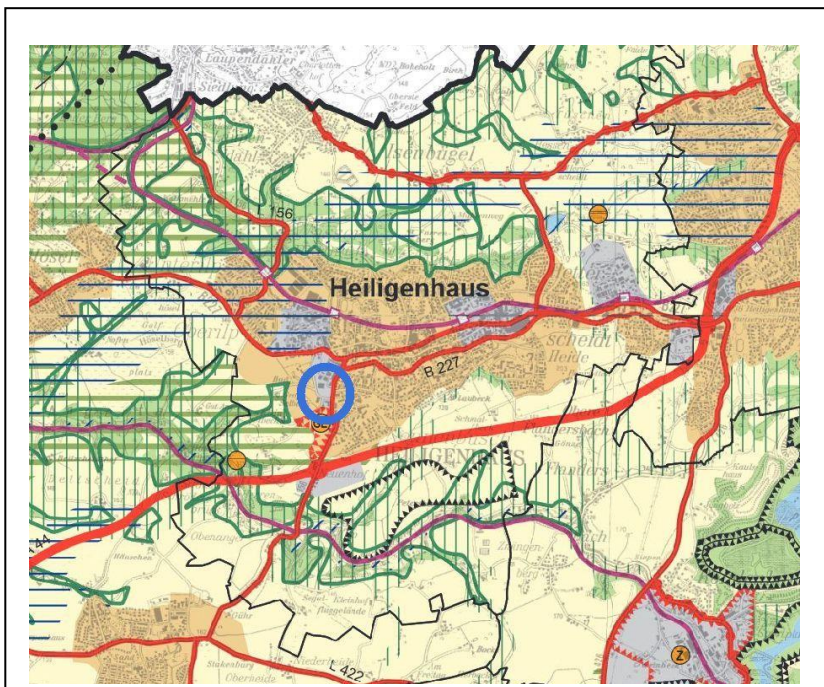


Abb. 1:

Ausschnitt aus dem RPD mit Kennzeichnung der Lage der B-Plan-Änderung (blauer Kreis)

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Montage der Blätter 15 und 20

Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist das Vorhaben, sofern es die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, nicht mit dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 konform.

Insofern werden beide Ziele nicht erfüllt. Die weiteren im LEP NRW festgelegten Ziele werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Wegen der fehlenden Konformität zu den genannten Zielen wurde im Zuge einer für den Standort durchgeführten Verträglichkeitsstudie¹ eine atypische Fallgestaltung für die avisier-

¹ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, STADT + HANDEL, Dortmund September 2021

te Erweiterung des LIDL - Marktes geprüft. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2020 in einem Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen (vgl. Regionalplan 2020, Blatt 15). Da ein Vorhaben i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) möglich ist, ist das Vorhaben nach Regional- bzw. Landesplanung nicht zulässig. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre dennoch gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik). Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten. Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 C 10.04), können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Die Baunutzungsverordnung unterwirft Einzelhandelsnutzungen nur dann dem Regulationssystem des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (größer 800 m² Verkaufsfläche) handelt. Erst dann erfolgt die Prüfung, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die in der Vorschrift benannten städtebaulichen oder infrastrukturellen Belange ausgehen können. Hierfür ist eine Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche festgelegt. Beide Kriterien - also das Merkmal der Großflächigkeit und die Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO - müssen erfüllt sein, damit die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird, wonach ein Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

In der Untersuchung wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Einzelhandel bewertet und zudem die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht, um letztlich zu bewerten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Fall begründbar ist.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des untersuchten Erweiterungsvorhabens sprechen:

- Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen der Stadt Heiligenhaus (Ausweisung als Nahversorgungsstandort) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV.

-
- Dem Planvorhaben ist mit einer avisierten Verkaufsfläche von 1.180 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, v. a. im süd- / südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus, sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.
 - Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.
 - Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Die Analyse belegt letztlich, dass die in §11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung gegeben sind. Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum beeinträchtigen. Außerdem besitzt das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die Wohnortnahe Nahversorgung, insb. für die südlich gelegenen Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Durch das Planvorhaben kann diese bestehende Nahversorgung langfristig gesichert werden.

Eine Widerlegung der Regelvermutung ist damit insofern gelungen.

Mit Schreiben vom 20.10.2021 erfolgte eine Bestätigung der Bezirksregierung Düsseldorf, dass die Widerlegung der Regelvermutung gem. §11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nachvollziehbar erarbeitet wurde.

Mit dem Nachweis der Atypik und dem Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen gegeben sind, so ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich auch in anderen als Kern- oder Sondergebieten möglich.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich gesehen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches von vorhandenen Landschaftsplänen.

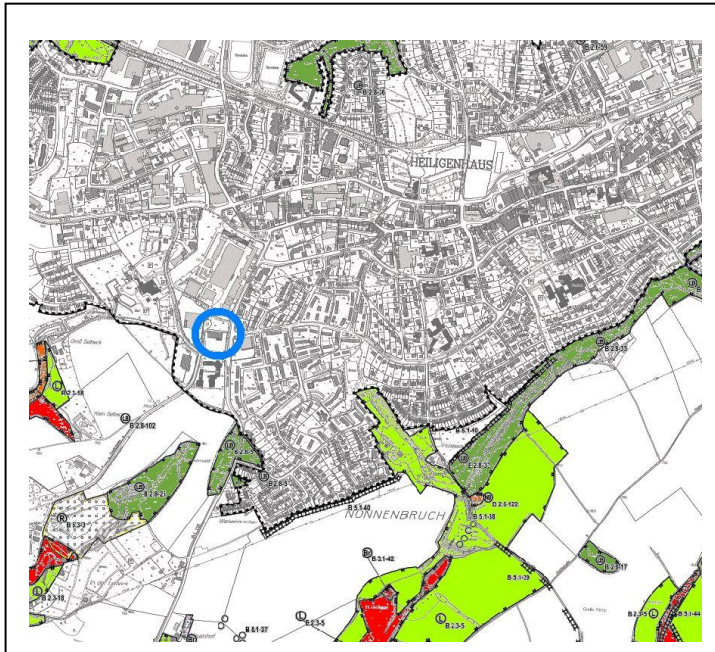


Abb. 2:

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan
des Kreises Mettmann mit Kenn-
zeichnung der Lage der B-Plan-
Änderung (blauer Kreis)

Quelle: Kreis Mettmann

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus stellt den Bereich des Vorhabens als Gewerbliche Baufläche dar (G). Für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist grundsätzlich die Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan maßgebend. Wie im Kapitel 2.2 dargelegt wurde, greift im vorliegenden Fall die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. Somit ist eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch in anderen als Misch- oder Sondergebieten zulässig, somit auch in Gewerbegebieten.

Da der Standort für das Einzelhandelsvorhaben innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt und diese Gebietskategorie auch der zukünftigen Nutzungsfestsetzung entspricht, kann das Bauvorhaben als aus Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird insofern entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb. 3:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus

3.5 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den südöstlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Zudem gelten bei einer zulässigen eingeschossigen Bauweise die Festsetzungen $GRZ = 0,6$ und $GFZ = 0,6$. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 183 m ü. NN festgesetzt. Ferner setzt ein System von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Stellplatzanlage ist durch eine Begrenzung für Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten definiert.

Zudem begrenzt der Bebauungsplan Nr. 54 durch eine textliche Festsetzung die Verkaufsfläche für einen zulässigen Lebensmittelmarkt auf 700 m². Grünordnerische Belange werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume innerhalb der Stellplatzfläche sowie in den Randbereichen des Grundstückes berücksichtigt.



Abb. 4:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 54

3.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhaus aus dem Jahr 2021² stellt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW den Handlungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet dar. Hierin werden die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Heiligenhauser Sortimentslisten definiert.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 nicht Bestandteil eines Nahversorgungszentrums.

Gemäß EHK 2021 befindet sich das Planvorhaben an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort, welcher zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beiträgt und zukünftig gesichert und weiterentwickelt werden soll. Es trägt zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung bei.

Bei Einzelhandelsstandorten handelt es sich i. d. R. um Lebensmittelmärkte (sowie zum Teil ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der

2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund August 2021

Stadt Heiligenhaus dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Merkmale eines Nahversorgungsstandortes sind:

- Der Standort muss städtebaulich integriert sein
- Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein
- Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen
- Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen

Unter besonderer Beachtung der Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung wird gemäß EHK 2021 insbesondere dem Standort Brüsseler Straße eine wichtige Versorgungsfunktion zugewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Standort laut EHK zukünftig in seinem Bestand gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Planungsrechtlich führt die Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwa 1.200 m², die eine Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge hat, zunächst zu der Regelvermutung, dass damit schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt gegeben sind.

Zur Überprüfung dieser Folgewirkungen wurde parallel zur Aufstellung des EHK Heiligenhaus eine erste Untersuchung durchgeführt, die diese Auswirkungen beleuchtete³. Diese kam zu dem folgenden Ergebnis:

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen des EHK Heiligenhaus 2020
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben ist aktuell durch dessen Lage in einem für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehenen Bereich, gemäß Regionalplan Düsseldorf 2020, nicht konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019. Um eine Konformität zu 6.5-1 Ziel LEP NRW 2019 gewährleisten zu können, sollte der Standort im Regionalplan Düsseldorf 2020 entsprechend berücksichtigt und angepasst werden.

³ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, STADT + HANDEL, Dortmund Oktober 2020

- Das Planvorhaben leistet einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung. Die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 wird somit aus fachgutachterlicher Sicht erfüllt.

Im Zuge der Abstimmung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wurden von dort jedoch landesplanerische Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verb. mit § 16 LPlG nicht gegeben sind und ferner eine zukünftige entsprechende Anpassung des Regionalplanes nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Infolgedessen wurde in einer erweiterten Untersuchung eine für den Standort atypische Fallgestaltung für die avisierte Erweiterung des LIDL - Marktes geprüft.⁴ Insbesondere wurde untersucht, ob eine städtebaulich atypische Situation (= Nachweis der Nahversorgung) gegeben ist und ob mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4] für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des untersuchten Erweiterungsvorhabens sprechen. Demnach steht der Vorhabenstandort in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen der Stadt Heiligenhaus (Ausweisung als Nahversorgungsstandort) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV.

