



Gemeinde Kreuzau
BEBAUUNGSPLAN NR. E 31

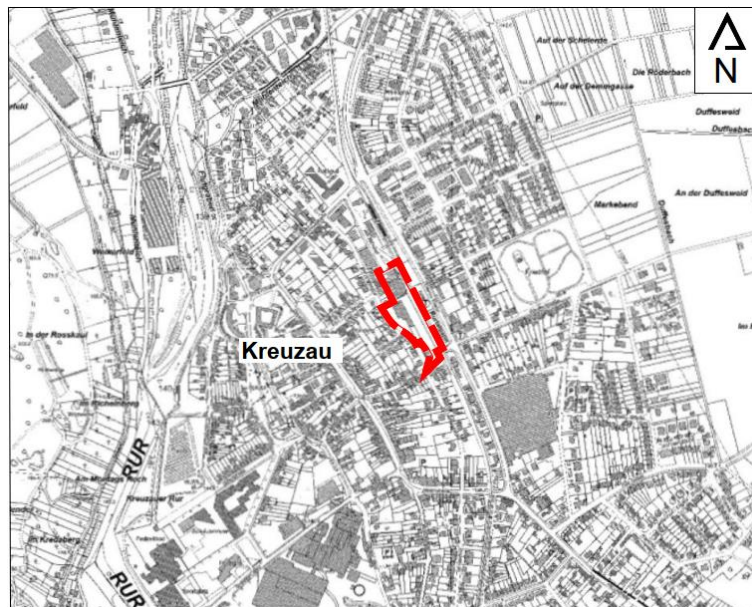
Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

"ALDI-ERWEITERUNG + DROGERIEMARKT KREUZAU"

TEIL I: Allgemeiner Teil

Stand: 22.12.2023



Auftraggeber ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-
GmbH & Co. KG
Mariadorfer Straße 1
D-52249 Eschweiler

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer: 24-629

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ...4

1. Verfahren.....	4
1.1 Verfahrensart.....	4
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	4
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	5
4.1 Stadträumliche Einbindung.....	5
4.2 Bebauungspläne / Historie	6
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.4 Erschließung.....	6
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt	6
5. Übergeordnete Planungen.....	7
5.1 Regionalplanung.....	7
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Landschaftsplan	9
5.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	9
5.5 Fachplanungen	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
6.5 Immissionsschutz	13
6.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8. Auswirkungen der Planung	14
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	14
8.2 Ver- und Entsorgung	14
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	15
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich.....	15
8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt	16
8.5.2 Vermeidungsmaßnahmen	16
8.5.3 Kompensationsmaßnahmen.....	16
8.6 Flächenbilanz.....	16
8.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes	16
8.8 Bodenordnung, Kosten.....	18
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	18
10. Kennzeichnungen und Hinweise	18

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt und den Planunterlagen beigelegt.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die Anfrage der ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. KG. Geplant ist der Abriss und Neubau der bestehenden ALDI Filiale sowie ein Abriss des seit Anfang 2022 leerstehenden ehemaligen Raiffeisenmarkts, im Eigentum der RWZ, mit anschließendem Neubau eines Drogeriemarkts.

Entsprechende Bauvoranfragen wurden bereits Anfang 2022 beim Kreis Düren gestellt. Da durch die geplanten Baukörper die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, ist für die Vorhaben der Bebauungsplan zu ändern. Um zusammenhängend Planungsrecht für die Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan für den Bereich des Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriemarkts aufgestellt werden. Hinzu kommt, dass Belange des Immissionsschutzes und das Überschwemmungsgebiet des Drover Baches zu berücksichtigen sind, so dass das „vollständige“ Verfahren zur Anwendung kommt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die ALDI-Filiale zu modernisieren und damit den seit über 30 Jahren vorhandenen Standort in Kreuzau zu sichern. Darüber hinaus soll in der Gemeinde Kreuzau ein Standort für einen Drogeriemarkt geschaffen werden. Bisher gibt es, seit Schließung der „Schlecker“-Märkte, gemeindeweit keinen Drogeriemarkt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 0,8 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral im Ort Kreuzau und umfasst die Flurstücke 406, 409, 1163, 1164, 1165, 1179, 1180, Flur 10, Gemarkung Kreuzau. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Am Bahnhof“, im Osten durch die Bahnlinie Düren-Heimbach, südlich begrenzt die Feldstraße den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich die Flemingstraße (im Bereich

