

GEMEINDE HÜRTGENWALD

BEBAUUNGSPLAN Nr. F8

„ERWEITERUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS“

IM ORTSTEIL KLEINHAU

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planerfordernis	4
1.3	Planungsziel	4
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.5	Planverfahren	5
1.5.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.5.2	Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan	6
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Bebauungspläne	9
2.5	Landschaftsplan	9
2.6	Wasserschutzzone	9
2.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erweiterung Zentraler Versorgungsbereich	9
3	Örtliche Verhältnisse	12

3.1	Lage und Umfeld des Plangebiets.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Bisherige Nutzung und Bestand	12
4	Planinhalte	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	15
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Flächen für Stellplätze.....	15
4.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....	16
4.6	Grünordnerische Maßnahmen	16
4.6.1	Ausgleichsmaßnahmen	16
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen	16
4.7	Gestalterische Festsetzungen.....	17
5	Auswirkungen der Planung	17
5.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	17
5.2	Artenschutz	17
5.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	17
5.4	Verkehrliche Auswirkungen.....	17
5.5	Ver- und Entsorgung	18
5.5.1	Niederschlagswasser und Starkregen.....	18
5.5.2	Schmutzwasser	19
5.6	Immissionsschutz.....	19
5.6.1	Gewerbelärm	19
5.6.2	Verkehrslärm	21
5.6.3	Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	21

TEIL B: UMWELTBERICHT

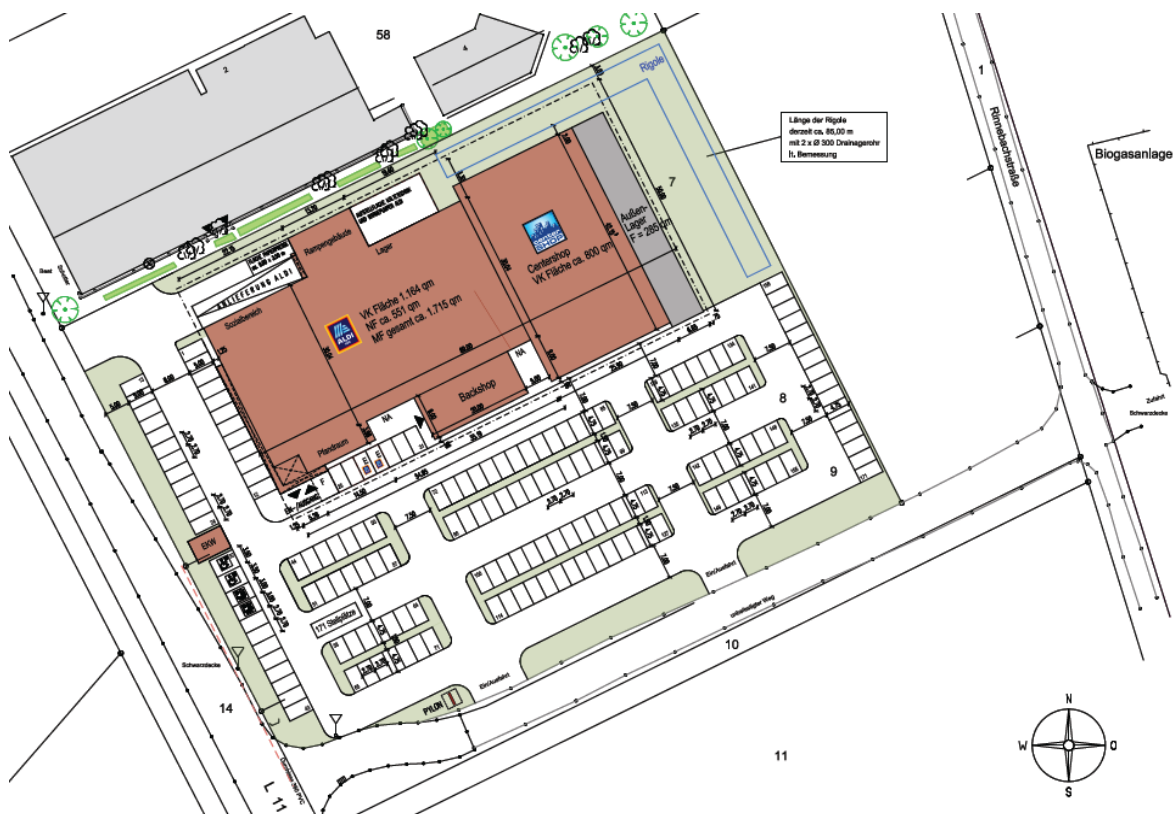
TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Auf Grundlage der Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs in Kleinhau bzw. parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine maßvolle Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Es besteht die Ansiedlungsabsicht eines Aldi-Süd-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von rund 1.200 m² sowie eines Centershops mit einer maximalen Innenverkaufsfläche von 800 m² und 285 m² Außenverkaufsfläche. Gemäß Einzelhandelsgutachten (BBE 2021) ist eine Außenverkaufsfläche bis 440 m² möglich. Ergänzt werden soll der großflächige Einzelhandel mit einem Backshop.



1.2 Planerfordernis

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.3 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs mit großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Liste zu schaffen.