Zudem ist dem Planvorhaben mit einer avisierten Verkaufsfläche von 1.180 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, v. a. im süd- / südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Heiligenhaus, sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in §11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung im Süden von Heiligenhaus darstellt und diese langfristig sichern kann.

⁴ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, STADT + HANDEL, Dortmund September 2021

Ferner gehen mit dem Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

Mit Schreiben vom 20.10.2021 erfolgt eine Bestätigung der Bezirksregierung Düsseldorf, dass die Widerlegung der Regelvermutung gem. §11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nachvollziehbar erarbeitet wurde. Insofern ist in Verbindung mit der Beibehaltung der Festsetzung eines Gewerbegebietes für den Standort und einer atypischen Fallbetrachtung eine Änderung bzw. Anpassung des Regionalplanes nicht erforderlich.

4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - 1. Änderung wird zurzeit bereits durch einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 699 m² genutzt. Weitere Einzelhandelseinrichtungen und Nebenanlagen existieren auf dem Grundstück nicht.

Der bestehende Lidl-Discountmarkt wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil des in der näheren Umgebung vorhandenen Einzelhandelsangebots gesehen und bedarf insofern der inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude vollständig zu erneuern und die Verkaufsfläche auszudehnen, steht insofern im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der Stadt Heiligenhaus und dem in Aufstellung befindlichen aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des Marktes entsprechen aufgrund der Enge des Gebäudekörpers bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der Errichtung eines modernen Marktgebäudes werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um ca. 480 m² vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden. Gleichzeitig wird ein Vorbereitungsraum für Backwaren, die im Markt vertrieben werden sollen, errichtet.

Der Neubau wird bei vergrößertem Grundriss am jetzigen Standort bei Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert. Dabei werden Teile des bisher als Stellplatzanlage genutzten Grundstücks in Anspruch genommen, zudem wird der Baukörper nach Osten in Richtung der Ratinger Straße erweitert. Das neu errichtete Gebäude wird vollständig mit einem geringfügig geneigten Flachdach mit einer umlaufenden Attika ausgestattet. Neben Verkaufsraum, Kassenbereich, Sozialräumen und Büro werden Lagerflächen, ein Raum zur Annahme von Pfandflaschen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen sowie ein Backvorbereitungsraum und eine Tiefkühlzelle eingerichtet.

Der ruhende Verkehr wird auf einer weitestgehend unveränderten Stellplatzfläche geregelt. Lediglich die zwischen dem Bestandsgebäude und der östlichen Grundstücksgrenze vorhan-

denen Stellplätze müssen zugunsten der Erweiterung weichen. Die Stellplatzanlage wird etwa 4 m in Richtung Süden verschoben, die Parkstände werden teilweise um 90° gedreht. Es verbleiben 81 Stellplätze zwischen dem jetzigen Marktgebäude und der Selbecker Straße. Die zentrale Ein- und Ausfahrt verbleibt an der bisherigen Stelle an der Brüsseler Straße, wobei sie um wenige Meter verschoben wird.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes zu einer Verkaufsfläche auf etwa 1.200 m² liegt gemäß Einzelhandelserlass NRW zukünftig eine Großflächigkeit vor. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der bestehende LIDL-Discountmarkt unterliegt momentan der planungsrechtlichen Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 begrenzt die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen derart, dass eine Erweiterung in dem gewünschten Umfang nicht möglich ist.

Ziel der aktuellen Bebauungsplanänderung ist es deshalb, durch Beibehaltung der Ausweisung eines Gewerbegebietes die Nutzung eines „Großflächigen Einzelhandels - Lebensmittelmarkt“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – 1. Änderung und durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Gleichzeitig werden über textliche Festsetzungen die bisher zulässigen Sortimente übernommen bzw. fortgeschrieben.

5 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 – 1. Änderung

5.1 Begründung der Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der für die Errichtung des Lebensmittelmarktes vorgesehene Bereich einschließlich seiner Nebenflächen wird als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass das geplante Vorhaben trotz seiner geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist, da die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden kann (siehe Kap. 3.2) und nachgewiesen wurde, dass von dem Vorhaben eine Atypik ausgeht, die insbesondere durch die städtebaulich integrierte Lage und der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, belegt wird.⁵

⁵ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße, Stadt+Handel, Dortmund März 2021

Mit dem gutachterlich geführten Nachweis der Atypik sind die Voraussetzungen für die getroffene planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes gegeben, ohne diesen entsprechenden Nachweis wäre die Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwa 1.200 m² nicht möglich.

Das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment des Vorhabens umfasst Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.

Zur Absicherung der dauerhaften Verträglichkeit des Vorhabens schränkt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen das zulässige Warensortiment auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der "Heiligenhauser Liste" ein⁶. Diese beinhaltet

Zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Bekleidung	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Tiernahrung
Elektrogeräte	Zeitungen/Zeitschriften
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	
Glas/Porzellan/Keramik	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	
Haushaltswaren (Hausrat)	
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	
Medizinische und Orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
Musikinstrumente und Musikalien	

⁶ Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus Seite 86

Neue Medien/Unterhaltungselektronik	
Parfümerieartikel und Kosmetika	
Reitsportbekleidung	
Schuhe, Lederwaren	
Spielwaren	
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	
Teppiche (Einzelware)	
Uhren/Schmuck	

Diese Festsetzungen zielen einerseits auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ab, andererseits wird dadurch sichergestellt, dass bei einer eventuellen Aufgabe dieses Marktstandortes andere Einzelhandelsstrukturen, die nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen stehen, hier keinen Raum greifen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Höhenlage der Gebäude

Der Bebauungsplan setzt für das geplante Gebäude des Lebensmitteldiscounters unter Einbeziehung eines Zuschlags die höhenmäßige Zulässigkeit fest. Für das Marktgebäude erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für die unterschiedlichen Gebäudeteile. Im Bereich des Pultdaches gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für den höchsten Punkt des Daches, für die mit einem Flachdach versehenen Gebäudeteile ist die Höhe der umgrenzenden Attika maßgeblich. Der geringfügige Zuschlag bezogen auf die geplanten Gebäudehöhen des Marktgebäudes dient dem Zweck, zukünftig eventuelle notwendige Maßnahmen z.B. im Bereich der Gebäudetechnik, Energetik, Dachtechnik zu ermöglichen. Massiven Erhöhungen des Gebäudes soll entgegengewirkt werden, um den Charakter des Standorts in Beziehung zur Umgebungsbebauung nicht wesentlich zu verändern. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf Meter über NHN und ist damit absolut festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des Charakters der Nutzung und der eindeutigen Definition der Gebäudehöhe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entbehrlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Versiegelung des Baugrundstücks nicht verändert, da sich die bauliche Erweiterung im Wesentlichen auf heute bereits versie-

gelte Flächen (Stellplätze) erstreckt. Zwar rückt die Stellplatzfläche insgesamt um ca. 1,5 m nach Süden und verringert insofern die vorhandene Grünfläche, gleichzeitig wird aber entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Grünfläche deutlich vergrößert und insofern ein Beitrag zur Entsiegelung geleistet.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 54 – 1. Änderung beträgt 6.195 m². Die Summe der Grünflächen beträgt 1.283 m², die insgesamt durch Gebäude und Stellplätze, Zuwegungen und Treppen versiegelte Fläche beträgt 4.912 m². Daraus ergibt sich in der Summe eine insgesamt versiegelte Fläche von 79 %, mithin eine GRZ (II) von 0,8.

Insofern setzt der Bebauungsplan eine GRZ = 0,8 fest.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird für den Bereich des Plangebietes verzichtet, da wegen der durchgehenden Eingeschossigkeit eine derartige Festsetzung nicht erforderlich ist.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden gegenüber der bisherigen Ausdehnung großzügiger gefasst, um ausreichenden Raum für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen.

5.1.4 Flächen für Stellplätze

Das Vorhaben beinhaltet die Anlage einer Stellplatzanlage mit insgesamt bis zu 81 Stellplätzen für den Kundenverkehr für das Plangebiet. Grundsätzlich sind die Stellplatzflächen bereits heute vorhanden und ausnahmslos entsprechend versiegelt. Durch die Erweiterung des Marktgebäudes kommt es zu einer Verringerung der Anzahl um etwa 25 Stellplätze. Die Anordnung der verbleibenden Stellplätze bleibt nahezu unverändert. Es erfolgt eine Drehung der in der Mitte der Anlage vorgesehenen Stellplätze um 90° sowie eine Verschiebung der gesamten Stellplatzanlage in Richtung Selbecker Straße um etwa 1,5 m.

Zielsetzung für die Positionierung der Stellplatzanlage ist eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von den äußeren Erschließungsflächen aus. Kunden sollen bereits frühzeitig erkennen, ob und in welchem Umfang freie Stellplätze verfügbar sind und wie diese auf kürzestem Weg angefahren werden können. Dadurch wird der Stellplatzsuchverkehr minimiert und Gefahrenpotentiale werden reduziert. Die vorgesehene Stellplatzzahl ist an den allermeisten Verkaufstagen ausreichend, lediglich für einige wenige Ausnahmetage (Gründonnerstag, letzter Werktag vor Feiertagen und verlängerten Wochenenden) sind größere Kundenströme zu erwarten, für die diese Stellplatzanlage gegebenenfalls an ihre Kapazitätsgrenze geführt wird. Befürchtungen, dass die Stellplätze durch Fremdverkehr ganztägig belegt werden,

wenn einzelne Autofahrer z.B. den Parkplatz für den Zeitraum ihrer täglichen Berufsausübung im näheren Umfeld nutzen, sind unbegründet.

