

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. F8
„Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs“ im Ortsteil Kleinhau**

1. Anlass und Ziel der Planung

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.

Zur Erweiterung bzw. Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs in Kleinhau soll eine standortgerechte Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich vorbereitet werden, um eine wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen und den zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum der Gemeinde zu stärken. Auf Grundlage vorhandener Flächennutzungsplan-Reserven ist zu erwarten, dass die Ortslage Kleinhau in den kommenden Jahren weitere Einwohner dazugewinnen wird.

Planungsanlass ist die konkrete Ansiedlungsabsicht von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben - eines Aldi-Süd-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von rund 1.200 m² sowie eines Sonderpreis Baumarktes mit einer Innenverkaufsfläche von 800 m² und 285 m² Außenverkaufsfläche. Im Einzelhandelsgutachten (BBE 2022) wird eine Außenverkaufsfläche von 300 m² berücksichtigt. Der großflächige Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter soll mit einem Backshop ergänzt werden.

Der im Gemeindegebiet ansässige Nahversorgungseinzelhandel (3.330 m² Verkaufsfläche, Umsatz 24,7 Mio €) kann aktuell rd. 89 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren in Hürtgenwald (27,9 Mio €) binden (BBE 2022, Seite 30). Unter Berücksichtigung der Umsätze mit auswärtigen Kunden kann der ansässige Einzelhandel ca. 75 % der in Hürtgenwald vorhandenen Kaufkraft binden, während ca. 7 Mio. € an andere Einkaufsorte abfließen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters kann die Bindung von Kaufkraft am Standort weiter erhöhen.

Ein auf eine Grundausstattung bezogenes Bau- und Gartenbedarfsangebot stellt eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Kleinhau dar. In der Gemeinde Hürtgenwald ist heute kein entsprechendes Angebot vorhanden. Größere Bau- und Gartenmärkte befinden sich in den Nachbarkommunen Düren, Kreuzau, Simmerath und Nideggen. Das relevante Kaufkraftpotential addiert sich im Einzugsgebiet auf ca. 5,3 Mio €.

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 2022, S.10). Es besteht Bedarf für die Erweiterung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten: „In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass der ansässige Nahversorgungseinzelhandel nur ca. drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren in Hürtgenwald binden kann, während per Saldo über 3°Mio.°€ nahversorgungsrelevante Kaufkraft an andere Einkaufsorte abfließt. Der projektierte Baumarkt

kann mit einem auf eine Grundausstattung bezogenes Bau- und Gartenbedarfsangebot eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes gewährleisten“ (BBE 2022, S.19). Die unmittelbare Lage an der L 11 bzw. B399 bietet eine gute überörtliche Anbindung.

2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 den Beschluss zur 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.

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

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.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Nutzungszuordnung innerhalb des Geltungsbereichs wegen der zusätzlichen Ansiedlungsabsicht eines Nonfood-Discounters verändert und der räumliche Geltungsbereich geringfügig erweitert (siehe Kapitel 1.5).

Die geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen in unmittelbarem Anschluss an die L11 entwickelt werden. Die verbleibende gewerbliche Baufläche (14. FNP-Änderung, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) kann die Nutzungsstruktur an der Rinnebachstraße ergänzen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 01.12.2021 bis einschließlich 12.01.2022 stattgefunden. Es wurde eine Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Kritikpunkten vorgebracht:

- Unzulässigkeit der baugebietsbezogenen, aber vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in den dargestellten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
- Verstoß gegen Ziele der Raumordnung
- fehlende Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs
- Abwägungsmängel bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Eingriffe in Natur und Landschaft: Ökokonto „Weiße Wehe“,
- Schutzgut Tiere: Artenschutzprüfung Stufe I (planungsrelevante Arten), Außenbeleuchtungsanlagen,
- Schutzgut Boden: Minderungsmaßnahmen für die geplante Versiegelung, Hinweis auf Altablagerung,
- Schutzgut Wasser: Niederschlagswasserbeseitigung,
- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: Immissionsschutz,
- Erschließung: Anbindung an L11, Zufahrten zu den Stellplätzen von der Planstraße, Anbindung über die Rinnebachstraße, Fuß- und Radwegeverbindung zwischen bestehenden und geplanten Einzelhandelsbetrieben,
- Entwässerung: Regenüberlaufbecken Kleinhau, Kläranlage Düren-Merken, Niederschlagswasserbeseitigung über Mulden-Rohrriolenversickerung,
- Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.

Aufgrund einer weiteren Änderung der Ansiedlungsabsicht nach Abschluss der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der vorgebrachten Anregungen soll wurde eine erneute Offenlage durchgeführt werden. Die Auswirkungsanalyse (BBE März 2022) und die Artenschutzprüfung (Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Mai 2022) wurden überarbeitet.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat im Zeitraum vom 21.06.2022 bis einschließlich 26.07.2022 stattgefunden. Es wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden insbesondere Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Hinweis Kreis Düren / Bauordnung: Zulässigkeit der baulichen Inanspruchnahme / Versiegelung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen durch Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 100 m²?
- Hinweis Kreis Düren / Wasserwirtschaft: Entwässerung der Verkehrsfläche / Fuß- und Radweg – Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis; Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Abwasserbeseitigung / Mulden-Rigolen-System)
- Hinweis Kreis Düren/Bodenschutz: erhöhtes Kampfmittelrisiko
- Hinweis Kreis Düren/Natur und Landschaft: Vertragsabschluss zum Erwerb von 20.106 ökologischen Werteinheiten aus dem Ökokonto „Weiße Wehe“ liegt der UNB vor; aktuelles Defizit der ökologischen Eingriffsbilanzierung reduziert sich auf 19.275 ökologische Werteinheiten.
- Anregung Kreis Düren/Natur und Landschaft: Hinweis auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“
- Anregung des Naturschutzbeirats, Kreis Düren: Seit Anfang 2022 sollen laut Landesbauordnung § 8 Abs. 2 die vorgesehenen Parkplätze bei Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 35 Stellplätzen überdacht und mit Photovoltaikanlagen versehen werden.
- Hinweise Landesbetrieb Straßenbau NRW: Veränderungen im Bereich der Einmündung L11/Planstraße müssen zwischen Gemeinde und Straßenbaulastträger abgestimmt werden; straßenbegleitende Entwässerungsgräben dürfen weder genutzt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden; Widmung des bisherigen Wirtschaftswegs zur Gemeindestraße; Bepflanzung entlang L11
- Hinweis des Landesbüros der Naturschutzverbände / LNU: Ausgleich an der Weißen Wehe als Ausgleich für den Verlust von Offenland ungeeignet

