

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen
Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
T 1	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	22.09.2020	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet an die freie Strecke der L 11 angrenzt. Die Landesstraße wird werktäglich durchschnittlich von ca. 3.000 Fahrzeugen befahren. Die Bundesstraße im Knoten B399/ L11 hat eine werktägliche Verkehrsbelastung von ca. 6.900 Fahrzeugen.</p> <p>Es ist der Nachweis zu erbringen, dass zum einen die Anbindung an die L11 für den Mehrverkehr des Gewerbegebietes bzw. für den zusätzlichen Einzelhandel geeignet ist. Der Linksabbieger auf der L11 wurde für die Biogasanlage hergestellt. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass der Verkehr am unsignalisierten Knoten B399/ L11 weiterhin sicher abgewickelt werden kann. Dabei ist neben der Verkehrsanalyse eine Prognose mit dem Horizont 2030 mit und ohne Planfall zu erstellen.</p>	<p>Ein Verkehrsgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt L 11/ B 399 in der vormittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität hat.</p> <p>Am Linksabbieger auf der L 11 für die Biogasanlage ergibt sich sowohl für die vormittägliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität.</p>	<p>Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.</p>
			<p>Entlang des Rad-/ Gehweges der L11 vom Knoten B399 bis in Höhe des Wirtschaftsweges gegenüber des LIDL beeinträchtigt die vorhandene Hecke (privat) das Lichtraumprofil erheblich. Seitens der örtlichen Bauordnungsbehörde ist dafür Sorge zu tragen, dass das Lichtraumprofil gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL von 0,50 m vom Radwegrand dauerhaft von Bewuchs freigehalten wird.</p>	<p>Die Einwendung betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Rat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</p>
			<p>Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L11 ausgeschlossen sind. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht</p>	<p>Die Regelungen innerhalb der Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es werden entsprechende Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>	<p>Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.</p>

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen
Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.		
			Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L11, auch künftig nicht. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hürtgenwald. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/ oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.	Die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrsemissionen sind im Bebauungsplan im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht worden. In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zur Vorbelastung durch Verkehrsemissionen aufgenommen.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
			In Bezug auf den innerörtlichen Gehweg entlang der westlichen Seite der B 399 gilt Folgendes: Der Bund ist Träger der Straßenbaulast, sofern die Baulast nicht anderen nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen obliegt (§ 5 Bundesfernstraßengesetz). Mit Festsetzung der Ortsdurchfahrt ist die Gemeinde Träger der Straßenbaulast für Gehwege und Parkplätze (§ 5 Abs. 3 FStrG). Die oberste Landesstraßenbaubehörde setzt im Benehmen mit der höheren Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde die Ortsdurchfahrt fest (§ 5 Abs.4 FStrG). Wechselt der Straßenbaulastträger (z. B. bei der Festsetzung der Ortsdurchfahrt) so gehen mit der Straßenbaulast das Eigentum des bisherigen Straßenbaulastträgers ohne Entschädigung auf den neuen Straßenbaulastträger über (§ 6 Abs. 1 FStrG). Beim Übergang des Eigentums an öffentlichen Straßen nach Absatz 1 ist der Antrag auf Berichtigung des Grundbuches von der vom Land bestimmten	Der Bereich der Ortsdurchfahrt der B 399 liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Daher bezieht sich die Einwendung nicht auf Inhalte dieses Bebauungsplanverfahrens.	Der Rat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Behörde zu stellen, in deren Bezirk das Grundstück liegt.		