5.1.5 Verkehrsflächen

Der Einzelhandelsstandort wird durch die vorhandenen Straßen Ratinger Straße, Selbecker Straße und Brüsseler Straße erschlossen. Ein Teilbereich der Brüsseler Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um deutlich zu machen, dass die Erschließung des Plangebietes von der Brüsseler Straße her erfolgt. Hier an der Brüsseler Straße befindet sich die bisherige einzige Ein-/ Ausfahrt zum Marktgelände. Diese wird geringfügig nach Süden verschoben und planungsrechtlich erneut mit einem Anschluss an die Brüsseler Straße festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass außerhalb dieses festgesetzten Bereichs der Ein- und Ausfahrt keine weiteren Zufahrten zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Sicherheit des Verkehrsablaufs sowie der Sicherung des entlang der Parkplatzflächen verlaufenden Fußgängerverkehrs.

Zudem erfolgt eine Umgestaltung der vorhandenen Treppenanlage an der Ratinger Straße, die die fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandorts gewährleistet.

5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Jedoch wird das gesamte Grundstück allseitig von einem Grünbereich umfasst, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verbunden mit Pflanzgeboten und Erhaltungsgeboten von Anpflanzungen festgesetzt ist. Die Größe dieser Fläche beträgt 1.283 m².

Zudem gliedert der Bebauungsplan die Stellplatzfläche derart, dass zwischen den Stellplatzreihen insgesamt 6 Bäume auf einem etwa 110 m² großen Grünstreifen anzupflanzen sind. Bei einer Breite von etwa 2,4 m ist genügend Raum vorhanden, um auch ein Anpflanzen von Großbäumen und deren dauerhaften Erhalt innerhalb dieses Grünstreifens zu ermöglichen.

Die Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 54 hat dazu geführt, dass alle Pflanzgebote erfüllt wurden und insofern eine vollständige Eingrünung des Plangebietes erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 setzt in gleicher Weise diesen Grünraum als private Grünfläche fest, führt aber für alle vorhandenen Anpflanzungen ein Erhaltungsgebot sowie eine Verpflichtung zum Unterhalt und Neupflanzung bei Abgang einzelner Bäume ein.

Die Grünflächen vermögen einen zumindest geringen Beitrag in ökologischer Hinsicht zu liefern. Grünflächen in Verbindung mit Bäumen tragen zur Verdunstung bei, erhöhen somit die Luftfeuchtigkeit in der warmen Jahreszeit und filtern Schadstoffe aus der Luft heraus.

Dabei eignen sich insbesondere mitteleuropäische bzw. heimische Laubbäume für beengte und gestalterisch anspruchsvolle Situationen im städtischen Raum.

Grundsätzlich eignen sich flach geneigte Dachflächen für eine extensive Dachbegrünung. Dachbegrünungen haben vielfältige positive Umweltauswirkungen, wie Schadstoffbindung, Kleinklimaverbesserung und Regenwasserrückhaltung zur Folge. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Abgesehen von der Zusatzbewässerung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beschränkt sich die weitere Pflege auf ein bis zwei Kontrollgänge im Jahr. Extensivbegrünungen erfordern eine relativ geringe statische Auflast. Gemäß Ratsbeschluss zum Klimaschutz vom 08.06.2021 (Drucksache II.1/0134/2021) bzw. ergänzendem Ratsbeschluss vom 08.02.2022 (Drucksache II.1/0038/2022) sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ der obersten Geschosse von Gebäuden sowie von Garagen und Carports dauerhaft auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen nach vorstehender Festsetzung Photovoltaikanlagen installiert werden. Im vorliegenden Fall wird dem umfassenden Einsatz von Photovoltaikanlagen ein Vorrang vor einer extensiven Dachbegrünung gegeben.

5.1.7 Sonstige Festsetzungen

Klimaschutz

Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes und der Größe des geplanten flachgeneigten Daches besteht prinzipiell die Möglichkeit zur Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlagen.

Insofern setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass das Flachdach des Marktgebäudes vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen ist. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Zudem ist das Gebäude mit Luft- oder Erdwärmepumpen so auszustatten, dass der Heizwärmebedarf des Gebäudes vollständig darüber gedeckt werden kann. Diese Festsetzung geht auf den Ratsbeschluss zum Klimaschutz vom 08.06.2021 (Drucksache II.1/0134/2021) zurück. Gemäß ergänzendem Ratsbeschluss vom 08.02.2022 (Drucksache II.1/0038/2022) erfolgt die Festsetzung, dass Fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen.

Gemäß dieser Beschlusslage sind zudem Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ der obersten Geschosse von Gebäuden sowie von Garagen und Carports dauerhaft auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung ist als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern auszubilden. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen nach vorstehender Festsetzung Photovoltaikanlagen installiert werden.

Hintergrund dieser Festsetzungen ist das städtische Ziel, bis 2030 CO₂- und klimaneutral zu werden. Dazu müssen auch im Rahmen der Bauleitplanung für Neubaugebiete entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit der Energieverbrauch maximal energieeffizient erfolgen kann. Auch sind Maßnahmen der Klimaanpassung vorzusehen, damit die Resilienz der Stadt bei Hitze- und Starkregenereignissen verbessert wird.

Festsetzungen nach dem Bauordnungsrecht

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich.

Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder
2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Da im vorliegenden Fall die Stellplatzanlage weitestgehend unverändert bleibt bzw. lediglich modernisiert wird und gleichzeitig ein Interesse an einer Begrünung der Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen besteht, soll auf die genannte Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikeinrichtungen verzichtet werden, wenn gleichzeitig die Dachflächen des Verbrauchermarktes mit entsprechenden Einrichtungen ausgestattet werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Ratinger Straße nördlich der Selbecker Straße. Der Standort ist Auftakt einer sich westlich und nördlich weiter entwickelnden gewerblich orientierten Struktur. Die Ratinger Straße steigt nach Norden in ihrem Verlauf entlang des Vorhabengrundstücks um etwa 2 m an, gleichzeitig fällt die Selbecker Straße parallel zum Grundstück in Richtung Westen um etwa 4m. Somit kommt es zu einer Tieflage des Plangrundstücks mit der Folge, dass das Gebäude und auch die Stellplatzanlage nur eingeschränkt sichtbar sind. Diese eingeschränkte Sichtbarkeit wird durch eine nahezu geschlossene Grünkulisse entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze verstärkt.

Mit der Erneuerung des Verbrauchermarktgebäudes wird der status quo des Plangebietes weitestgehend erhalten, der Standort wird auch zukünftig als Element einer gewerblich orientierten Gebäude- und Freiflächenstruktur erkennbar und insgesamt ein zentrumsnaher Ort für Einzelhandel sein. In Verbindung mit der gestalterischen Aufwertung der Stellplatz-

und Freiflächen ergibt sich durch die Erneuerung des Marktgebäudes zukünftig keine Beeinträchtigung des Stadtbildes an dieser markanten Stelle des südlichen Heiligenhauser Stadteingangs.

6.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall gegeben.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar⁷.

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	944
Drogeriewaren	10	118
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	118
Gesamt	100	1.200

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Die Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf großflächigen Einzelhandel führt im Ergebnis zu keinen schädlichen Auswirkungen für die in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Belegt wird dies durch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse sowie durch die in Aufstellung befindliche Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Heiligenhaus.

Momentan wie auch zukünftig werden primär nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr soll durch die Erweiterung die Voraussetzungen für eine großzügigere

⁷ Vgl. im Folgenden: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, STADT + HANDEL, Dortmund März 2021

Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Istzustand sind nicht zu erwarten. Auch der Kundenkreis wird sich weitestgehend aus dem identischen Einzugsgebiet rekrutieren.

Zusammenfassend kommt die Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zu folgendem Ergebnis:

- Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes kann infolge der Erweiterung des Lidl-Marktes ausgeschlossen werden. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des bisherigen Einzugsgebietes übernehmen.
- Es ist zu konstatieren, dass ein nennenswertes Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die Stadt Heiligenhaus gegeben ist. Das Planvorhaben entspricht somit den Entwicklungspotenzialen des EHK Heiligenhaus 2021 und trägt zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtgebiet bei.
- Da durch das Vorhaben ein durch das EHK Heiligenhaus 2021 für die Nahversorgung vorgesehener Standort (Nahversorgungsstandort) ergänzt und in gleichem Maße gesichert und gestärkt wird und zudem keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Zentren zu erwarten sind, entspricht das Vorhaben den übergeordneten Entwicklungszielen des EHK Heiligenhaus 2021.
- Der Standort des Planvorhabens wird durch das EHK Heiligenhaus 2021 als Nahversorgungsstandort Brüsseler Straße ausgewiesen. Schädliche Auswirkungen auf umliegende Zentren sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Infolge der geplanten Erweiterung der Lidl-Filiale auf dem Grundstück Brüsseler Straße von rd. 700 m² auf rd. 1.180 m² Verkaufsfläche sind keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in den sonstigen Lagen in Heiligenhaus sind nicht zu erwarten.
- Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes sind nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dreiseitig von Erschließungsstraßen umgeben, am nördlichen Plangebietsrand schließt sich eine Grünzone an, die planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Westlich der Brüsseler Straße weitet sich das Gewerbegebiet aus. Mit Ausnahme eines Grünsaumes, der das Plangrundstück an allen vier Seiten umgibt, und einigen wenigen kleinen Vegetationsflächen zwischen den Parkständen der Stellplatzanlage ist das Grundstück vegetationslos und praktisch vollkommen versiegelt.