Am südlichen Ortsrand von Kleinhau hat sich im Einmündungsbereich der Nideggener Straße (L 11) in die Kreuzstraße (B 399) ein verkehrlich gut erschlossener Versorgungsbereich entwickelt. Mittelpunkt dieses Versorgungsbereiches ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter (REWE); räumlich angegliedert sind in der unmittelbaren Nachbarschaft ein Discounter (LIDL), ein Zahnarzt, ein Kiosk/Deutsche Post, ein Versicherungsbüro (LVM), ein Imbiss, eine Bäckerei, ein Modellbaugeschäft sowie ein Geldinstitut (Raiffeisenbank). Im weiteren Umfeld sind mit einer Schule und dem Rathaus wichtige öffentliche Einrichtungen und entlang der Kreuzstraße (B 399) weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, sodass dem Geschäftsbereich eine gesamtgemeindliche Ausstrahlungskraft zukommt (BBE 2021, S.11). Es besteht Bedarf für die Erweiterung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

„In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der ansässige Nahversorgungseinzelhandel nur ca. zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren in Hürtgenwald binden kann, während per Saldo ca. 8 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft an andere Einkaufsorte abfließen. Der projektierte Nonfood-Discounter kann mit einem breiten, jedoch nicht tief-gegliederten Sortimentsangebot eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes gewährleisten“ (BBE 2021, S.19). Die unmittelbare Lage an der L 11 bzw. B399 bietet eine gute überörtliche Anbindung.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen umfasste in der Gemarkung Kleinhau, Flur 20 Teilflächen der Flurstücke 7, 8, 9 mit einer Fläche von ca. 6.350 m².

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich vergrößert und an die L 11 herangerückt. Dadurch wird der zentrale Versorgungsbereich an der L 11 nach Süden hin weitergeführt und es entsteht eine zusammenhängende Restfläche im Osten des Plangebietes an der Rinnebachstraße, die in Zukunft gewerblich entwickelt werden kann. Der geänderte Geltungsbereich umfasst ebenfalls Teile der Flurstücke 7, 8 und 9 mit einer Fläche von ca. 12.800 m².

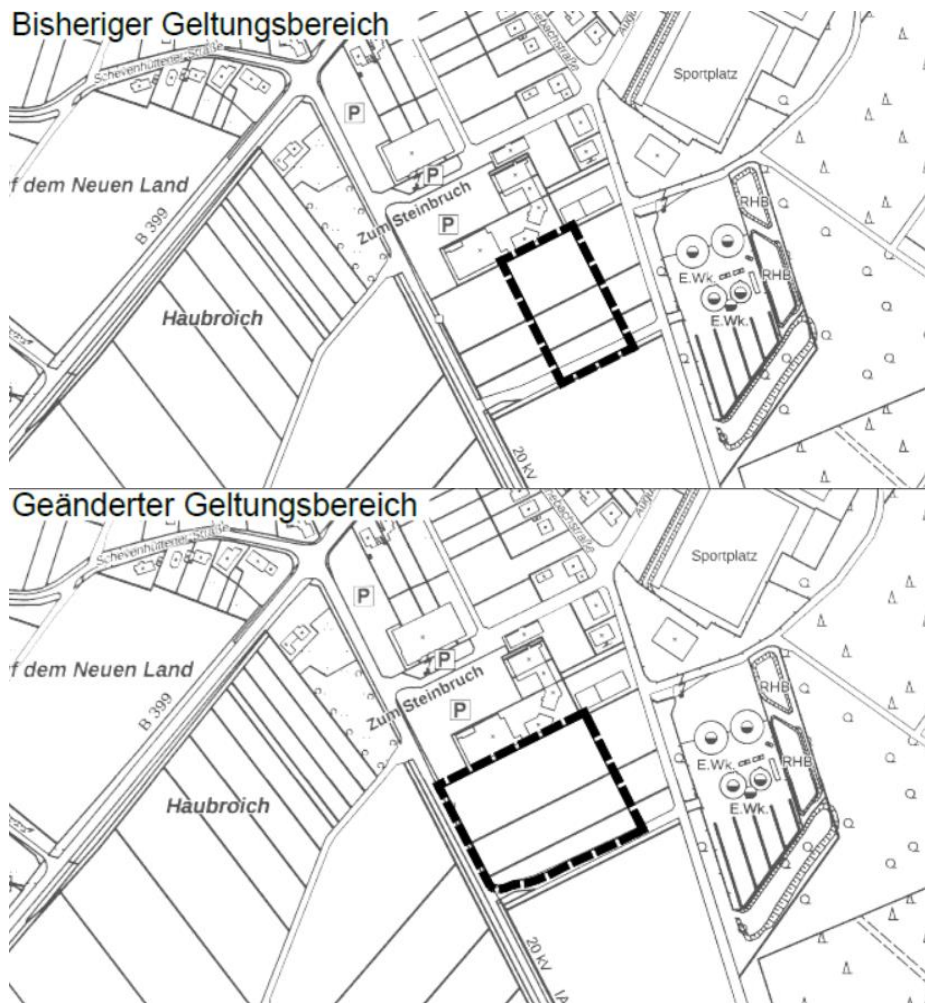


Abbildung 2: Gegenüberstellung Geltungsbereich Stand frühzeitige Beteiligungen und Stand Offenlage (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ im Ortsteil Kleinhau gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich wegen der geplanten Ansiedlung eines Nonfood-Discounters verändert und erweitert. Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. F8 wurde daher zu „Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ geändert.

Das Planverfahren wird mit einer zweistufigen Beteiligung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 14. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Zeitraum vom 21.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

1.5.2 Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 07.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 Stellung zum Planverfahren zu nehmen. Die vorgebrachten Stellungnahmen behandelten insbesondere die Themen der verkehrlichen Erschließung (Anschluss an die Landesstraße L 11), der technischen Erschließung und der für die frühzeitige Beteiligung erstellten Auswirkungsanalyse (BBE 2019).