Raiffeisenmarkt) bzw. weiter nördlich die Bebauung entlang der Flemingstraße. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separat), PE Becker GmbH, Feb. 2023

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigelegt:

- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation (Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, 2023, in Bearbeitung)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2023)
- Hydraulische Untersuchung ÜSG (Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt, 2023)
- Verkehrstechnische Stellungnahme (PE Becker GmbH, 2022)
- Atypik-Nachweis (Futura Consult, 2022)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der mit Höhen um 145 m NHN nahezu ebene Geltungsbereich liegt zwischen der Bahnlinie entlang der Dürener Straße, die die Hauptdurchfahrt durch den Ort Kreuzau darstellt, und der Flemingstraße bzw. der Bebauung östl. der Flemingstraße. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von Kreuzau ist auch die Erschließung mit Strom, Wasser, Telekommunikation etc. gewährleistet. Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Antragstellers und der RWZ.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Ebenso sind weder Bodendenkmäler (nächstgelegenes: Wall-Grabenanlage nördl. des Wirtschaftswegs in Verlängerung der Friedhofstr.) noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

4.2 Bebauungspläne / Historie

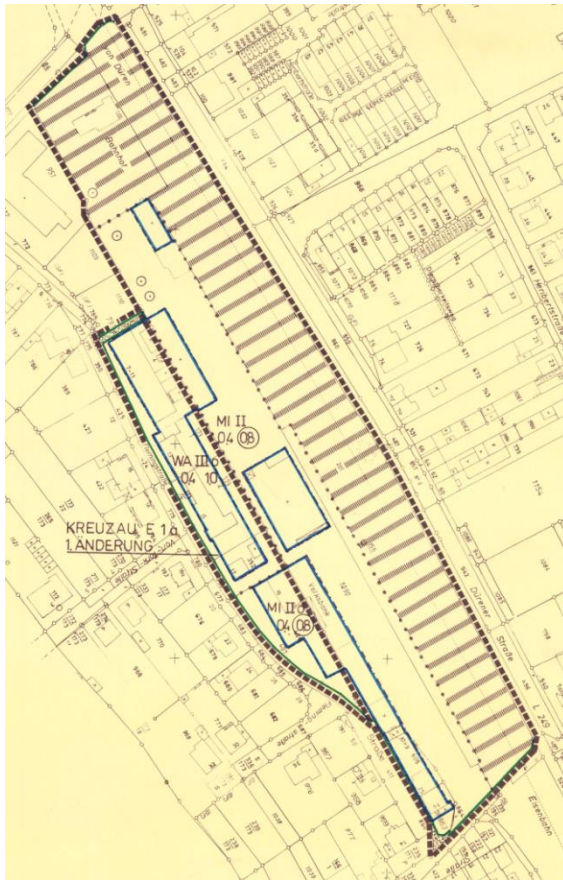


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. E14 (Rechtskraft 1989, unmaßstäblich)

Seit über 30 Jahren wird im Plangebiet eine ALDI-Filiale betrieben. Mit Rechtskraft am 20.06.1989 wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abb.), der ein Mischgebiet festsetzt. Im dort mit „Volksbank“ gekennzeichneten Bereich wurde zuletzt der Raiffeisenmarkt betrieben. Der ALDI-Standort wird unverändert vom Lebensmittel-Discounter genutzt. Im weiteren Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. E14 und „1a, 1. Änderung“ befinden sich Bahnanlagen (nördlich und östlich der Einzelhandelsnutzungen) sowie ein Allgemeines Wohngebiet nördlich an das Raiffeisen-Gelände angrenzend entlang der Flemingstraße.

4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Unmittelbar an die Bahnlinie angrenzend befinden sich Stellplatzflächen und die Immobilie des bestehenden ALDI-Markts. Der weitere Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E31 wird durch die leerstehenden Anlagen (Gebäude und Stellplatzflächen) des dort bis Anfang 2022 betriebenen Raiffeisenmarkts eingenommen.

4.4 Erschließung

Der ALDI-Markt ist von Süden von der Feldstraße aus verkehrlich erschlossen. Ergänzend können am Gebäude vorbei von Norden von der Straße „Am Bahnhof“ aus die Stellplatzflächen erreicht werden. Der ehemalige Raiffeisenmarkt ist bisher von der Flemingstraße aus verkehrlich erschlossen. Es besteht eine Fußwegverbindung zwischen beiden Märkten an der Nordseite der Raiffeisen-Gebäude entlang zum ALDI-Markt.