Dieser Istzustand macht ein Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Außenbereich des Plangebiets unmöglich. Da sich die bauliche Erweiterung des Marktgebäudes auf eine Fläche beschränkt, die bisher vollständig durch Stellplätze eingenommen wird, ist aufgrund der Versiegelung und der intensiven Nutzung durch Fahrzeuge, Einkaufswagen und menschlichen Äußerungen weder ein Quartier- noch ein Jagdhabitat für planungsrelevante Arten ersichtlich.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind grundsätzlich bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes durch eine Artenschutzprüfung verpflichtend. Im vorliegenden Fall könnten durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes und dessen Neubau geschützte Arten, hier insbesondere Fledermäuse und Vögel, Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren, vertrieben oder getötet werden. Insofern ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (Artenschutzrecht) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhänge II und IV) und der Vogelschutz-Richtlinie (Anhang I sowie Art. 4, Abs. 2) grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Im Bestandsgebäude könnte es zu einer Zerstörung von Quartieren kommen. Bei einer Begehung konnte festgestellt werden, dass in diesen Bereichen jedoch keine Nutzung durch planungsrelevante Arten möglich ist. Die gesamte Fassade bietet kein Quartierpotential.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (ASP I) verzichtet, da die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG a priori durch den Eingriff nicht verletzt werden können. Eine Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 (7) BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit kein Eingriff in Natur und Landschaft. Dennoch soll im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten entgegen der o.g. Vermutung eine baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden, die im Falle einer unvorhergesehenen Detektion planungsrelevanter Arten innerhalb des Gebäudes notwendige Maßnahmen zum Schutz oder Umsiedlung der Arten durchführt. Durch textliche Festsetzungen werden entsprechende Vorgaben getroffen.

6.4 Verkehrliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Grundstück im Eckbereich von Ratinger Straße, Selbecker Straße und Brüsseler Straße ist seit vielen Jahren ein Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes und ist insofern innerhalb der im Umfeld wohnenden Bürger etabliert. Durch die Erneuerung des Marktgebäudes und der Stellplatzanlage findet eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um etwa 481 m² statt. Die-

se Vergrößerung der Verkaufsfläche zielt jedoch nicht darauf ab, das Warensortiment zu vergrößern, sondern soll der Verbesserung der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts dienen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass in Zukunft kein nennenswerter Anstieg der Kundenströme aufgrund der baulichen Erneuerung des Marktes festzustellen ist und insofern keine zusätzlichen und insbesondere negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu befürchten sind. In der Vergangenheit sind am betreffenden Standort keine verkehrlichen Probleme erkennbar geworden. Eine Anpassung der Verkehrsinfrastruktur ist nicht erforderlich.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrslärm betroffen. Der Umfang des Straßenverkehrslärms dürfte aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Ratinger Straße als eine wichtige Haupterschließungsstraße und als zentrale Achse durch die angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete oberhalb des zulässigen Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 db(A) liegen. Allerdings dürfte der Einfluss des Straßenlärms aufgrund der Tief- lage des Grundstücks gegenüber der Ratinger Straße verschwindend gering sein.

Die DIN 4109 legt das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile und Fassaden von Gebäuden fest, welches bei unzulässigen Schallemissionen bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten ist.

Diese Überlegungen vorausgeschickt ergibt sich für das hier betreffende Planvorhaben die Frage, ob die Nutzung mittels eines Lebensmitteldiscountmarktes eine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Die DIN 4109 gilt für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büroräume, nicht aber für Arbeitsstätten. Die Marktgebäude sind offensichtlich Arbeitsstätten.

Im vorliegenden Fall ist die **Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)** heranzuziehen, die für konkrete Vorhaben entsprechende Arbeitsstättenregeln (ASR) heranzieht, hier die ASR A4.2 Pausen- und Bereitschaftsräume“ vom August 2012. Dort steht in 4.1.7: „Während der Pause darf der durchschnittliche Schalldruckpegel in Pausenräumen aus den Betriebseinrichtungen und dem von außen einwirkenden Umgebungslärm höchstens 55 dB(A) betragen. In Pausenbereichen soll dieser Wert nicht überschritten werden.“ Daneben regelt die **Berufsgenossenschaftliche Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B3) die zumutbare Lärmentwicklung am Arbeitsplatz**. Gemäß § 15 BGV B3 gilt:

(1) In Arbeitsräumen ist der Schallpegel so niedrig zu halten, wie es nach der Art des Betriebes möglich ist. Der Beurteilungspegel am Arbeitsplatz in Arbeitsräumen darf auch unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche höchstens betragen:

1. bei überwiegend geistigen Tätigkeiten 55 dB(A),

2. bei einfachen oder überwiegend mechanisierten Bürotätigkeiten und vergleichbaren Tätigkeiten 70 dB(A),

3. bei allen sonstigen Tätigkeiten 85 dB(A); soweit dieser Beurteilungspegel nach der betrieblich möglichen Lärminderung zumutbarerweise nicht einzuhalten ist, darf er bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

(2) In Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräumen darf der Beurteilungspegel höchstens 55 dB(A) betragen. Bei Festlegung des Beurteilungspegels sind nur die Geräusche der Betriebseinrichtungen in den Räumen und die von außen auf die Räume einwirkenden Geräusche zu berücksichtigen.“

Daraus ergibt sich, dass ein planungsrechtliches Regelungsbedürfnis im Hinblick auf den Schallschutz nicht besteht, sondern die o.g. Vorschriften einen ausreichenden Schutz der Beschäftigten begründen. Sollte in der Zukunft eine andersartige Nutzung als der in dem Gewerbegebiet festgesetzte großflächige Einzelhandel beantragt werden, so wäre zu diesem Zweck der Bebauungsplan erneut zu ändern und in Abhängigkeit von der beantragten Nutzung die Lärmproblematik neu zu bewerten.

6.6 Sonstige Auswirkungen

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – 1. Änderung werden keine Denkmale betroffen.

Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Heiligenhaus keine Kosten. Sämtliche Planungs- und Baumaßnahmen werden durch den Vorhabenträger geleistet und finanziert.

7 Umsetzung der Planung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich aller notwendigen Fachplanungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Neue öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen werden innerhalb des Plangebietes nicht angelegt.

8 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

9 Immissionsschutz / Störfallschutz

Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Ratinger Straße / Selbecker Straße“ - 1. Änderung lässt keine neuen Immissionskonflikte erwarten. Bestehende Einzelhandelsflächen werden umgenutzt, der Kundenparkplatz wird neu organisiert.

Störfallschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von planungsrelevanten Achtungsabständen von Störfallbetrieben.

10 Grundwasser

Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden ergänzt

11 Belange von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Durch die Erweiterung des LIDL-Marktes werden ausschließlich bereits befestigte Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Von einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird daher aufgrund der gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit Abstand genommen. Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung als „unwirtlichen“ Lebensraum für Pflanzen und Tiere keine wesentliche Änderung ergeben wird. Nähere Aussagen werden im Umweltbericht dargelegt.

12 Hinweise

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Heiligenhaus eingesehen werden können.

Zur Information des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens haben verschiedene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren verschiedene Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes abgegeben.

(wird nach erfolgter TÖB-Beteiligung ergänzt)

13 Kampfmittel

Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden ergänzt

14 Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden ergänzt

15 Altlasten

Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung im verbindlichen Bauleitplan ist nicht erforderlich.

Teil B: Umweltbericht

16 Einleitung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der ausschließlich im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen abgestellte Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bauliche Veränderungen, die in den Naturhaushalt eingreifen, sind nicht vorgesehen. Die Flächenversiegelung wird nicht erhöht.

Im Folgenden werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbedingten Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Es kann bereits jetzt festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

17 Bestehendes Planungsrecht



Abb. 4:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 54

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den südöstlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Zudem gelten bei einer zulässigen eingeschossigen Bauweise die Festsetzungen GRZ = 0,6 und GFZ = 0,6. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 183 m ü. NN festgesetzt. Ferner setzt ein System von Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Stellplatzanlage ist durch eine Begrenzung für Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten definiert.

Zudem begrenzt der Bebauungsplan Nr. 54 durch eine textliche Festsetzung die Verkaufsfläche für einen zulässigen Lebensmittelmarkt auf 700 m². Grünordnerische Belange werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume innerhalb der Stellplatzfläche sowie in den Randbereichen des Grundstückes berücksichtigt.

18 Beschreibung der Planungsziele

18.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst Flächen von ca. 0,6 ha. Im Planbereich existiert ein LIDL-Markt mit einer vorgelagerten Stellplatzanlage.

Der Bebauungsplan Nr. 54 - 1. Änderung sieht ausgehend vom Bestand zukünftig im Einklang mit den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende Nutzungen vor:

Gewerbegebiet GE

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²

Der Regelungsbedarf im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Nutzungen ergibt sich einerseits aufgrund der bestehenden Nutzungen und ihrer planungsrechtlichen Sicherung, andererseits auf die durch die Firma LIDL beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden Markt von etwa 700 m² auf 1.200 m².

Diese Zweckbestimmung entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung und zielt auf die Stärkung des LIDL - Standortes Brüsseler Straße und den Schutz bzw. die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Heiligenhauser Stadtgebiet.

18.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für Bebauungspläne von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen sind im vorliegenden Planfall relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

		Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen Weitere Belange nach §1 BauGB Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9
	BauNVO	Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten
	Abstandsliste NRW	In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart. (Abstandserlass 2007)
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbe-

		troffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	Insbesondere 16.BImSchV	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).
	18.BImSchV	Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm).
	§ 50 BImSchG	Räumliche Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel bei Gebietsausweisung).
	Freizeitlärm Richtlinie	Hinweise zur Beurteilung von durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen
	TA Lärm	Richtwerte für die Zulassung von Anlagen die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Anwendung auf gewerbliche Anlagen bei zulässigen Grenzwertfestsetzungen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (Lärm).
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	DIN 45691 Geräuschkontingentierung	Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente.

	DIN 18005	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist
	VDI-Richtlinien bzgl. Geruch VDI 3471 VDI 3472 VDI 3473 (Entwurf)	Schweinehaltung Hühnerhaltung Rinderhaltung Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsüberschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich
	GIRL	Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, konzipiert für Genehmigungen und Überwachungen (Riechprobe oder Ausbreitungsrechnung) Prüfung nach GIRL möglich bei Planungen schützenswerter Bebauung im Einwirkungsbereich von störenden Anlagen, Rechtsprechung steht z.T. kritisch zur GIRL als ein Kriterium jedoch nicht abschließend, Würdigung des Einzelfalls.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.
	LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW	zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Un-

		wirksamkeit des Planes.
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	DIN 45691 Geräuschkontingierung	Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete. Besondere Eingriffsregelung bzgl. Natur auf Zeit
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich

		des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffsregelung gem. BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Festsetzungen zum Naturschutz
Biotop- und Artenschutz	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Bei Überplanung von Biotopen: Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme oder Befreiungslage. Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer

		Befreiungslage.
FFH und Vogel- schutzgebiete	Vogelschutzrichtlinie (VRL)	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Alle Vogelarten des Anhangs I der VRL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.
	FFH RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL, Meldung der Gebiete durch Mitgliedsstaaten, Erstellung einer Liste der EUKommission (1998), Ausweisung besonderer Schutzgebiete durch die Mitgliedsstaaten binnen 6 Jahren, Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, • insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen BodenVeränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher BodenVeränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher BodenVeränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerunreinigungen
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke ge-

		nutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit, § 51a LWG Thema der Versickerung und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:

		Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.
	incl. Verordnungen	Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vor-

		sorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftspläne Kreis Mettmann	Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzausweisung ist vor Überplanung aufzuheben.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebau-

		ungsplänen.
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Für das Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Ziele von Fachplänen, die die Umwelt betreffen bekannt.