In der Ratssitzung am 09.02.2023 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Für die folgenden Umweltbelange wurden keine bzw. keine erheblichen Ein- bzw. Auswirkungen auf oder durch die Planung festgestellt:

- Fläche, Boden, Wasser,
- Luft, Klima,
- Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung – sonstige Gesundheitsbelange / Risiken,
- Vermeidung von Emissionen (insbesondere Strahlung, Erschütterungen),
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine Betroffenheit ergibt sich für die folgenden Umweltbelange:

Tiere und Pflanzen

Die Planung sieht eine Bebauung der Ackerfläche auf Teilen der Flurstücke 7, 8 und 9 vor. Konkret vorgesehen ist der Bau eines Lebensmittelmarktes und eines Bau- und Gartenfachmarktes. Auf der Fläche sind darüber hinaus Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden geplant. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die südlich verlaufende Anbindung zur Biogasanlage mit Anschluss an die westlich gelegene Nideggener Straße (L11). Fußläufig und mit dem Fahrrad ist die Fläche zudem aus Richtung Osten erreichbar.

Die ca. 1,3 ha große Ackerfläche wird durch den geplanten Lebensmittelmarkt und die Parkplatzfläche zu etwa 86 % versiegelt. Gehölze werden im Rahmen der Erschließung nicht entfernt. Allerdings kommt es auf den verbleibenden Flächen teilweise zu Neuanpflanzungen als Eingrünung des Sondergebietes und zur Parkplatzbegrünung mit 27 Einzelbäumen.

Es entsteht ein unvermeidbarer Eingriff in den Naturhaushalt. Dieser ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (siehe Kapitel 3). Hinsichtlich der Tierwelt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind mit Hilfe von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe 2.4.3.1) zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist somit zu prognostizieren, dass es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt kommen wird.

Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete

Bei der zu bebauenden Fläche handelt sich um eine Ackerfläche ohne jegliche Gehölze. Die Fläche hat keinerlei Funktion für die Naherholung. Der Ortsrand ist bereits jetzt durch bestehende Einkaufsmärkte geprägt. Dieser Eindruck wird durch die Planung verfestigt. Unbefriedigend ist die Eingrünung der bisherigen Einkaufsmärkte. Dies soll in Teilbereichen durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der hiesigen Planung verbessert werden.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet mit den oben aufgeführten Schutzziele. Das LSG hat eine Gesamtgröße von 1.534 ha, wovon etwa 1,3 ha hier beansprucht werden (0,08%). Die meisten oben aufgeführten Schutzziele treffen auf den hiesigen Bereich nicht zu. Weder handelt es sich um eine reich strukturierte Landschaft, noch hat die Fläche eine Bedeutung für die Erholung. Maßnahmen für den Erosionsschutz wurden und werden hier nicht getroffen. Es wird somit zwar eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet beansprucht, die aber keine besondere Bedeutung hat. Zudem ragt auch der Allgemeine Siedlungsbereich gemäß Regionalplan hier hinein, was dokumentiert, dass der baulichen Ortsrandentwicklung Spielraum eingeräumt wird. Der Landschaftsplan sieht zudem einen temporären Schutz bis zur Entwicklung der Bauleitplanung vor.

In der Gesamtbetrachtung kommt es somit zwar zu einem lokalen und kleinflächigen Eingriff, der aber in Hinblick auf die hier zu betrachtenden Aspekte nicht als erheblich zu bezeichnen ist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaftsbild und Schutzgebiete sind nicht zu prognostizieren.

Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist der derzeitige Bestand dem Bestand nach Durchführung der Planung gegenüber zu stellen. Bei einer GRZ von 0,8 die bis auf 0,9 überschreitbar ist, entspricht die maximal zu versiegelnde Fläche einer Größe von 11.512 qm. Durch die Pflanzfestsetzungen beträgt die mögliche Versiegelung hingegen 10.954 qm. Dies entspricht einer GRZ von 0,856.

Insgesamt muss ein Punktedefizit von $26.731 - 7.456 = 19.275$ Punkten im Rahmen von externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nach Durchführung der Pflanzfestsetzungen und Parkplatzbegrünung bleibt noch ein Punktedefizit von 19.275 Punkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt über das mit der UNB 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 die Planung betroffen sind, sind nicht zwingend Maßnahmen in der Feldflur nötig. Insofern stellen die Ökokontomaßnahmen sinnvoll Naturschutzmaßnahmen im hiesigen Raum dar.

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es werden keine alternativen Planungsziele verfolgt, da der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs darstellt.