T2	Wasserverband Eifel-Rur	12.10.20	Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband abzustimmen.	Der Wasserverband wird im weiteren Verfahren beteiligt.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
T3	Kreisverwaltung Düren	14.10.20	<u>Wasserwirtschaft</u> Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erstellt und ein Überflutungsnachweis geführt.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
			<u>Natur und Landschaft</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
			<u>Naturschutzbeirat</u> Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung nach § 70 Abs. 2 i. V. m. Abs. 7 letzter Satz LNatSchG am 07.10.20 angehört worden. Der Beirat hält eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung, insbesondere im Hinblick auf Feldvogelarten für geboten.	Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2019 eine ASP durchgeführt. Hierzu wurden seitens des Kreises Düren keine Bedenken geäußert. Zusätzlich wurden im Jahr 2021 zur Kartierung der Feldvögel vier Termine ausgewählt. Mit Datum des 02.08.2021 wurde die ASP 1 zu einer Gesamtartenschutzprüfung ergänzt und vorgelegt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich sowohl Tötungs- als auch Störungstatbestände ausschließen lassen.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
			<u>Brandschutz</u> 1. Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die v. g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen. 2. Die Straßen sind als Zufahrt für die Feuerwehr auszubauen. Bezüglich der zulässigen Abmessungen (Kurvenradien/ Breite/ Neigung/ Durchfahrthöhe etc.)	Im weiteren Verfahren wird eine verkehrliche und technische Erschließungsplanung erstellt. Brandschutztechnische Belange werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.	Der Rat beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen
Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>wird auf § 5 BauO NRW mit zugehörigen „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)“ verwiesen. Hier sind öffentliche Parkplätze, Begrünung (Bäume) und sonstige Maßnahmen (Verkehrsberuhigung/ Kreisverkehr etc.) besonders zu beachten. Die Tragfähigkeit der Straßen muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass ab 50 m Entfernung der Gebäude / Gebäude-teile von der öffentlichen Verkehrsfläche, Zufahrten und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr nach Maßgabe der o. g. Richtlinien erforderlich sind.</p> <p>3. Die Straßenbezeichnung ist eindeutig erkennbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen.</p>		
T4	Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V.	14.10.20	<p><u>Artenschutzprüfung (ASP I):</u> Die Einschätzung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten gründet auf einer Kartierung von 2011. Eine 9 Jahre alte Kartierung ist nicht akzeptabel. Hier ist eine neue Kartierung nötig, um die Betroffenheit korrekt einschätzen zu können. Ohne eine aktuelle Kartierung der planungsrelevanten Arten kann der Planung nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2019 eine ASP durchgeführt. Hierzu wurden seitens des Kreises Düren keine Bedenken geäußert. Zusätzlich wurden im Jahr 2021 zur Kartierung der Feldvögel vier Termine ausgewählt. Mit Datum des 02.08.2021 wurde die ASP 1 zu einer Gesamtartenschutzprüfung ergänzt und vorgelegt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich sowohl Tötungs- als auch Störungstatbestände ausschließen lassen.</p>	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
T5	Industrie- und Handelskammer Aachen	15.10.20	<p><u>Ansiedlung großflächiger Einzelhandel</u> Gegen die Ansiedlung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Anmerkungen werden zur Auswirkungsanalyse gemacht:</p>	Kenntnisnahme.	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
			<p><u>Darstellung Kaufkraftpotential</u> Der Gutachter ermittelt für Hürtgenwald einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von 17,6 Mio. Euro und eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft von 24,4 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung von Kaufkraftzuflüssen von angrenzenden Kommunen ergebe sich eine Differenz von 9,0 Mio. Euro.</p>	<p>In der BBE Prognose wird auf den jeweiligen Gesamtumsatz der einzelnen Lebensmittelmärkte abgestellt. Dieser umfasst neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch die branchenüblichen Randsortimente (u. a. Tierfutter, Blumen, wöchentliche Aktionswaren). In der Fußnote 23 wird explizit nur</p>	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			In dieser Höhe fließt nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus Hürtgenwald ab (BBE Auswirkungsanalyse, Seite 19 und Fußnote Seite 29).	der nahversorgungsrelevante Umsatz in Hürtgenwald dargestellt.	