18.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S. 1 BauGB ermittelt wurden

Vorgehensweise

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a besteht der Umweltbericht unter Anderem aus

- **Basisszenario:** Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- **Empfindlichkeit:** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

- **Nullvariante:** Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

18.3.1 Tiere

Tiere sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

A) BASISZENARIO

Die Fauna im Plangebiet wird bereits durch die anthropogene Nutzung belastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege durch den Menschen verhindert.

B) EMPFINDLICHKEIT

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Es werden ausschließlich bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen (bestehende Stellplatzanlage) in Anspruch genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Von einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann aufgrund der zu erwartenden gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit Abstand genommen (siehe auch Kapitel 20.)

Auf eine ‚Artenschutzrechtliche Prüfung‘ wird verzichtet, da im Plangebiet keine Voraussetzungen für das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gegeben sind und somit auch keine Betroffenheit vorliegen kann. Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung als „unwirtlichen“ Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Erweiterung des Marktgebäudes keine Änderung ergeben wird.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Tiere in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist.

18.3.2 Pflanzen

Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, prägende Bestandteile der Landschaft, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor auf andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

A) BASISZENARIO

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung ist weitestgehend versiegelt, insbesondere der Bereich, in dem die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung erfolgen soll, weist keine Grünstrukturen auf.

b) EMPFINDLICHKEIT

Arten der Flora sowie deren Biotope sind allgemein empfindlich gegenüber einer Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzungen, die auch in Form von Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen können. Hier sind insbesondere die Versiegelung von Freiflächen und die Belastung durch (Luft-)Schadstoffe zu nennen.

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes zu einer geringen Beseitigung von Vegetation führen, die jedoch an anderer Stelle durch Erweiterung der Grünfläche kompensiert wird.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist.

18.3.3 Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken, wobei es sich sowohl um die Inanspruchnahme für landwirtschaftliche Produktion als auch um die Inanspruchnahme für gewerbliche und industrielle Produktionen handeln kann. Auch für die Herstellung von Verkehrswegen wird Fläche benötigt. Das Gut Fläche stellt daher die Grundlage aller Handlungen einer Gesellschaft dar und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2020 fordert. Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel

– die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen (Die Bundesregierung 2016).

A) BASISZENARIO

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Eine Inanspruchnahme von weiteren Flächen ist nicht vorgesehen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es werden beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt, aber auch klimatische Zusammenhänge beeinflusst, beispielsweise durch die Bildung von Wärmeinseln und die Zerschneidung von Kaltluftschneisen. Auch das Schutzgut Wasser wird durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Fläche in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist.

18.3.4 Boden

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Kohlenstoff- und Wasserspeicher und Schadstofffilter. Unversiegelter Boden hat die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. So wirkt er ausgleichend auf den Wasserhaushalt und hemmt die Entstehung von Hochwasser. Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und der damit verbundenen Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert und wird aus den Bodenkennwerten gesättigte Wasserleitfähigkeit, nutzbare Feldkapazität und Luftkapazität abgeleitet. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit wird ermittelt aus der finalen Rate bei dem Prozess des Eindringens von Wasser nach Niederschlägen, die sich einstellt, wenn der Boden vollständig gesättigt ist.

A) BASISZENARIO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung, der der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt der ohnehin schon anthropogen überformte Boden unbeeinflusst. Die im Änderungsbereich vorhandenen Böden wurden jedoch in der Vergangenheit durch Bebauung und Versiegelung in ihrer natürlichen Lagerung anthropogen überformt: im Zuge von Bautätigkeiten wurden naturnahe Bodenschichten abgetragen, aufgeschüttet, überschüttet, überbaut oder versiegelt. Obwohl es sich dabei um möglicherweise schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist dieser Umstand nicht reversibel. Es ist kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne Böden zu beanspruchen.

Im Änderungsbereich befinden sich kein Altstandort und keine Altlasten.

Der bestehende LIDL-Markt soll in seiner Bausubstanz beseitigt und durch einen Neubau ersetzt werden. Es findet eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes in Richtung der Rättinger Straße und Selbecker Straße statt, dadurch werden ausschließlich Flächen betroffen, die bisher als Stellplatzfläche genutzt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch Altlast-/Altstandorte nicht gegeben ist.

B) EMPFINDLICHKEIT

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch die Planung werden Bereiche überplant, die bereits heute einer vollständigen Versiegelung unterliegen. Hierdurch kommt es insofern zu keinem Eingriff in den Boden selbst sowie in bestehende Bepflanzungen, die einen Beitrag zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen leisten.

Insgesamt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden.

Es sind bei künftigen Baumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist.

18.3.5 Wasser

Wasser ist in seiner vielfältigen Zustandsgröße und Ausbildung ein grundlegender Baustein im Ökosystem. Hydrologisch gesehen ist Wasser als Transportmedium für die Weiterleitung von Stoffen von entscheidender Bedeutung. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

A) BASISZENARIO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung, der der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt das Schutzgut Wasser unberührt. Die Niederschlagswässer des nahezu vollständig versiegelten Änderungsbereichs werden in den Mischwasserkanal in der Brüsseler Straße eingeleitet.

Durch eine ordnungsgemäße Parkplatzentwässerung wird ein Eintrag von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Ruß, Staub, Streusalz) ins Grundwasser vermieden. Bei sachgemäßer Handhabung sollte es durch die private Kraftverkehrsbenutzung nicht zu Öleinträgen kommen. Einträge durch Unfälle sind allerdings nicht auszuschließen.

Eine Wasserschutzzone besteht in dem Bereich des Plangebietes nicht.

B) EMPFINDLICHKEIT

Allgemein ist das Schutzgut Wasser empfindlich gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und einer Beseitigung von Bepflanzungen. Hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Veränderungen an Oberflächengewässern können deren ökologische Funktion beeinträchtigen oder die Hochwassergefahr erhöhen.

Die Planung begründet keine wesentliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, da gemäß bestehendem Planungsrecht bereits eine Versiegelung in gleicher Höhe, wie sie sich durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt, zulässig wäre. Der vorliegend neu aufzustellende Bebauungsplan sichert den Gebäudebestand sowie die Überbaubarkeit der noch ungebauten, jedoch bereits versiegelten Flächen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird daher gegenüber den derzeitigen Eingriffsmöglichkeiten nicht verändert.

Durch das Vorhaben sind keine schädlichen Stoffeinträge zu befürchten. Insgesamt werden weder erhebliche mengenmäßige noch stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer erwartet.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Wasser in positiver oder negativer Art, da der Be-

reich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist.

18.3.6 Luft

Luft bzw. das Gasgemisch der Erdatmosphäre ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

A) BASISZENARIO

Verkehrsbedingte Emissionen

Es liegen keine Erhebungen zu Schadstoffeinträgen in die Luft durch verkehrsbedingte Emissionen vor. Es ist davon auszugehen, dass die „üblichen“ Schadstoffe für Kfz-Emissionen wie z.B. Kohlenwasserstoff, Stickoxyde, Schwefeldioxid, Bleiverbindungen, Kohlenmonoxyd, sowie Ozon (Folgeverbindung von Kohlenwasserstoff und Stickoxyde), Ruß und Staub vorliegen. Die im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlagen werden künftig in ähnlicher Weise und Umfang frequentiert sein wie bisher. Unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ werden die Auswirkungen durch eine mögliche – wenn auch geringe - Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen erörtert. Bei einer „Nichtplanung“ - also Zulassungsvoraussetzungen gemäß bestehendem Planungsrecht – würden sich die verkehrsbedingten Emissionen etwa in gleicher Größenordnung bewegen. Aufgrund der zunehmend sich entwickelnden technischen Möglichkeiten zur Reduzierung von Schadstoffen und des zunehmenden Einsatzes der Elektromobilität ist davon auszugehen, dass sich eine deutliche Abnahme der Verkehrsemissionen einstellen wird.

Gewerbliche Emissionen

Besondere Emissionen bzgl. der Luft sind nicht zu erwarten. Abwärme und Abgase durch Hausbrand sind bezogen auf Einzelhandelsnutzungen in der Regel branchenunabhängig. Diese dürften durch die Planung keine Änderung erfahren.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Luft ist allgemein empfindlich gegenüber einer Belastung durch Luftschadstoffe sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation, da diese Schadstoffe filtern und binden kann.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung keine klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen vorhanden sind, entfaltet das Plangebiet insofern auch keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion.

Die Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bewegen sich aufgrund der Inanspruchnahme durch den motorisierten Verkehr (Parkplätze im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen, umgebendes Straßensystem) in leicht überdurchschnittlicher Höhe, sodass vorliegend von einer durchschnittlichen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft auszugehen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung wird kein zusätzlicher Ein-

griff in Teile der klimatisch wirksamen Bepflanzungen des Plangebietes ermöglicht. Insgesamt wird kein Eingriff in einen Anteil der Fläche zugelassen. Weiterhin werden durch die Planung keine zusätzlichen Emissionen begründet, die erheblich über die bereits heute zulässigen Emissionen hinausgehen. Insofern ist in Bezug auf die Planung von einer durchschnittlichen Empfindlichkeit auszugehen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Luft in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist und sich die verkehrliche Bedeutung des Standortes nur unwesentlich verändert.