Der Naturschutzbeirat forderte die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere im Hinblick auf Feldvogelarten. Dieser Forderung wurde gefolgt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen folgende Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) beachtet werden:

Gemäß **Ziel 6.5-1** des LEP NRW dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ausschließlich innerhalb der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche geplant werden. Das Plangebiet liegt im aktuellen Regionalplan teilweise innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs und im Regionalplan-Entwurf (Stand Januar 2020) vollständig außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Gleichwohl hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 02.12.2020 bestätigt, dass die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden ist (siehe Kapitel 2.2). Durch die Bezirksregierung Köln wurde am 09.12.2020 bestätigt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der veränderten Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Gemäß **Ziel 6.5-2** des LEP NRW müssen die Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche liegen. Dieses Ziel wird durch die Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs in Kleinhau beachtet. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau.

Gemäß **Ziel 6.5-3** des LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE, August 2021) wurde festgestellt, dass das (Nah-) Versorgungsangebot in Hürtgenwald durch den projektierten Lebensmittelmarkt und den ergänzenden Nonfood-Discounter bedarfsgerecht ausgebaut wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aufgrund der Verbundlage im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.7).

Der Kreis Düren unterstützt das Vorhaben ausdrücklich auch vor dem Hintergrund der Wachstumsoffensive des Kreises Düren.

Das Umweltamt des Kreises Düren hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW darauf hingewiesen, dass der Planbereich sich fast vollständig innerhalb einer großflächigen Altablagerung befindet, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttatlagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können. Es sei davon auszugehen, dass der Oberboden Bauschutt, Aschen und Schlackenanteile

enthalten und dadurch erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen könne. Im Einzelfall müsse auch mit Verfüllungen durch Abfall gerechnet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. F8 wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Schrader, 2021). Aus der organoleptischen Bodenansprache ergaben sich keine Hinweise auf schädliche anthropogene Veränderungen. Entsprechend der chemischen Analysen kann das anfallende Aushubmaterial als Z 1.2 Material entsorgt werden. Auf einen Hinweis im Flächennutzungsplan wird verzichtet. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Kreisverwaltung Düren (Schreiben vom 14.10.2020) mit, dass keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bestehen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan (Teilabschnitt – Region Aachen) ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ festgelegt. Der südliche Teilbereich ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt, überlagert mit der Freiraumfunktion „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs in Kleinhau wurde im Jahr 2011 ein Flächentausch vorgeschlagen (siehe Abbildung 3, rechts). Mit Schreiben vom 24.01.2012 wurde durch die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (links). Vorschlag Flächentausch (rechts).

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans (Stand Januar 2020) liegt das Plangebiet außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs ohne Festlegung einer Freiraumfunktion. Der im Jahr 2011 vorgeschlagene Flächentausch wurde nicht berücksichtigt. Der Allgemeine Siedlungsbereich wurde sowohl am westlichen als auch am südlichen Ortsrand zurückgenommen.

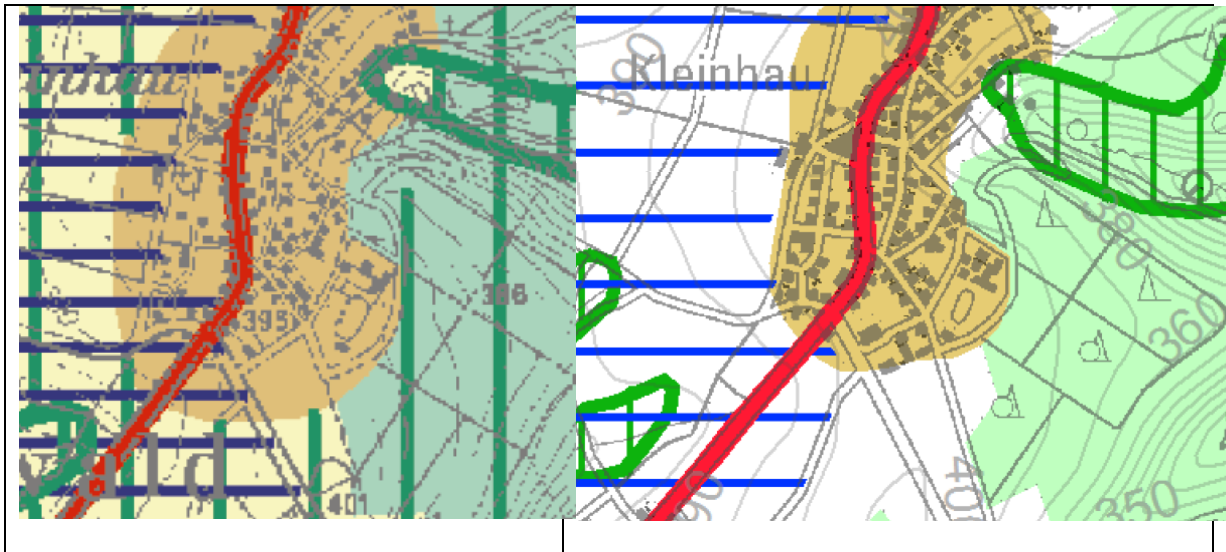


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (links). Entwurf Regionalplan – Januar 2020 (rechts).

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sowie eine gemischte Baufläche an. Östlich grenzt das Sondergebiet „Biogasanlage“ an. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (14. Flächennutzungsplan-Änderung).