			<u>Ungleiche Zahlen</u> Auf Seite 19 gibt der Gutachter den nahversorgungsrelevanten Umsatz in Hürtgenwald mit 19,4 Mio. Euro an (inkl. 4,0 Mio. Euro in den Vororten). Die Gründe für diese Differenz (17,6 zu 19,4 Mio. Euro) bleiben unklar. Berücksichtigt man aber diesen Mehrumsatz bei der Ermittlung der Kaufkraftabflüsse verringert sich das Defizit auf rund 7,2 Mio. Euro. Außerdem erhöht sich die nahversorgungsrelevante Umsatz-Kaufkraft-Relation von 72 Prozent (Fußnote S. 29) auf 79 Prozent.	Die Abweichungen in den Umsatzprognosen von 17,6 Mio. € (nur Nahversorgung) und 19,4 Mio. € (inkl. Randsortimente der Lebensmittelmärkte) ergeben sich aus unterschiedlichen Prognoseansätzen.	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
			<u>Berechnung der IHK</u> Bei einer eigenen Berechnung mit den der IHK vorliegenden Daten betragen die Umsatz-Kaufkraft-Abflüsse in Hürtgenwald rund 8,1 Mio. Euro. So verfügt die Gemeinde nach den Zahlen der MB Research GmbH über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotential von rund 27,5 Mio. Euro (darunter 3,3 Mio. Euro für Gesundheits- und Körperpflege). Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt nach unseren Daten somit nur bei 71 Prozent.	Unabhängig davon, welche Marktdaten zu Grunde gelegt werden, zeichnen sich übereinstimmend nur geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen ab (IHK: 71 Prozent; BBE: 72 Prozent).	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
			<u>Grundzentrum</u> Da es zum Auftrag eines Grundzentrums gehört, die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen, ist somit die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs ausreichend begründet. Entscheidend ist im folgenden Schritt, welche Verkaufsflächengröße als verträglich anzusehen ist. Zentral ist dabei der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens.	Die Planung begründet sich aus der geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation.	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
			<u>Aldi-Süd-Markt</u> 1. Der Gutachter trifft auf S. 23 die Annahme, dass der geplante Markt in Ergänzung zu den vorhandenen Lebensmittelmärkten max. 20% des in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpoten-	Dass der von der BBE als realistisch anzusehende Prognoseumsatz von insgesamt rd. 8 Mio. € aus Sicht der IHK zu niedrig ausfällt, kann vernachlässigt werden. Denn in die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wird im Rahmen eines Worst-Case-Ansatz mit rd. 12 Mio. € ein deutlich höherer Umsatz eingestellt. Berücksichtigt	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>zials im Einzugsgebiet binden wird. Dabei ist im Kerneinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von ca. 22% und im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) eine Kaufkraftbindung von ca. 15% zu erwarten. Wie die BBE zu diesen Annahmen kommt, wird nicht erläutert. Aus dieser Annahme leitet der Gutachter den voraussichtlichen Umsatz (8,0 Mio. Euro) ab. Der geplante Aldi-Markt erzielt damit nach Auffassung des Gutachters eine Flächenleistung von rund 6.670 Euro pro m², also nur zwei Drittel der durchschnittlichen Flächenleistung eines Aldi-Marktes von 10.440 Euro pro m² Verkaufsfläche.</p> <p>2. Der Gutachter begründet den geringeren Umsatz sowohl mit der Lage als auch damit, dass der erzielbare Umsatz einer Aldi-Filiale nicht linear mit der Verkaufsfläche ansteigt, sondern kleinere Filialen einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen. Wenn diese Annahme stimmen würde, so müsste in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund des großen Flächenwachstums im Lebensmittel-Einzelhandel die durchschnittliche Flächenleistung immer weiter gesunken sein. Die uns bekannten Quellen zeigen aber ein kontinuierliches Wachstum der Flächenleistung. Ein größerer Markt wirkt für Kunden nach unserer Auffassung attraktiver, da er ein größeres Angebot, eine bessere Verfügbarkeit und mehr Attraktivität und Nutzerfreundlichkeit für den Kunden verspricht. Dadurch bleiben die Flächenleistungen stabil oder steigen sogar an.</p> <p>3. Insofern ist aus der Sicht der IHK auch erforderlich, die Auswirkungsanalyse auf Grundlage des Worst-Case-Szenarios zu berechnen, die die BBE auf den Seiten 24ff vornimmt.</p>	<p>wird dabei, dass in verschiedenen Fachpublikationen (u. a. Hahn Retail Report 2019/2020) für das Aldi-Süd-Filialnetz durchschnittliche Flächenleistungen von rd. 10.400 € je m² publiziert wurden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zwischenzeitlich veröffentlichte neue Hahn Retail Report 2020/2021 für den Anbieter Aldi-Süd durchschnittliche Flächenproduktivitäten von nur noch rd. 9.130 €/m² ausweist. Legt man diesen Wert auf die Planung in Hürtgenwald an, würde sich der in einer Worst-Case-Prognose anzusetzende Umsatz der rd. 1.150 m² großen Aldi Filiale nur noch auf etwa 10,5 Mio. € belaufen und damit über 12 % niedriger ausfallen, als in der Auswirkungsanalyse unterstellt.