4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird von der ALDI-Filiale mit dazugehörigen Stellplatzflächen eingenommen, deren Begrünung keine herausragende Bedeutung besitzt. Der westliche Teil des Plangebiets wird durch leerstehende Gebäude des ehemaligen

Raiffeisenmarkts, ebenfalls mit Stellplatzflächen eingenommen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist befestigte Fläche. An die Einzelhandelsnutzungen schließen sich außerhalb des Geltungsbereichs eine Reihe gemischt genutzter Bebauung (Wohn- und Gewerbeobjekte) und östlich die Bahntrasse der Rurtalbahn an.

Der Geltungsbereich ist im Überschwemmungsgebiet des Drover Baches gelegen (für weitere Informationen siehe Kap. 8.7).

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplanung

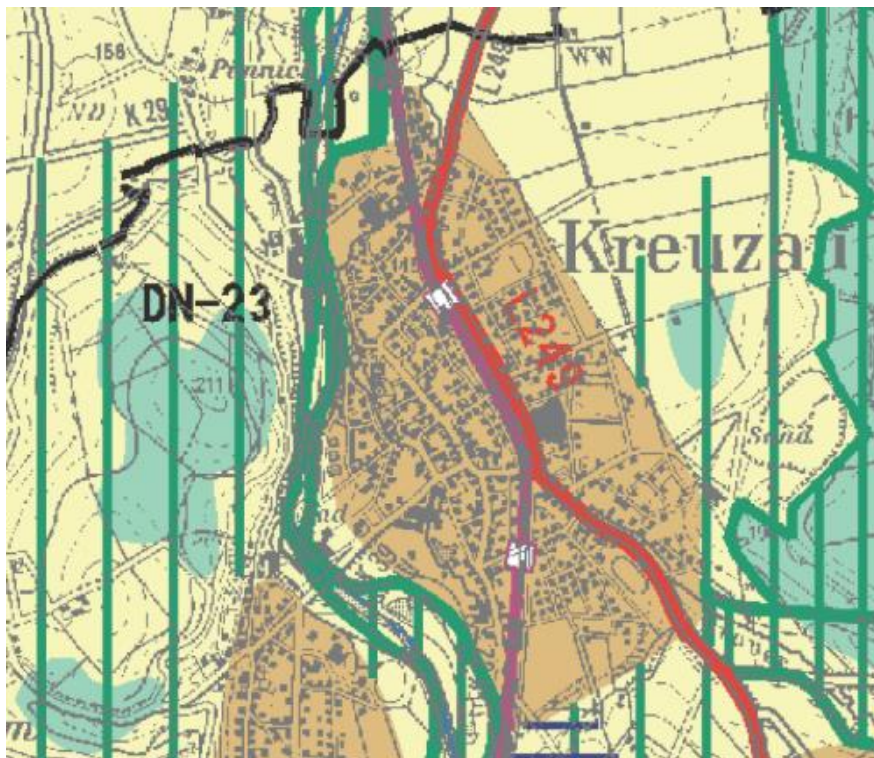


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5304, Aachen, Bezirksregierung Köln, 2003)

Der noch geltende Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Blatt L5304 Zülpich, Stand 2003, stellt die Ortslage Kreuzau - und damit auch den Geltungsbereich - vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Das sog. „Plankonzept“ (informeller „Vorentwurf“) zu dem seit 2018 in Aufstellung befindlichen, neuen Regionalplan Köln (mit Stand Dez. 2021) stellt den Änderungsbereich unverändert dar.

5.2 Flächennutzungsplan

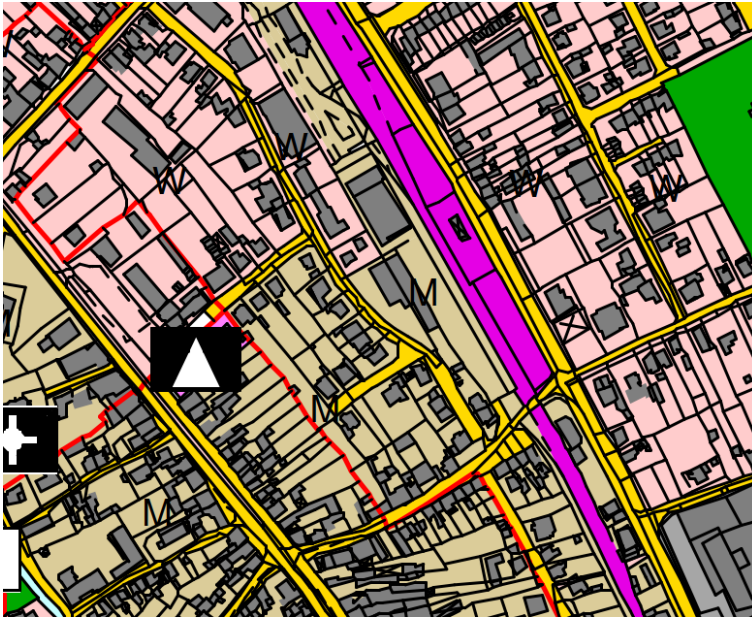


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau (Stand: 1995)