Mit Schreiben vom 25.09.2020 wurde die landesplanerische Anfrage erneut gestellt. Durch die Bezirksregierung Köln wurde am 09.12.2020 bestätigt, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der veränderten Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Ergänzend wurde auf Folgendes hingewiesen:

- Beachtung des § 20 Abs. 4 LNatSchG: siehe Kapitel 2.5.
- Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange mit der benachbarten Biogasanlage: siehe Kapitel 5.6.
- Begründung und Abwägung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB): siehe Kapitel 5.1.
- Bei einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs, die über die 14. Änderung des FNP hinausgeht, wird ein neues Einzelhandelskonzept notwendig.
- Die verkehrlichen Auswirkungen sind zu untersuchen: siehe Kapitel 5.4.
- Der „neue“ Ortsrand ist einzugrünen: Der Hinweis wird im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2.4 Bebauungspläne

Sowohl für die nördlich angrenzende Fläche (SO Nahversorgungszentrum, Bebauungsplan Nr. F4) als auch die östlich liegende Fläche (SO Biogasanlage, Bebauungsplan Nr. F7) sind Bebauungspläne in Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F7 ist als Erschließung der Biogasanlage eine Planstraße auf dem Flurstück 9 (Flur 20, Gemarkung Kleinhau) festgesetzt. Diese Planstraße, über die auch das Plangebiet erschlossen werden soll, ist bisher noch nicht endgültig hergestellt.

2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Hürtgenwald (2010) des Kreises Düren. Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Hochfläche im Bereich Vossenack-Bergstein-Grosshau“.

Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten die bei der Änderung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Flächennutzungsplan-Änderung nicht widersprochen hat.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgetragen.

Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung gemäß § 70 Abs. 2 i. V. m. Abs. 7 letzter Satz Landesnaturschutzgesetz am 7. Oktober 2020 zu den Bauleitplanverfahren (14. Flächennutzungsplan-Änderung und BP Nr. F8) angehört worden. Der Beirat hat eine Empfehlung zur Aktualisierung der Artenschutzprüfung empfohlen, der gefolgt wurde.

2.6 Wasserschutzzone

Westlich der L11 liegt die Wasserschutzzone 3 der Trinkwassergewinnungsanlage „Wehebachtalsperre“.

2.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept | Erweiterung Zentraler Versorgungsbereich

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald (BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, 2009) ist mit dem Hauptzentrum Kleinhau ein zentraler Versorgungsbereich in zentraler Lage der Gemeinde festgelegt. Zusätzlich wird als „Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel“ das südlich an den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich „Zum Steinbruch“ angrenzende Areal vorgeschlagen. Die Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll auf diesen Bereich konzentriert werden, um hier eine nachhaltige Stärkung des Verbundstandortes zu erreichen bzw. Ansiedlungsanreize für weitere Betriebe zu schaffen.

Dem zentralen Versorgungsbereich in Kleinhau kommt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu, während vor allem in den Ortsteilen Vossenack und Gey Nahversorgungsstrukturen mit lokalem Versorgungscharakter gesichert werden sollen.

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 07.09.2020 der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau in südlicher Richtung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 02.12.2020 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht nicht zu beanstanden ist.

Der geplante Standort des Aldi-Süd-Marktes und des Centershops liegt durch die Erweiterung im zentralen Versorgungsbereich. Ein alternativer Standort steht in Hürtgenwald nicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Kernsortimente wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft (Auswirkungsanalyse, BBE 19.11.19). Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen wird sich das perspektivische Einzugsgebiet des geplanten, großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auf die Gemeinde Hürtgenwald sowie die östlich angrenzende Ortslage Kreuzau-Obermaubach beziehen. Seine höchste Marktdurchdringung wird der Markt in den zentral gelegenen Ortslagen erreichen, während insbesondere in den in Richtung Düren bzw. Kreuzau gelegenen Ortsteilen Gey, Straß und Horm bereits geringere Bindungsquoten zu erwarten sind.

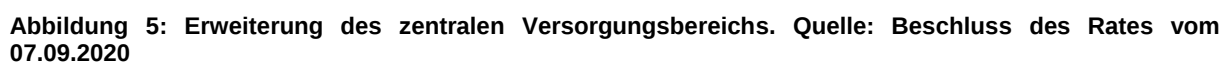
Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde das Vorhaben um die Ansiedlung eines Nonfood-Discounters mit einer maximalen Innenverkaufsfläche von 800 m² und einer maximalen Außenverkaufsfläche von 440 m² mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment erweitert. Die Auswirkungsanalyse wurde entsprechend ergänzt (BBE, August 2021).

Durch die Planung erfährt der zentrale Versorgungsbereich eine Erweiterung Richtung Süden. In der Gemeinde Hürtgenwald ist aktuell eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung von rd. 60 % festzustellen. Durch die Realisierung des geplanten, großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die projektierten Einzelhandelsbetriebe werden über 85 % ihres zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (siehe oben) tätigen. Darüberhinaus werden diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden erzielt.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Betriebe beziehen, die aktuell die Versorgung sicherstellen. Dies sind die benachbarten Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Kleinhau (u. a. Rewe, Lidl) sowie preisorientierte Fachmärkte an den regional ausstrahlenden Versorgungstandorten in Düren (vor allem Fachmarktzentrum Am Ellernbusch) und Simmerath, die aktuell einen Großteil des Kaufkraftabflusses aus der Gemeinde Hürtgenwald binden können. Dagegen sind nur begrenzte Wettbewerbswirkungen für die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Hürtgenwald (u. a. Gey, Vossenack und Bergstein) und in den sonstigen Umlandgemeinden (u. a. Kreuzau, Nideggen, Roetgen) zu erwarten.

Starke Wettbewerbswirkungen sind für die Wettbewerber im Hauptzentrum Kleinhau zu erwarten. Diese Betriebe weisen jedoch aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, weshalb die benachbart gelegenen Betriebe auch nach Realisierung des Planvorhabens betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden können.