</p> <p>Zugleich wird von der Publikation auch die Tendenz sinkender Flächenproduktivitäten mit zunehmender Verkaufsflächendimension bestätigt. Im Vergleich zur Vorjahresausgabe (Hahn Retail Report 2019/ 2020) ist die durchschnittliche Verkaufsfläche bei Aldi-Süd je Filiale von rd. 860 m² auf nunmehr rd. 990 m² angestiegen (+ 15 %), während die Flächenproduktivität im gleichen Zeitraum von rd. 10.401 €/m² auf aktuell rd. 9.130 €/m² gesunken ist (-12%).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist sichergestellt, dass die von der BBE Handelsberatung gerechnete Umsatzumverteilungsprognose mit einer Zielumsatzgröße von 12 Mio. € den Worst-Case der maximal zu erwartenden Auswirkungen abbildet.</p>	

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p><u>Bindung bisher abfließender Kaufkraft</u> Auf Seite 26 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit dem zusätzlichen Lebensmittelmarkt ein Teil der abfließenden Kaufkraft in Hürtgenwald gebunden werden kann. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies – wie oben beschrieben – das primäre Ziel der Ansiedlung sein sollte. Leider wird im Folgenden nicht dargestellt, wie viel der abfließenden Kaufkraft wieder gebunden werden könnte. Diese Aussage ist allerdings relevant, da daraus die zukünftigen Zuflüsse aus Nachbarkommunen abgeleitet und die Umverteilungsquoten ermittelt werden könnten.</p>	<p>Bei Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente von 2.770 € / a (BBE, Seite 22) und einer Bevölkerungszahl von 8.750 Einwohner (BBE, Seite 13) errechnet sich für die Gemeinde Hürtgenwald ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 24,2 Mio. €. Aktuell verzeichnet die Gemeinde Hürtgenwald somit in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten per Saldo einen Kaufkraftabfluss von etwa 6,6 Mio. € (Umsatz-Kaufkraft-Relation von 73 %).</p> <p>Nach der Real-Case-Prognose der BBE wird der neue Aldi-Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. € tätigen (BBE; siehe Abbildung 11). Etwa 31 % dieses Umsatzes (ca. 2,1 Mio. €) werden gegenüber den in Hürtgenwald ansässigen Wettbewerbern umverteilt. Per Saldo ergibt sich somit im Realisierungsfall des Aldi-Marktes in Hürtgenwald mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Mehrumsatz von 4,6 Mio. €, so dass sich der Gesamtumsatz dann auf 22,2 Mio. € addieren wird. Der Kaufkraftabfluss wird sich per Saldo somit auf etwa 2 Mio. € reduzieren und die Umsatz-Kaufkraft-Relation einen Wert von etwa 92 % erreichen können.</p> <p>Auch nach Ansiedlung des Aldi-Marktes wird die Gemeinde Hürtgenwald noch Abflüsse nahversorgungsrelevanter Kaufkraft zu verzeichnen haben. Gleichzeitig wird nicht davon auszugehen sein, dass der Einzelhandelsstandort Kleinhau in deutlichem Maße Kaufkraft aus Nachbargemeinden binden wird. Bezogen auf den Aldi-Markt ist davon auszugehen, dass dieser allenfalls 15 bis 20 % des Umsatzes mit auswärtigen Kunden tätigen wird.</p>	<p>Der Rat beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.</p>
			<p><u>Umsatzumverteilung gegenüber Düren</u> In den Ausführungen auf Seite 27 führt der Gutachter aus, dass die Stadt Düren und insbesondere das Fachmarktzentrum „Am Ellerbusch“ am stärksten von den</p>	<p>Die beschriebenen Effekte erklären sich dadurch, dass eine neue Aldi-Filiale in Kleinhau insbesondere gegenüber denjenigen Standortbereichen Umsatzumverteilungen auslösen wird, an denen heute bereits ein Aldi-Markt</p>	<p>Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Umsatzverlusten durch den Aldi-Markt betroffen sein werden. Dies wird auch bei den ermittelten Werten in tabellarischer Form auf Seite 28 deutlich. Die Stadt Düren erwartet demnach mit 3,5 Mio. Euro Umsatzverteilung stärkere Auswirkungen als die Gemeinde Hürtgenwald selbst mit 3,0 Mio. Euro. Warum die Auswirkungen für Düren stärker sein sollen als für Hürtgenwald, bleibt offen. Vermutlich handelt es sich hierbei um „zurückgeholten“ Umsatz der Gemeinde Hürtgenwald.	ansässig ist und/ oder die Einkaufsverflechtungen aufgrund der räumlichen Distanz, der bestehenden Pendlerbezüge und der Gesamtattraktivität des Einzelhandels besonders ausgeprägt sind. Dies trifft vollumfänglich auf die Kreisstadt Düren zu, die den wichtigsten Arbeitsort von Hürtgenwalder Erwerbstätigen und auch den bedeutendsten Einkaufsort darstellt. Wichtig bei der Bewertung dieser Effekte ist, dass die Umsatzverluste in Düren im Wesentlichen aus einer Reduzierung von bisher aus Hürtgenwald abfließender Kaufkraft und nicht aus einer verstärkten Kaufkraftabschöpfung im benachbarten Mittelzentrum Düren resultieren werden.	