18.3.7 Klima

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

A) BASISZENARIO

Die Beschreibung des Klimas erfolgt in Anlehnung an den Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Da das Planungsgebiet für eine eigene detaillierte Klimawertmessung zu kleinräumlich ist, muss auf Daten benachbarter Messstationen zurückgegriffen werden. Das Untersuchungsgebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Maritime Lufteinflüsse mit ausgeglichenen Temperaturen, somit milde feuchte Winter und mäßig warme Sommer, kennzeichnen das Klima.

Die Niederschlagsmenge beträgt im Jahresdurchschnitt 1.100 mm, bedingt durch die Stauercheinungen an den Hängen des Bergischen Landes treten vielfach Dauerniederschläge auf. Der Wind weht überwiegend aus einem Sektor von West bis Süd-West über Süd bis Süd-Ost (MURL 1989).

Das B-Plan-Gebiet liegt in einer stark bebauten Stadtrandlage, so dass es dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen ist. Dieses ist durch dichtere Bebauung, niedrigere Windgeschwindigkeit und Luftfeuchte und häufig stärkerem Tagesgang der Temperatur geprägt.

Durch den hohen Grad an Versiegelung nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch in den umgebenden Gewerbegebietsflächen und dem damit verbundenen geringen Anteil an Vegetationsflächen ist grundsätzlich mit einer Erhöhung der Temperatur (Aufheizung der versiegelten Flächen) und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Die vorhandene klimatische Situation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – 1. Änderung nicht verändert. So ändert sich auch nicht der Versiegelungsgrad. Im Bauleitplan werden vorhandene Baumstandorte auf den Stellplatzflächen und am Plangebietsrand durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Diese übernehmen Funktionen der Staubbildung und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, wobei das allerdings im Verhältnis zu den versiegelten Flächen nur

von relativ geringer Wirkung sein kann. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades werden für das Plangebiet und sein Umfeld keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen Situation erwartet.

B) EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung von Freiflächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern könnten außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Somit ist das Schutzgut Klima und Luft allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation.

Da keine klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, ist insofern keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion gegeben.

Die Empfindlichkeit des Klimas im Plangebiet besteht insbesondere darin, dass die vorhandenen Gebäudestrukturen die örtliche Situation im Hinblick auf den Luftaustausch bereits beeinträchtigen. Hinzu kommt die topografisch besondere Situation des Standortes südlich und westlich vorhandener Böschungen, die zu einer gegenüber der Umgebung abgesenkten Lage führen und die einen ungehinderten Luftaustausch unterbinden. Mit der geplanten geringfügigen Erweiterung der Bebauung sind insofern keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Klima zu erwarten.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Klima in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist und sich die zusätzliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

18.3.8 Wirkungsgefüge

Als Wirkungsgefüge wird das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes beschrieben. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

A) BASISZENARIO

Das Wirkungsgefüge im Änderungsbereich ist als unbeeinträchtigt zu beschreiben. Die Versiegelung von Flächen für die Nutzung durch Einzelhandelsflächen führt zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Pflanzen. Demnach ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft. Die Intensivierung von Wärmein-

seln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, ebenso die Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Diese sind jedoch marginal und ihr Effekt besteht bereits im jetzigen Planungsstand.

In folgender Tabelle wird versucht, die Wechselwirkungen der Schutzgüter darzulegen:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Land- schaft
Mensch	Emissionen vorhandener menschlicher Nutzungen wirken auf das Plangebiet ein. Emissionen des Plangebietes werden so begrenzt, dass sie zu umgebenden menschlichen Nutzungen verträglich sind.		Lebens- und Siedlungsraum, Grünungsprobleme sind zu berücksichtigen	Grund und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum Wiederanstieg des Grundwassers ist zu berücksichtigen	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- und Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage
Tiere/ Pflanzen	Störung/Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope

Boden	Trittbela- stung, Ver- dichtung, Versiege- lung, Struk- turverände- rung, sowie Verände- rung der Bodenei- genschaften und Schad- stoffeintrag,	Zusam- men- setzung des Eda- phon (Bo- denlebe- welt), Ein- fluss auf die Boden- genese		Einflussfak- tor für die Bodenge- nese	Einflussfaktor auf die Bo- dengenese	Grund- struktur für unter- schiedli- che Bö- den
Wasser	Eutrophie- rung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Ver- schmut- zung, Grundwas- serabsen- kung, Über- formung von Re- tentionsflä- chen (Hochwas- serschutz)	Vegetation als Was- serspei- cher	Grundwas- serfilter und Was- serspeicher		Steuerung der Grund- wasserneu- bildung	
Klima/ Luft	Einträge in die Luft durch Emis- sionen (Pkw, Haus- brand, Ge- werbe), Verände- rung des Mikroklimas und Belüf-	Steuerung des Mikro- klimas durch z.B. Beschat- tung, Ver- änderung der Belüf- tungsfunk- tion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikro- klima, durch u.a. Oberflä- chenart, Versiege- lungsgrad,	Einflussfak- tor auf die Verduns- tungsrate		Einfluss- faktor für die Aus- bildung des auf das Mikrokli- ma, sowie auf den Luftaus- tausch

	tung					
Land- schaft	Verände- rung der Eigenart der Landschaft durch Be- bauungs- und Begrü- nungsstruk- turen und Nutzungs- Änderungen	Vegetation als charak- teristisches Land- schafts- element	Bodenrelief z.B. Terras- senkanten	Entstehung der Geo- morpholo- gie (z.B. Flusstäler, Auenland- schaft), Oberflä- chenwasser als land- schafts- bildendes Element	Landschafts- bildend über Akkumulati- on und Erosi- on	

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar, da keine Habitate verloren gehen. Im konkreten Planungsfall sind keine Wechselwirkungen besonders relevant.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Wirkungsgefüge ist empfindlich gegenüber einer Vielzahl von Beeinflussungen der einzelnen Bestandteile des Systems. Wird ein Schutzgut beeinflusst, sind daher Veränderungen im Wirkungsgefüge möglich. Um nur einige Beispiele zu nennen, wirkt z.B. die Beseitigung von Vegetation negativ auf das Klima auf und vernichtet Habitate für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, und kann weiterhin Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Im Plangebiet ist das Wirkungsgefüge bereits aufgrund der bestehenden Inanspruchnahme von Fläche in Form von Versiegelungen sowie des Fehlens von Vegetation sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima im Plangebiet vorbelastet. Eine Empfindlichkeit bestünde allenfalls hinsichtlich zusätzlicher Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter Flächen. Da auf zusätzliche Versiegelungen verzichtet wird, ist nur von keiner Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges auszugehen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig versiegelt ist und sich die zusätzliche Bebauung nur einen geringen Umfang annimmt.

18.3.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landschaftsstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

A) BASISZENARIO

Das bestehende Landschaftsbild des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen aus einer für städtische bzw. gewerblich orientierte Bereiche typischen Ansammlung von unterschiedlich strukturierten Gebäuden mit vorgelagerten Parkplatzflächen zusammen.

Insgesamt sind die Plangebietsbereiche in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe daher differenziert zu betrachten. Während der bebaute Teil als vorrangig einzustufen sind, kann den bisher unbebauten Freiflächen kein landschaftlicher Wert zugesprochen werden.

B) EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotenzial sind allgemein empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Bereits heute hat das Plangebiet als Bestandteil eines gewerblich genutzten Umfeldes keine landschaftliche Bedeutung. Die zusätzliche Bebauung erfolgt in einem sehr geringen Umfang und es findet keine bauliche Entwicklung statt, die über die Gebäudehöhe der Bestandsbauten reicht. An die Stelle des bisherigen Marktgebäudes tritt ein moderner Neubau mit extensiv begrüntem flach geneigten Dach, das sich in die Grünkulisse des umgebenden Baumbestandes einfügt und insofern keine beeinträchtigende Fernwirkung erzeugt.

Im Hinblick auf das angrenzende gewerblich strukturierte Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass gegenüber der Planung eine erhebliche Empfindlichkeit besteht.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Landschaftsbild in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig bebaut ist und die Erweiterung im Vergleich zum Gebäudebestand nur einen geringen Umfang annimmt. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner gegenüber den umgebenden Straßen abgesenkten Lage und der umgebenden Baumkulisse von außen kaum einsehbar.

18.3.10 Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme (BMUB 2015). Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.

A) BASISZENARIO

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als unterdurchschnittlich ausgeprägt zu beurteilen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und bietet daher keinen Arten Habitate. Die kaum vorhandenen Freiflächen weisen gering ausgeprägte Lebensräume auf, es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Insbesondere vorhanden sind versiegelte Freiflächen sowie Gebäude.

B) EMPFINDLICHKEIT

Die biologische Vielfalt ist empfindlich gegenüber anthropogenen Beeinflussungen. Hier ist insbesondere die Zerstörung von Lebensräumen aufgrund von Siedlungstätigkeiten und Flächeninanspruchnahme durch den Menschen zu nennen. Doch auch die intensive Landwirtschaft, hierbei insbesondere die Kultivierung von Monokulturen und der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, beeinträchtigen die biologische Vielfalt.

Im vorliegenden Fall besteht keine Empfindlichkeit der biologischen Vielfalt, da aufgrund des Versiegelungsgrades und der damit nur sehr eingeschränkt vorhandenen Vegetation sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Belastungen kein Potential für die biologische Vielfalt besteht.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für die biologische Vielfalt in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits vollständig bebaut ist und kein Potential für die Entwicklung oder Intensivierung der biologischen Vielfalt bietet.

18.3.11 Natura 2000-Gebiete

Die Natura 2000-Gebiete sind ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Es wird seit 1992 gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgebaut. Es dient dem Schutz seltener und gefährdeter Arten sowie seltener natürlicher Habitate, mit dem Ziel, Europas wertvolle und gefährdete Arten und Habitate langfristig zu sichern und zu schützen.