3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kleinhau in der Gemeinde Hürtgenwald. Im Norden grenzt das bestehende Nahversorgungszentrum des Ortsteils an. Im Osten grenzen aktuell Ackerflächen an, im Süden wird das Plangebiet durch die Zufahrtsstraße zur Biogasanlage sowie weiter südlich wiederum von Ackerflächen begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die L 11 begrenzt, auch hier grenzen Ackerflächen weiter westlich an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Westlich des Plangebiets verläuft die Nideggener Straße (L 11), welche im Norden auf die Kreuzstraße (B 399) trifft. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet soll von der L 11 auf die Planstraße erfolgen. Im Querschnitt der L 11 ist eine Linksabbiegerspur als Zufahrt in die Planstraße vorhanden. Die Planstraße ist bisher nur im unmittelbaren Kreuzungsbereich zur L 11 befestigt und noch nicht an das Kanalnetz angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Planstraße, die im Bebauungsplan Nr. F7 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, gesichert. Über den notwendigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gibt es auf der Nideggener Straße (L 11) sowie auf der Kreuzstraße eine Bushaltestelle (Abzweigung Kleinhau), welche von den Linien 285, 286, SB86 und N03b angefahren werden.

3.3 Bisherige Nutzung und Bestand

Die Fläche des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen im Plangebiet. Die Fläche ist bisher nicht versiegelt.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs festgesetzt.

In Ergänzung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nördlich des Plangebiets besteht die Ansiedlungsabsicht für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, einerseits mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m², andererseits mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt derzeit geplanten 1.085 m².

Entsprechend der geplanten Ansiedlungsabsichten werden im Plangebiet ein Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ und ein Sondergebiet 2 (SO2) „großflächiger Einzelhandel – Nonfood-Discounter“ festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird jeweils beschränkt, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu erwarten sind.

Neben der Hauptnutzung (Verkaufsflächen) sind Nebenräume und –flächen, Werbeanlagen, Nebenanlagen und Kfz- bzw. Fahrrad-Stellplätze zulässig.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse werden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen:

„Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Hürtgenwald und im Umland sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen auszuschließen“ (BBE 2021, Seite 37).

„Durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden Umverteilungseffekte von ca. 16 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber den benachbarten Lebensmittelmärkten im Versorgungszentrum Hürtgenwald - Kleinhau ausgelöst. Die Nahversorger weisen infolge der geringen Lebensmittelmarktausstattung in der Gemeinde Hürtgenwald eine hohe betriebliche Leistungsfähigkeit auf, sodass trotz der starken absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte voraussichtlich keine Betriebsschließungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgelöst werden. Aufgrund der gegenseitigen Funktionsergänzung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich aus den wettbewerblichen Effekten keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ableiten.

Darüber hinaus erreichen die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte – trotz der in der Worst-Case-Betrachtung vergleichsweise hohen prognostizierten Umsatzverluste von ca. 5 bis 6 % des heutigen Umsatzes vor allem für Düren und Simmerath – an keinem Versorgungsstandort eine Größenordnung, die für die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lässt. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen können angesichts der weitgehend auf die Gemeinde Hürtgenwald beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes und des Nonfood-Discounters ausgeschlossen werden (BBE 2021, Seite 36).

„Das Kerneinzugsgebiet umfasst aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen vor allem die zentral gelegenen Ortsteile Kleinhau, Großhau, Hürtgen, Schafberg, Brandenburg, Bergstein und Zerkall und Vossenack sowie Kreuzau-Obermaubach mit aktuell zusammen ca. 7.260 Einwohnern. Dem erweiterten Einzugsgebiet sind die in Richtung Düren bzw. Kreuzau gelegenen Ortsteile Gey, Straß und Horm sowie die südlichen Ortsteile Raffelsbrand und Simonskall (alle Gemeinde Hürtgenwald) mit zusammen ca. 2.880 Einwohnern zuzurechnen. Darüber hinaus sind Streuumsätze aufgrund der Lage an den Bundesstraße 399 bzw. der Landesstraße 11 zu erwarten, die sich vor allem auf Pendler zwischen der Nordeifel und Düren beziehen“ (BBE 2021, Seite 22).

„(...) [Es] soll für eine Worst-Case-Betrachtung angenommen werden, dass der projektierte Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.165 m² einen Umsatz erzielen kann, der der durchschnittlichen Aldi Süd-Flächenleistung entspricht. Damit wird in die Umsatzumverteilungs-Prognose ein Umsatz von ca. 12,0 Mio. € unterstellt, der eine Kaufkraftbindung von ca. 34 % der im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraft voraussetzen würde (BBE 2021, Seite 25).

„Der geplante Aldi-Markt kann einen erheblichen Teil der Kaufkraftabflüsse binden, so dass zukünftig eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 89 % in der Gemeinde Hürtgenwald erwartet werden kann (BBE-Prognose)“ (BBE 2021, Seite 36).

Gemäß der Hürtgenwalder Sortimentsliste (BBE 2009) entspricht das Kernsortiment des geplanten Aldi-Süd-Marktes dem nahversorgungsrelevanten Sortiment. Dazu zählen unter anderem Nahrungsmittel, Getränke und Drogerieartikel. Die angestrebte Ansiedlung eines Backshop ist somit ebenfalls möglich.

Neben dem geplanten Lebensmittel-Discounter soll im Plangebiet die Ansiedlung eines Non-food-Discounters ermöglicht werden.

„Für den geplanten Centershop-Markt kann unterstellt werden, dass er aufgrund seines breiten, jedoch nicht tiefgegliederten Sortimentes ca. 3 – 4 % der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet binden kann“ (BBE 2021, S. 25).