Die Flächen des Plangebiets sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau im Bereich der bestehenden Einzelhandelsnutzungen als Gemischte Baufläche dargestellt. (s. Abb. 4).

Damit steht die Darstellung des Flächennutzungsplans dem geplanten Bebauungsplan nicht entgegen, da hier -auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans basierend- bisher ein Mischgebiet festgesetzt ist und auch in Zukunft durch den Bebauungsplan Nr. E31 festgesetzt werden soll.

5.3 Landschaftsplan

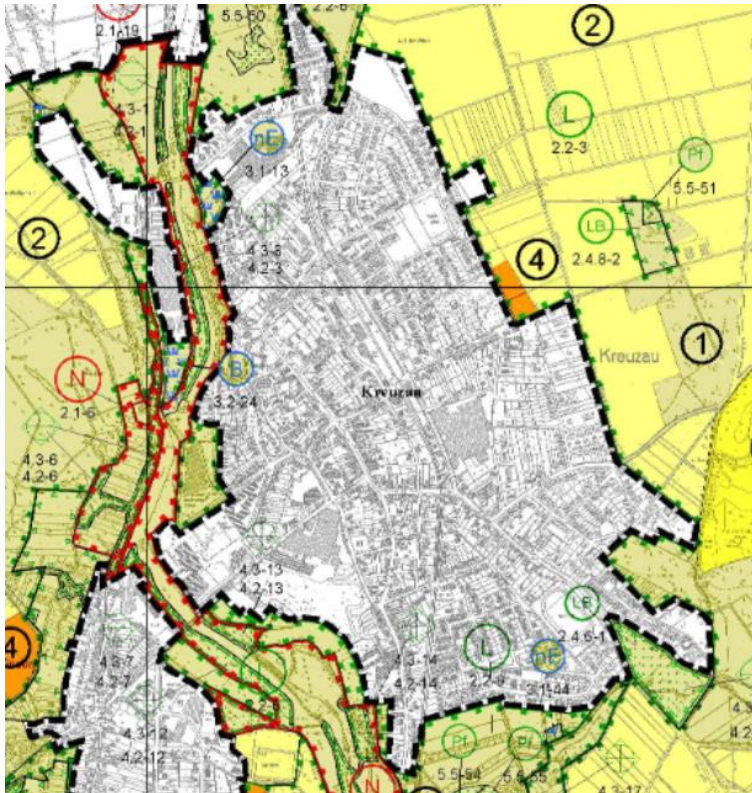


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kreuzau (Stand: 12.03.2005)

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage Kreuzau und somit außerhalb von Schutzgebietsfestsetzungen und in mindestens ca. 300 m Abstand zu den nächstgelegenen Schutzgebieten.

Schutzgebietsbelange stehen der Planung demnach nicht entgegen.

5.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für die Gemeinde Kreuzau liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Futura Consult, 2019) vor, in dem der Geltungsbereich dem zentralen Versorgungsbereich von Kreuzau zugeordnet wird. Inzwischen ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Ratsbeschluss vom 07.02.2023) erfolgt. Der Fortschreibungsbedarf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept begründet sich insbesondere damit, dass im Kreuzauer Ortsteil Stockheim ein Einzelhandelsvorhaben zwecks Aufbaus einer Nahversorgung für die Stockheimer Wohnbevölkerung geplant wird, welches auf der Grundlage der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Stockheim realisiert werden soll.

Folgerichtig definiert die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Kreuzau zwei zentrale Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet:

Bestehen bleibt der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte Kreuzaus als Hauptzentrum, welcher durch den zentralen Versorgungsbereich in Stockheim als Nahversorgungszentrum ergänzt wird (siehe nachstehende Abb.).