			<u>Umsatzrückholung Hürtgenwald</u> Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die in der Fußnote 23 auf Seite 29 dargestellte Berechnung der nahversorgungsrelevanten Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht nachvollzogen werden kann. Nach den dortigen Angaben würde nur 4,2 Mio. Euro Umsatz des Aldi-Marktes aus Hürtgenwald selbst stammen (= zurückgeholter Umsatz) und dadurch die Relation von 72 auf 89 Prozent steigen (BBE Prognose). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass nach der BBE-Prognose zukünftig 3,8 Mio. Euro – das sind fast 50 Prozent des Umsatzes – aus Nachbarkommunen nach Hürtgenwald fließen, und das obwohl in allen Nachbarkommunen bereits ein Aldi-Markt vorhanden und die Distanz zu diesen Standorten sehr groß ist. Da es auch das Ziel der Gemeinde Hürtgenwald ist, die nahversorgungsrelevanten Umsatzabflüsse wieder nach Hürtgenwald zurückzuholen, sollte der „zurückgeholte“ Umsatz aus Hürtgenwald selbst deutlich höher als 4,2 Mio. Euro sein.	Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die mit der BBE-Prognose errechnete Umverteilung gegenüber Angebotsstandorten außerhalb von Hürtgenwald im Wesentlichen daraus resultieren wird, dass bisher auf Aldi-Märkte und sonstige Wettbewerbsstandorte im Umland orientierte Hürtgenwalder Kunden künftig wohnortnäher in Kleinhau einkaufen werden.	Der Rat beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.
			<u>Prüfung der einzelhandelsrelevanten Umsätze</u> Es wird angeregt, die gegenwärtigen einzelhandelsrelevanten Umsätze zu prüfen und nachvollziehbar in den ersten Kapiteln der	Kenntnisnahme.	Der Rat beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinbau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen
Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-der	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Auswirkungsanalyse darzustellen. Zusätzlich sollten die aktuellen Kaufkraftabflüsse – idealerweise in die einzelnen Nachbargemeinden – dargestellt werden. Mit den dann aktualisierten Daten müssen die Umsatzumverteilungen auf der Basis des Worst-Case-Szenarios im Sinne einer landesplanerischen und städtebaulichen Prüfung angepasst werden. Wir gehen trotz der offenen Punkte gegenwärtig davon aus, dass ein Nachweis einer Verträglichkeit möglich ist. Ggf. ist eine geringfügige Anpassung der Verkaufsfläche erforderlich, so wie das die BBE bei ihrem Worst-Case-Szenario (1.150 m ² Verkaufsfläche) bereits getan hat.		
			Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden sollte, ob nach deren Auffassung die im Einzelhandelskonzept dargestellte Erweiterungsfläche, auf der nun der Aldi-Markt angesiedelt werden soll – bereits heute als Teil des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) angesehen wird. Die Darstellung im Einzelhandelskonzept lässt auch die Interpretation zu, dass die Erweiterungsfläche außerhalb des ZVBs liegt und eine formale Anpassung der Abgrenzung erforderlich ist. Sollte dies notwendig sein, besteht seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen gegen die Erweiterung keine Bedenken.	Mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde das zur Ansiedlung des Aldi-Marktes vorgesehene Grundstück als potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hürtgenwald hat am 20.08.2020 die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in Kleinbau beschlossen. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 02.12.2020 mitgeteilt, dass an der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs nichts zu beanstanden ist.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.
	Geologischer Dienst NRW	16.10.20	<u>Erdbebengefährdung</u> Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Rat beschließt, der Anregung zu folgen.

Gemeinde Hürtgenwald: Bebauungsplan F 8

„Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau

Stellungnahmen zu den von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen
Stand: 28.09.2021

Lfd. Nr.	Eingabenstellen-	Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: • Gemeinde Hürtgenwald, Gemarkung Kleinhau: 2 / R		
			<u>Bemerkung:</u> DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.	Kenntnisnahme.	Der Rat beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.
<p>Träger öffentlicher Belange, in deren Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung, Schreiben vom 23.09.2020 • Westnetz GmbH – Regionalzentrum Westliches Rheinland, Schreiben vom 02.10.2020 • Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 09.10.2020 • Gemeinde Stolberg, Schreiben vom 07.10.2020 • Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 12.10.2020 • Regionetz GmbH, Schreiben vom 22.10.2020 • Amprion GmbH, Schreiben vom 22.09.2020 					