„Für die projektierte Centershop-Filiale lässt sich ein Gesamtumsatz von max. 2,2 Mio. € prognostizieren. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche von rd. 1.240 m² wird somit eine Flächenleistung des Centershops auf ca. 1.800 € je m² Verkaufsfläche belaufen. Bezogen auf die mittleren Leistungsdaten entspricht dies einer überdurchschnittlichen Produktivitätswert. Denn im Durchschnitt erzielen vergleichbare Anbieter der projektierten Größe eine Flächenleistung von rd. 750 - 1.000 € /m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung auch der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ist dies als Worst-Case-Ansatz zu bewerten“ (BBE 2021, S.26).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für das SO 1 als auch für das SO 2 durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswert einer maximal zulässigen GRZ für Sondergebiete.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.800 m². Hiervon dürfen maximal 80 % der jeweiligen Baugrundstücke baulich in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden. Der Flächenanteil der Hauptbaukörper (GRZ I), definiert durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, beträgt nur rd. 36 % bzw. 32% der Flächen innerhalb des SO1 bzw. SO2.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 sind durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (beispielsweise Stellflächen für Abfallbehälter sowie die Flächen für Rigo- len) zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird insbesondere durch die Stellplatzanlage fast vollständig ausgeschöpft.

Die Überschreitungsmöglichkeit wird durch eine randliche Eingrünung des Plangebietes sowie eine Stellplatzbegrünung ausgeglichen (siehe 4.6.2).

	SO 1 [m²]	%	SO 2 [m²]	%	Plangebiet [m²]
Überbaubare Fläche Hauptbaukörper	2.810	36	1.640	32	4.450 m²
Überbaubare Fläche Werbepylon	16	1	/		16 m²
Fläche für Stellplätze	4.175,9	54	2.124,3	42	6.300,2 m²
Sonstige, nicht überbaubare Flächen	721,9	9	1.303,2	26	2.025,1 m²
Gesamt	7.723,8	100	5.067,5	100	12.791,3 m²

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Hauptbaukörper sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,60 m geplant. Das geplante Eingangsniveau liegt im Bereich der überbaubaren Flächen bei 398,4 m ü. NHN. Die Festsetzung von 404,5 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Höhe des Werbepytons entspricht einer maximalen Höhe von ca. 10 m über Gelände. Die Festsetzung von 409 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bezieht sich auf die Oberkante des Werbepytons.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf entsteht ein Baufenster mit einer Grundfläche von rund 4.450 m² (89°m x 50°m). Innerhalb dieser Fläche können die geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie zugeordnete Außenverkaufs- bzw. Lagerflächen errichtet werden.

Die Baukörper sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll die Errichtung von Gebäudelängen über 50 Metern ermöglicht werden.

4.4 Flächen für Stellplätze

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sollen die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Es sind ca. 170 oberirdische Kfz-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze geplant, davon stehen 16 Stellplätze für Mitarbeitende der beiden Discounter und des Backshops zur Verfügung. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1 Kfz-

Stellplatz je 13 m² Verkaufsfläche bzw. 1 Fahrradstellplatz je 190 m² Verkaufsfläche (Besucheranteil mindestens 75 %).

Die Stellplätze für Mitarbeitende sowohl des Aldi-Süd-Marktes als auch des Centershops sowie des Backshops befinden sich an der westlichen und östlichen Grenze des Plangebiets jeweils im südlichen Bereich der Stellplatzanlage.

Aktuell sind zwei Zufahrten von der Planstraße in das Plangebiet geplant.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Nebenanlagen im Sinne des 14 BauNVO zulässig, wie Anlagen zur Solarnutzung, Aufstellflächen für Einkaufswagen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter. Die Aufstellflächen für die Entsorgung sind aktuell im Rampenbereich des Aldi-Süd-Marktes und für den Centershop in dessen hinterem Bereich geplant. Für den Backshop wird es eine tägliche Eigenentsorgung geben.

4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bebauungsplan wird entlang der L11 einschließlich des Einmündungsbereichs mit der Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass der Verkehrsfluss der L°11 nicht gestört wird und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleistet bleibt.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

4.6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der derzeitige Biotopwert des Plangebietes wird mit dem Biotopwert nach der Plandurchführung verglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.791 m². Diese wird im Bestand vollständig als Biototyp Acker bewertet. Nach der Durchführung der Planung umfasst die Fläche drei verschiedene Biototypen. Hierbei wird der Großteil der Fläche versiegelt sein (maximal 11.455 m²). Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.204 m²) sowie durch eine Begrünung der Stellplatzflächen (33 Einzelbaumpflanzungen) kann ein gewisser Anteil des rechnerischen Eingriffs ausgeglichen werden.

Insgesamt können durch die oben genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 5.476 Biotopwertpunkte ausgeglichen werden, dennoch schließt die Bilanzierung mit einem Punktedefizit von 20.106 Punkten ab, die im Rahmen von externen Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Der Ausgleich erfolgt über das mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abgestimmte „Ökokonto Weiße Wehe“ des Landesbetriebs Wald und Holz NRW. Die Maßnahme sieht Entfichtungen in Bachtälern vor, so dass sich dort wieder eine bodenständige Auenvegetation entwickeln kann. Da keine Feldvögel durch den Bebauungsplan betroffen sind, sind nicht zwingend Maßnahmen in der Feldflur nötig. Insofern stellen die Ökokontomaßnahmen sinnvoll Naturschutzmaßnahmen im hiesigen Raum dar.