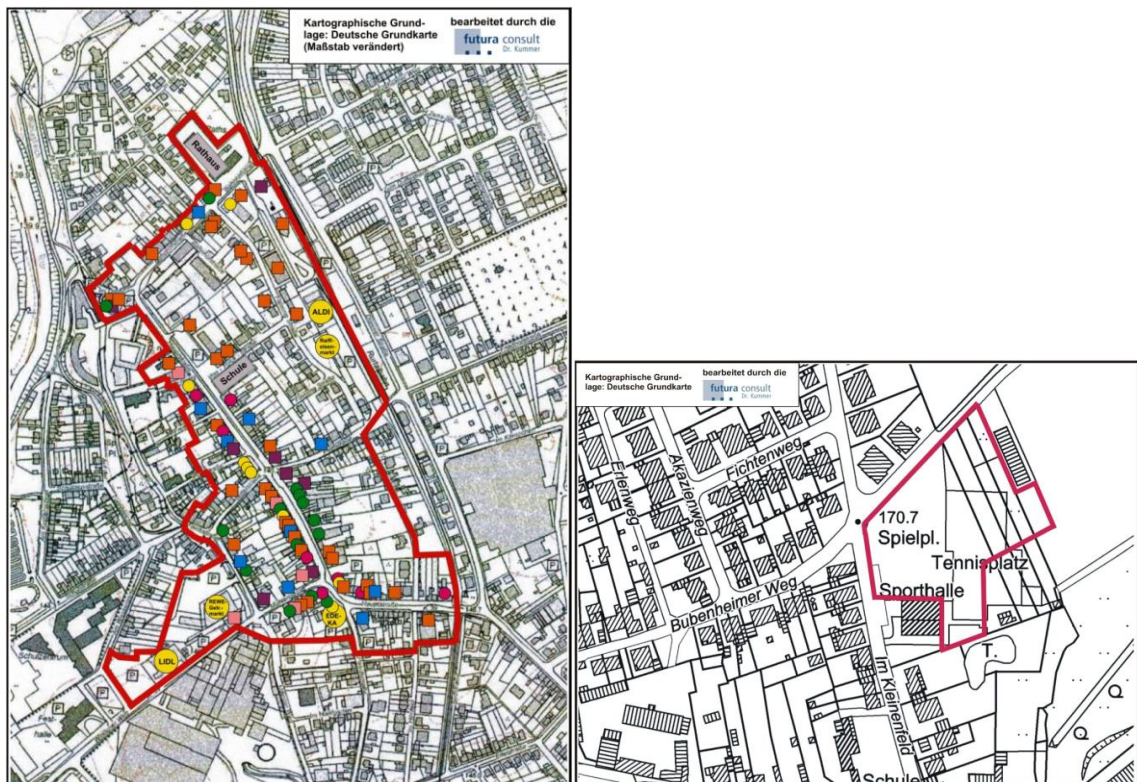


Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich des Hauptzentrums Kreuzau (links) und des Nahversorgungszentrums Stockheim (rechts) (Q: 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, Futura Consult, 2023)

Gemäß dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts inkl. der in 2023 erfolgten Fortschreibung ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Kreuzau gelegen.

Darüber hinaus gibt es ein Integriertes Handlungskonzept / Masterplan für den Zentralort Kreuzau (Planungsgruppe MWM, Aachen). Hier liegt der Geltungsbereich zwar innerhalb der „vorabgestimmten Gebietskulisse“ (= „Geltungsbereich“ des Maßnahmenplans), jedoch sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine konkreten Maßnahmen vorgesehen. Als nächstgelegene Maßnahme ist im nördlich angrenzenden Bereich mit Maßnahme Nr. 3.4.6 eine Fußwegeverbindung zum Bahnhof eingetragen.

5.5 Fachplanungen

Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt) wurden bereits Planungen erarbeitet, die im Rahmen einer Bauvoranfrage dem Kreis Düren vorgelegt wurden. Die Bauvoranfrage wurde bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ruhend gestellt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt, so dass die aktuell geplanten Entwicklungen -weitere Entwicklung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet sowie eine Folgenutzung für den inzwischen leerstehenden Raiffeisenmarkt- realisiert werden können. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets Optionen offen gehalten, bei Bedarf zukünftig auch andere Nutzungen im Geltungsbereich zulassen zu können.

Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Explizit nicht zulässig sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung, da diese nicht mit dem beabsichtigten Planungszweck vereinbar wären.

Die Festsetzung eines Mischgebiet ist im vorliegenden Fall zulässig, da die Verträglichkeitsanalyse (Futura Consult, 2023) für den Lebensmitteldiscounter feststellt, dass eine städtebauliche Atypik vorliegt, obwohl der Lebensmitteldiscounter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist.