A) BASISZENARIO

Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

B) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit von Natura 2000-Gebieten ist nicht zu erkennen.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für etwaige Natura 2000- Gebiete.

18.3.12 Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne der Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

A) BASISZENARIO

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, der planungsrechtlich in Form eines Gewerbegebietes bestimmt wird. Grundsätzlich werden durch die Festsetzungen Restriktionen definiert, die eine ungehinderte Erweiterung unerwünschter Nutzungen unterbinden. Eine akzeptable Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes führt jedoch zu einer Form des großflächigen Einzelhandels, die planungsbedürftig ist. Eine darüberhinausgehende Entwicklung des Einzelhandels könnte zu einer innenstadtunverträglichen Stärkung der Einzelhandelsstruktur führen und die zentralen Versorgungsbereiche derart schwächen, dass diese durch Kaufkraftabflüsse nachhaltig geschädigt werden. Dies wiederum könnte zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da evtl. Geschäfte nicht mehr fußläufig erreichbar sein könnten. Erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet auch eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen.

B) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben nicht. Es soll vorrangig die bestehende Nutzung gesichert und die zukünftige bauliche Nutzung der Flächen planerisch geregelt werden. Mit den geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verbunden. Die Fläche war außerhalb der Öffnungszeiten nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Insofern findet auch zukünftig kein Entzug der Zugänglichkeit statt.

Von den Parkplatzflächen können Schallemissionen ausgehen, die auf die angrenzenden Nutzungen wirken können. Die zulässigen Nutzungen wären jedoch auch bei jetzigem Pla-

nungsrecht zulässig, weshalb ein besonderer Schutzanspruch und damit verbundene Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen nicht abgeleitet werden können.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Mensch, da die bestehenden Nutzungen bereits heute in vergleichbarer Intensität zulässig sind und etwaige Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch einen Verzicht auf die Planung nicht aufgehoben würden.

18.3.13 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

A) BASISZENARIO

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler oder Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) im künftigen verbindlichen Bauleitplan hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

B) EMPFINDLICHKEIT

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung wirksam vermieden oder gemindert werden, sodass von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.

C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, da keine entsprechenden Belange betroffen werden.

18.4 Entwicklungsprognosen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b)

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen während der Bau- und Betriebsphase auftretenden Einwirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben.

18.4.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf mehrere in § Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange zu erwarten.

Der Bau kann verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere haben: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können störepfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es zu Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Tötungen oder Verletzungen (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Tieren inkl. Gelegeverlusten oder Tötungen von Jungvögeln könnten vor allem aus der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) resultieren. Dieser Verbotsstatbestand kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Soweit Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03- und 30.09. eines Jahres) entnommen werden, ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Wegen des Mangels an Biotopstrukturen ist kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen durch anthropogene Nutzung innerhalb des Plangebiets wie auch in der Umgebung sind Vorkommen von störsensiblen Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum auszuschließen.

Der Boden ist in den Bereichen der Baumaßnahmen von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen ist bereits heute keine ökologische Funktionsfähigkeit der Böden gegeben. Da gegenüber dem derzeit gültigen Planungsrecht somit keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung begründet wird, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen, sodass keine Kompensation erforderlich wird. In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Fahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Auch durch das Vorhandensein der geplanten Anlagen sind Schadstoffeinträge in den Boden und somit in das Grundwasser nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe kann eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als unwahrscheinlich angesehen werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaß-

nahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Das Landschaftsbild kann aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese Beeinträchtigung ist jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher lediglich temporärer Natur. Durch die bestehende Gebäudestruktur wird das Umfeld des Plangebietes geprägt. Die zusätzliche Inanspruchnahme in geringem Umfang führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die Planung bereitet keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore führen könnte und direkte Eingriffe werden nicht begründet. Eine Beeinträchtigung in weiterer Entfernung vorhandener FFH-Gebiete ist somit nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch können baubedingte Emissionen negative Auswirkungen haben. Schall-, Licht- und Staubemissionen können insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind jedoch im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die nächste Wohnnutzung liegt etwa 50 m vom Eingriffsort östlich der Ratinger Straße entfernt. Aufgrund der Tieflage des Plangebietes und der vorhandenen Baumkulisse am östlichen Plangebietsrand liegt eine deutliche Trennung zwischen Eingriffsort und Wohnort vor. Die darauf gerichteten eventuellen baubedingten Beeinträchtigungen sind jedoch temporärer Natur und daher nicht von erheblicher Schwere.

Kultur- und Sachgüter werden im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht im Detail gesteuert werden. Während der Bauphase haben die Nutzung sparsamer und effizienter Geräte, Fahrzeuge und Maschinen sowie die sachgerechte Handhabung von Abfällen und Abwässern im Sinne des KrWG einen Einfluss auf diesen Umweltbelang. Während der Betriebsphase obliegen sowohl die Vermeidung von Emissionen als auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern den Betreibern der jeweiligen Betriebe. Eine Einflussnahme durch die Bauleitplanung kann somit auch hier nicht erfolgen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu rechnen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann während der Bauphase nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Durch den Einsatz moderner Technik, beispielsweise durch Fahrzeuge und Maschinen mit geringem Energieverbrauch, kann jedoch Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges genommen werden. Da ein sparsamer Umgang und eine effiziente Nutzung von Energie(-trägern) bereits aus Kostengründen von Interesse für die Unternehmen sein dürfte, die den Bau ausführen, ist mit einer Beachtung dieses Umweltbelanges zu rechnen, weshalb

keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind. Gleiches gilt für den Betrieb der mit dem Vorhaben zulässigen Nutzungen. Auch hier dürfte ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ein wirtschaftlicher Anreiz für die Eigentümer sein, weshalb auch während der Nutzungsphase nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Es bestehen keine Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung. Aufgrund der zugelassenen Nutzungen ist jedoch bei sachgemäßem Umgang und Entsorgung von wassergefährdenden Stoffen nicht mit einer Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges zu rechnen. Für die Abfallbeseitigung und für den Immissionsschutz liegen keine spezifischen Pläne vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität unterliegt einer begrenzten Steuerung durch die Bauleitplanung. Während der Bauphase kann eine Einflussnahme nicht erfolgen, hier liegt die Verantwortung bei den Unternehmen, welche den Bau ausführen. Auf die Betriebsphase kann lediglich durch die Darstellung des Gebietstyps Einfluss genommen werden. Hier sind aufgrund der Zulässigkeit von Sondergebieten - großflächiger Einzelhandel - keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Während der Bauphase ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, welche das Wirkungsgefüge beeinflussen können. Durch die Veränderungen des Bodens in Form von Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung und Veränderung der Schichtenfolge können Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt oder zerstört werden. Gleichzeitig kann das Schutzgut Wasser durch eine verminderte Speicherfähigkeit des Bodens beeinflusst werden, wodurch Überschwemmungen möglich sind. Die Beseitigung von Pflanzen wiederum kann Auswirkungen auf die Tierwelt, die Luftqualität und das Klima haben. Die Tierwelt kann betroffen sein, da Pflanzen einen Teil des Nahrungsangebotes darstellen. Der Wegfall dieses Angebotes kann zur Vertreibung besonders empfindlicher Tierarten führen. Weiterhin übernehmen Pflanzen eine Filterfunktion für Schadstoffe, weshalb eine Beseitigung von Vegetation eine Verschlechterung der Luftqualität nach sich ziehen kann. Auch auf das Klima haben Pflanzen durch ihre Fähigkeit CO₂ zu binden und Sauerstoff zu produzieren einen erheblichen Einfluss, ebenso auf den Boden und das Wasser, indem sie Wasser speichern und Nährstoffe aufnehmen. Zusätzlich beleben sie den Boden durch die Entstehung von Humus. Durch ihre Beseitigung wäre daher eine Störung dieser Wechselwirkungen zu erwarten. Auf den Menschen hätte eine Berührung der übrigen Umweltbelange Auswirkungen, da ein Großteil dieser die Lebensgrundlage des Menschen darstellt. Dadurch könnte insbesondere aufgrund der dauerhaften Entfernung von Vegetation und flächenhaften Versiegelungen das Eintreten einiger der oben bereits beschriebenen Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen wären der erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund von Bodenverdichtungen sowie die Zerstörung von Habitaten von Tier- und Pflanzenarten.

Da die vorliegende Planung jedoch in einen bereits überbauten Bereich eingreift, sind die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern als nicht erheblich anzusehen.

18.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe bb)

Die baubedingte Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft im Falle des vorliegenden Vorhabens weder die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Landschaft noch die übrigen Schutzgüter. Die damit verbundenen Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

Der Bauleitplan trifft keine Regelungen zur Nutzung natürlicher Ressourcen während des Betriebs der möglichen Vorhaben.

18.4.3 Art und Menge an Emissionen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe cc)

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen, die insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft führen können. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen. Die tatsächliche Nutzung wird Schall- und Lichtemissionen in voraussichtlich geringem Ausmaß mit sich bringen. Störungsempfindliche Tierarten, die durch diese Emissionen betroffen sein könnten, sind nicht vorhanden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

18.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe dd)

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung negative Auswirkungen entstehen.

Die mit dem Betrieb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung anässigen Nutzungen erzeugten Abfälle können weder hinsichtlich ihrer Art noch ihrer Menge an dieser Stelle konkret beziffert werden. Grundsätzlich kann jedoch durch die Wiederverwertung unbelasteter Abfälle und die sachgemäße Entsorgung nicht verwertbarer Abfälle eine Beeinträchtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB ausgeschlossen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist von der Art und Menge des produzierten Abfalles nicht betroffen, gleichwohl stellen das Recycling und die (energetische) Verwertung von Abfällen einen Beitrag zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie dar, da im Falle einer Wiederverwertung Ressourcen (und damit auch Energie) eingespart werden können und im Falle einer energetischen Verwertung Energie erzeugt wird.

18.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee)

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen. Diese können grundsätzlich während des Baus und des Betriebs anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung im Wesentlichen die Festbeschreibung der Bestandsnutzung betrifft und lediglich marginale bauliche Erweiterungen möglich macht, ist nicht davon auszugehen, dass von den geplanten Nutzungen erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen.