4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen, die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und umgesetzt werden sollen, liegen an den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes. Hierdurch soll eine Ortsrandeingrünung vor allem

nach Süden gewährleistet werden. In der Pflanzliste werden Arten von bodenständigen Sträuchern zur Bepflanzung vorgegeben. Pro 20 Sträucher ist außerdem ein Baum zu pflanzen.

Zusätzlich sollen die Stellplatzflächen mit einem Baum pro fünf angefangene Stellplätze bepflanzt werden.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich wird dem Anbauverbot entlang der L11 entsprochen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 201 BauGB.

Die Inanspruchnahme begründet sich aus der Notwendigkeit, den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Kleinhau zu erweitern, um die Nahversorgung des Grundzentrums mittel- bis langfristig sicherzustellen. Der räumliche Zusammenhang mit den bestehenden Nahversorgungsangeboten ist planerisch nur durch die Erweiterung nach Süden möglich.

Der Biotopwertverlust wird durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde bereits im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Einschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten gründet u. a. auf einer Kartierung von 2011, einer Begutachtung im Jahr 2019 sowie Datenrecherche. Im weiteren Verfahren wurden im Jahr 2021 zusätzlich nochmals Feldvögel kartiert (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, August 2021).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich sowohl Tötungs- als auch Störungstatbestände ausschließen lassen, soweit Maßnahmen zur Baufeldreifmachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Tieren stattfinden. Hinsichtlich der Tierwelt sind insoweit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die innerhalb des Plangebietes zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe überschreiten die Prüfwerte nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG. Die aufgrund dessen erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wird im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommen.

5.4 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (BSV 2021).

„In der Verkehrsuntersuchung sollten die verkehrlichen Wirkungen der durch die Planung zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehre ermittelt und einem definierten Prognose-Nullfall (ohne Entwicklung der Discounter) vergleichend gegenübergestellt werden. Der Prognose-Nullfall dient somit als Referenzfall zu dem Prognose-Planfall und berücksichtigt mit einer Trendprognose die sonstigen verkehrlichen Veränderungen für den Prognosehorizont 2030. Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Planung ergab ein Gesamtverkehrsaufkommen von täglich 2.486 Kfz-Fahrten. Dieser zusätzliche Verkehr wurde ausgehend von der Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall anteilig zu den Spitzenstunden auf das Straßennetz umgelegt. Die Untersuchung zeigt, dass mit den zusätzlichen Kfz-Verkehren aus der Trendprognose und der geplanten Entwicklung an beiden Knotenpunkten [L11/Planstraße bzw. L11/B399] weiterhin eine sehr gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreicht wird. Die vorhandenen Stauräume sind auch mit Umsetzung der Planung an beiden Knotenpunkten ausreichend dimensioniert“ (BSV 2021, S. 19f).

„Die Bewertung der Verkehrsqualität für die beiden Knotenpunkte erfolgt analog dem Analyse-Nullfall und dem Prognose-Nullfall jeweils für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde gemäß dem HBS 2015. Die einzelnen formalen Nachweise der Verkehrsqualität sowie die Ergebnisse der Stauraumbemessung für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde sind im Anhang des Verkehrsgutachtens dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich für den Knotenpunkt Kreuzstraße (B 399)/ Nideggener Straße (L 11)/ Schevenhüttener Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde die QSV B (gute Verkehrsqualität) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde die QSV C (befriedigende Verkehrsqualität) ergibt. Die maßgebende Rückstaulänge (95 % Sicherheit) beträgt für den Linksabbieger auf der B 399 7 m und für den Mischstrom in der Zufahrt der L 11 31 m. Am Knotenpunkt Nideggener Straße (L 11)/ Zufahrt Biogasanlage ergibt sich mit der Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall für den Kfz-Verkehr in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils eine QSV A (sehr gute Verkehrsqualität). Die maßgebende Rückstaulänge (95 % Sicherheit) beträgt für den Linksabbieger auf der L 11 rund 7 m und für den Mischstrom in der Zufahrt Biogasanlage/Discounter ebenfalls 7 m“ (BSV 2021, S.18).

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Niederschlagswasser und Starkregen

Das Entwässerungskonzept zum vorliegenden Bebauungsplan sieht eine Versickerung über eine Rigole im nordöstlichen Teil des Plangebiets vor. Die Länge der derzeit geplanten Rigole beträgt circa 85 Meter mit 2 x Durchmesser 300 Drainagerohr.

„Das von den Dachflächen des geplanten Bauvorhabens anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Schichten nur mittels einer Mulden-Rohrrigolenversickerung versickert werden. Das Mulden-Rohrrigolen-Element besteht aus einer begrünten Mulde mit darunterliegender Rigole. Es handelt sich dabei um zwei getrennte Speicher mit jeweils eigenen Füll- und Entleerungsprozessen, die vom Abflussgeschehen und von den Versickerungsraten der Mulde und Rigole bestimmt werden“ (SCHRADER 2021, S.8).

Die Einleitung des Regenwassers in die Entwässerungsrigole wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren in dieser Form abgestimmt. Unterschieden wird zwischen Regenwasser von Dachflächen und Regenwasser von Stellplatzflächen:

Regenwasser von der Dachflächen kann direkt in die Rigole eingeleitet werden und bedarf keiner besonderen Klärung.

Bei den Stellplätzen werden die Regenwässer der stark frequentierten Flächen im Nahbereich des Aldi-Süd- Marktes und des Centershops (ca. 30 - 35 %) über eine Abscheidevorrichtung (Benzin- / Ölabscheider) in die geplante Rigole eingeleitet. Die restlichen Flächen (ca. 65 – 70 %) gehen über eine Vorbehandlungsanlage (ATV 153 bzw. DWA 102) ebenso in die Rigole.

Vor Baubeginn wird im Zuge des Bauantrages bei der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungsantrag gestellt.

5.5.2 Schmutzwasser

In der Planstraße wird ein Schmutzwasserkanal verlegt, so dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden kann. Schlussendlich schließt dieser Kanal in Höhe der Hausnummer 28 der Rinnebachstraße an den dort bestehenden Kanal mit einer Anschlusshöhe von ca. -1,50 m an.

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Gewerbelärm

Die Beurteilung erfolgt gemäß der TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten und etwaiger Zuschläge für Auffälligkeiten durch Impulse und Töne sowie für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bezüglich Gebieten gemäß Nummer 6.1, Buchstaben d - f der TA Lärm.

In die Berechnung zu den Lärmemissionen sind die folgenden Faktoren innerhalb des Plangebiets eingeflossen:

- Anzahl der Stellplätze: 165
- Öffnungszeiten 7:00 -21:00 Uhr. Eine Anlieferung innerhalb der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist auszuschließen.
- 13 Kfz-Fahrten (ca. 7 LKW Anlieferungen) davon 50% Schwerverkehr (LKW >3,5 t), Anlieferung tagsüber
- 6 PKW-Fahrten (Beschäftigte) in der ungünstigsten Nachtstunde (22-23 Uhr)
- Betrieb eines Presscontainers
- Aufstellfläche Kältetechnik und Wärmepumpe (ALDI)
- Bäckerei

Im Einzelnen ist an den betrachteten Immissionsorten mit folgenden Beurteilungspegeln (Zusatzbelastung durch den Betrieb des Aldi Süd, Centershop und Bäckerei) gemäß TA Lärm zu rechnen (ADU 2021, S.33):

Bezeichnung	ID	Pegel Lr		Richtwert	
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Kreuzstraße 57, 1. OG	IO 1	40	22	55	40
Kreuzstraße 66, 1. OG	IO 2	37	21	55	40
Kreuzstraße 64, 1. OG	IO 3	35	19	55	40
Kreuzstraße 62, 1. OG	IO 4	32	17	55	40
Kreuzstraße 53, 1. OG	IO 5	33	17	55	40
Kreuzstraße 53, Hinten 1. OG	IO 6	37	23	55	40
Kreuzstraße 49, 1. OG	IO 7	35	20	55	40
Rinnebachstraße 10, 1. OG	IO 8	38	25	55	40
Rinnebachstraße 18, 1. OG	IO 9	40	27	55	40
Rinnebachstraße 28	IO 10	54	-	60	- *

* Für den Immissionsort IO 10 (Jugendheim) ist kein Betrieb während der Nachtzeit zu erwarten.

Quelle: ADU 2021, S. 35

Die berechneten Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Gewerbe (Zusatzbelastung) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Gemäß Punkt 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ der TA Lärm gilt:

„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“

Eine Betrachtung der Vorbelastung und der Gesamtbelastung ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Geräuschspitzen durch seltene, im bestimmungsgemäßen Betrieb auftretende Einzelereignisse im Sinne von Pkt. 2.8 und 6.1 der TA Lärm führen im Tag- und Nachtzeitraum an den betrachteten Immissionsorten auch im ungünstigsten Fall nicht zu Konflikten.

Es ist daher davon auszugehen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel bei häufigen Nachmessungen in der deutlichen Mehrzahl der Fälle unterschritten werden (ADU 2021, S. 38).

5.6.2 Verkehrslärm

Die Beurteilungspegel an den hier betrachteten maßgeblichen Immissionsorten werden durch den planbedingten anlagenbezogenen Verkehr im Rahmen der Veränderungen der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Verkehr nicht um mehr als 3 dB erhöht. Demnach ist eine weitere Untersuchung nach TA Lärm Pkt. 7.4 hinsichtlich der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen nicht erforderlich (ADU 2021, S. 37)

5.6.3 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Der Nachweis der Einhaltung des Immissionsschutzes für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet, wie Sozialräume und Büros, wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Bei der östlich gelegenen Biogasanlage mit einer Leistung < 1 MW handelt es sich weder um eine nach BImSchG zu genehmigende Anlage noch um einen Störfallbetrieb.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. F7 „Biogasanlage“ wurden immissionsschutzrechtliche Belange (Lärm, Geruch) auf die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzung untersucht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. F8 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ADU cologne, August 2021). Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die berechneten Beurteilungspegel der Geräusche durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (siehe oben). Eine Betrachtung der Vorbelastung und der Gesamtbelastung ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L11.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erstellt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist als **TEIL B: UMWELTBERICHT** ein eigenständiger Teil der städtebaulichen Begründung. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommen.

ANLAGEN

Artenschutzprüfung (Stufe 1) zur 14. Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel", Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, August 2021

Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Aldi-Süd-Lebensmittelmarktes und eines Centershop Nonfood-Discounters, BBE Handelsberatung GmbH, August 2021

Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Aldi-Süd-Lebensmittelmarktes an der Rinnebachstraße in Hürtgenwald-Kleinhau, BBE Handelsberatung GmbH, November 2019

Baugrundgutachten – Errichtung einer ALDI-Filiale, Dr. Eberhard Schrader Nachf. Dipl.-Geol. Jörg Schrader, Oktober 2021

Schalltechnische Untersuchung der gewerblichen Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen des B-Planverfahrens F8 der geplanten zentralen Nahversorgung III in 52393 Hürtgenwald-Kleinhau; ADU Cologne, August 2021

Verkehrsuntersuchung zur Errichtung von zwei Discounter Filialen, BSV Aachen, Juli 2021

QUELLEN

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Hürtgenwald, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG:, Juni 2009