18.4.6 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Momentan findet im näheren Planungsraum zu diesem Vorhaben keine weitere Planung statt. Die Planungen zum Innovationspark (B-Pläne Nrn. 57 und 58) sind abgeschlossen und lassen keine inhaltlichen Berührungen und Umwelteinschränkungen erkennen. Kumulierungen mit der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten.

18.4.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg)

Deutschland hat sich im Rahmen des Agenda 21-Prozesses der Vereinten Nationen dem Ziel unterworfen, bis zum Jahr 2020 seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent zu senken und eine Reduktion der Emissionen von 80 bis 95 Prozent bis 2050 gegenüber 1990 zu erreichen. Die daraus abgeleiteten nationalen Klimaschutzziele beinhalten technisch-wirtschaftliche Minderungspotenziale für die Sektoren Industrie und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen hinsichtlich des Ausstoßes von CO₂ beispielsweise durch den Emissionshandel, Investitionen in höhere Energieproduktivität und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Ziele sind in ihren Grundzügen bereits im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 festgeschrieben (Die Bundesregierung 2015)

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung um einen sehr kleinräumigen Planbereich handelt und die damit verbundenen Maßnahmen im Vergleich zur Bestandssituation eine kaum messbare Größenordnung annehmen, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen von daraus abzuleitenden Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht getroffen werden.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch Siedlungsnutzungen, aber auch durch gewerbliche Nutzungen, klimarelevante Gase ausgestoßen werden. Auch wenn der Anteil dieser Sektoren an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen.

Folgen des Klimawandels können vorliegend z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten.

18.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe hh)

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens werden bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

18.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c)

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen anhand der jeweiligen Schutzgüter.

18.5.1 Tiere

In der Planung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes „Brüsseler Straße“ sind umfassende Abrissarbeiten geplant. Es könnte zu einer Zerstörung von Quartieren innerhalb des Gebäudes kommen. Bei der Begehung konnte festgestellt werden, dass in diesem Bereich keine Nutzung durch planungsrelevante Arten möglich ist. Die gesamten Fassaden bieten keine Quartierpotentiale und keine Möglichkeiten zum Eindringen.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit kein Eingriff in Natur und Landschaft. Dennoch soll im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten entgegen der o.g. Vermutung eine baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden, die im Falle einer unvorhergesehenen Detektion planungsrelevanter Arten innerhalb des Gebäudes notwendige Maßnahmen zum Schutz oder Umsiedlung der Arten durchführt. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechende Vorgaben getroffen.

Die Beurteilung, ob der Eingriff eine erhebliche Störung verursachen kann, die auch die Nachbarbebauung betreffen könnte, kommt ebenfalls zu einem negativen Ergebnis. Durch die Lage im Gewerbegebiet (erhöhte Störungswirkungen) und dem Mangel an geeigneten Strukturen und Habitaten im direkten Umfeld ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten unwahrscheinlich und wird sicher ausgeschlossen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG werden durch den Eingriff nicht verletzt.

18.5.2 Pflanzen

Pflanzen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung nicht betroffen. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

18.5.3 Fläche

Durch die Überplanung einer bereits besiedelten Fläche können bereits bestehende Erschließungsanlagen genutzt und so zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden. Dies trägt zu einer Schonung von bisher nicht beanspruchten Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei.

18.5.4 Boden

Durch den potenziellen Bauverkehr können auch temporäre Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Baumaßnahmen als nicht gravierend zu betrachten.

18.5.5 Wasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers des Plangebietes erfolgt vollständig durch Einleitung in den Kanal. Eine Versickerung ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes durch Gebäude und Verkehrs- / Parkplatzflächen nicht möglich.

18.5.6 Klima und Luft

Die wenigen bioklimatisch bedeutsamen Strukturen (z.B. Grün- und Gehölzflächen an den allseitig umgebenden Grünstreifen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch Festsetzungen geschützt und bleiben insofern vollständig erhalten. Dadurch ist zwar keine Verbesserung des Mikroklimas sowie die Lufthygiene möglich, die Planung sieht jedoch zumindest einen Erhalt des status quo vor. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

18.5.7 Landschaftsbild

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf ein vertragliches Maß wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend begrenzt. Die sich daraus ergebende Gebäudeerweiterung orientiert sich am Bestand.

18.5.8 Biologische Vielfalt

Wie ausgeführt finden keine Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt statt. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

18.5.9 Mensch

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung vorrangig der Sicherung des Bestandes dient, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sichern bereits gesunde Arbeitsverhältnisse.

18.5.10 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter, insbesondere dem Denkmalschutz unterworfenen Objekte vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung macht keine Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

18.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d)

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung ist es, das Nutzungsgefüge planerisch abzusichern und die Entwicklung des Einzelhandels planungsrechtlich vertraglich zu steuern. Da die Planung somit an die Fläche gebunden ist, bestehen hinsichtlich der Verortung der Planung keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine Alternativen, da sie den Bestand sichern, gleichzeitig nicht übermäßig einschränken sollen, jedoch einen geringfügigen Spielraum zwecks Erweiterung belassen.

18.6.1 Erhebliche nachteilige Auswirkungen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e)

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht erkennbar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt Möglichkeiten zur Nutzung des Geltungsbereichs durch den Einzelhandel dar. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Nutzung keine Gefahren ausgehen.

Der Begriff eines schweren Unfalls ist bisher nicht eindeutig definiert, bei einem Unfall (ohne Berücksichtigung der Schwere) handelt es sich jedoch um ein plötzliches, zeitlich und örtlich bestimmtes und von außen einwirkendes Ereignis, bei dem ein Personen- oder Sachschaden entsteht. Ein schwerer Unfall kann daher als Unfall mit erheblichem Schadensausmaß oder erheblichem Umfang der Betroffenen eingeordnet werden.

Eine Katastrophe ist laut DIN 13050 ein über das Großschadensereignis hinausgehendes Ereignis mit einer wesentlichen Zerstörung oder Schädigung der örtlichen Infrastruktur, das im Rahmen der medizinischen Versorgung und Gefahrenabwehr mit den Mitteln und Einsatzstrukturen des Rettungsdienstes alleine nicht bewältigt werden kann. Das Großschadensereignis wird dabei als Ereignis mit einer großen Anzahl von Verletzten oder Erkrankten sowie anderen Geschädigten oder Betroffenen und/oder erheblichen Sachschäden definiert.

Bei dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird, handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung. Von dieser Nutzung geht grundsätzlich kein erhöhtes Risiko einer Gefährdung aus. Insofern ist vorliegend von einem insgesamt geringen Risiko von Unfällen oder Katastrophen auszugehen.

18.7 Zusätzliche Angaben (BauGB Anlage 1 Nr. 3)

18.7.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a)

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht wurde auf bei der Stadt vorliegende Informationen und Daten zurückgegriffen. Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

- Für Teilbereiche des Plangebietes liegen keine aktuellen nutzungs- bzw. entsorgungsbezogenen Altlastenuntersuchungen vor.
- Es liegen keine aktuellen lufthygienischen Messungen für das Plangebiet vor.
- Es liegen keine Daten zur stofflichen Belastungssituation des Grundwassers vor.

Die oben aufgeführten Defizite sind für die Beschreibung des Vorhabens und die Beurteilung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend nicht wesentlich.

18.7.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planänderung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die folgenden Maßnahmen geboten:

- Überprüfung der Emissionen durch Verkehr und Gewerbe.

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bauleitplans und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

18.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c)

Die Bewertung berücksichtigt die Minderungsmaßnahmen. Bei der Bewertung wird genannt, ob die Auswirkungen dauerhaft (z.B. Versiegelung von Flächen) oder zeitlich begrenzt sind (z.B. Auswirkungen bei Baumaßnahmen).

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung
Mensch	Auswirkungen von Lärm- und anderen Emissionen durch die SO-Nutzung, Verkehre der Kunden	Dauerhafte Beeinträchtigung, keine Änderung zum heutigen Zustand
Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft	kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft	keine zusätzliche Beeinträchtigung
Biologische Vielfalt	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild, Ortsbild,	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Boden	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Wasser	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Luft	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Klima	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
wirtschaftl. Werte	Keine Auswirkung der Planung	Positive Auswirkungen
Denkmäler, Bodendenkmäler	Denkmal innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung, keine Bodendenkmale zu erwarten	Keine Auswirkungen
FFH und Vogelschutzge-	keine	keine

biete		
Wechselwirkungen	keine	keine

Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung sind keine dauerhaften wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten:

- Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.
- Kein Freiraum wird in Anspruch genommen.
- Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.
- Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nicht gesehen.

19 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

19.1 Rechtliche Grundlagen

Bei den im Bundesnaturschutzgesetz benannten artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um die so genannten Zugriffsverbote. Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Als Sonderregelung gemäß § 44 Abs. 5 bei nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf die europäisch geschützten FFH Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (*kursiv* = Textzitat aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung – Kap. 1.2):

"Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor."

Darüber hinaus wird im § 44 Abs. 5 festgelegt, dass im Falle einer Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten „bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens“ kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt. Damit sind die ausschließlich national besonders geschützten Arten von den Verboten freigestellt.

Aufgrund der erkennbaren Nichtbetroffenheit von planungsrelevanten Arten wird auf die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung verzichtet.

20 Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung

Durch die Erweiterung des Gebäudekörpers erfolgt eine Überbauung eines Bereichs, der bisher vollständig durch einen Teil der Stellplatzanlage versiegelt ist. Die Überbauung ersetzt somit einen mit Betonpflaster befestigten Bereich. Grünelemente werden nicht betroffen.

Mithin erfolgt kein Eingriff in Natur- und Landschaft, ein Ausgleich ist insofern nicht notwendig.

21 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Der Stadt Heiligenhaus entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 54 - 1. Änderung keine Kosten.

22 Verwendete Gutachten

STADT + HANDEL, Büro Dortmund: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Heiligenhaus, Brüsseler Straße 2, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, März 2021