Die städtebauliche Atypik wird in der Verträglichkeitsanalyse damit begründet, dass der Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Kreuzau inmitten des Siedlungskörpers gelegen ist und damit neben einer Versorgungstätigkeit für die gesamte Wohnbevölkerung der Gemeinde auch eine Nahversorgungsfunktion für die in einem Nahbereich um die ALDI-Filiale ansässige Wohnbevölkerung des Zentralortes Kreuzau ausgeübt wird. Negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Kreuzau werden durch die geplante Neupositionierung nicht ausgelöst.

Der geplante Drogeriemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen und somit im Mischgebiet zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Bei den hier getroffenen Festsetzungen wurde sich an den bereits erarbeiteten Unterlagen für die geplanten Nutzungen orientiert, um den planungsrechtlichen Rahmen darauf abgestimmt vorzugeben.

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Es wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, was den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebiets entspricht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich auf 0,8 festgesetzt. Das überschreitet den Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO und entspricht dem höchsten zulässigen Wert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wird darüber hinaus festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern dadurch keine Überschreitung der bisher bestehenden Versiegelung erfolgt. Diese Festsetzung wird erforderlich, da im Geltungsbereich bislang eine GRZ von 0,4 festgesetzt war. Diese basierte jedoch auf einer älteren Baunutzungsverordnung mit anderer Berechnungsgrundlage, so dass sich trotz der geringen GRZ eine nahezu vollständige Versiegelung realisieren ließ. Um diese auch zukünftig im Geltungsbereich zuzulassen, ist die Anpassung der diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich.

Die Gebäudehöhen (GH) werden als Maximalhöhen in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Als Orientierungspunkt wurde hilfsweise ein Höhenpunkt aus timonline im Einmündungsbereich der Von-Torck-Straße auf die Flemingstraße in der Planzeichnung eingetragen. Bis zur Entwurfsfassung wird die Höhenfestsetzung in Abstimmung mit der Vorhabensplanung konkretisiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird abweichende Bauweise gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude dürfen im Rahmen der landesrechtlichen Abstandsflächen-Bestimmungen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Ansonsten wird eine Längenbeschränkung für Gebäude nicht festgelegt. Eine Beschränkung der Gebäudeausdehnung erfolgt über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird den Vorhaben größtmögliche Flexibilität im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewährt, zumal das Gebäude des Lebensmittel-Discounters bereits in seiner aktuellen Ausdehnung ca. 60 m lang ist und sich aufgrund der Flurstücksgeometrie auch nur in Längsrichtung entwickeln kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenzen orientieren sich an den durch die Vorhabensplanung vorgegebenen Gebäudeabmessungen, sind jedoch so großzügig festgesetzt, dass geringfügige Abweichungen in der Detailplanung später problemlos durch die

Festsetzungen abgedeckt sind. Die Baugrenze ist, mit Ausnahme des Teils unmittelbar an der Flemingstraße, mit drei Meter Abstand zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen ohnehin erforderlich und wird hier lediglich in Richtung der angrenzenden Verkehrsfläche unterschritten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind Nebenanlagen, insbesondere Sammelstellen für Einkaufswagen oder Werbepylone/-türme, auch außerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde formuliert, um diese Anlagen später bedarfsorientiert z.B. im Bereich der Stellplätze anordnen zu können. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 10 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche limitiert, was eine für bisher übliche Werbepylone ausreichende Höhe zulässt.

Weitere Vorgaben werden bis auf weiteres nicht gemacht, so dass Stellplätze im gesamten Geltungsbereich realisiert werden können.

6.5 Immissionsschutz

Als Ergebnis des Schallgutachtens wird für den Bereich der Planzeichnung mit der Signatur „Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine senkrechte Schallschutzwand mit einer Höhe von über 1,9 m über Oberkante Gelände sowie mindestens einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w = 20$ dB festgesetzt, um einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicher zu stellen.

6.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mindestens 10 % der Fläche im Geltungsbereich (entsprechend der max. möglichen GRZ von 0,9) sind zu bepflanzen. Dafür sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, um zu gewährleisten, dass sich die Bepflanzungen unter den herrschenden klimatischen Bedingungen gut entwickelt und möglichst dauerhaft erhalten bleiben.

Wo dies umsetzbar ist, etwa bei Bäumen in etwas größerer Entfernung zu den geplanten Bauvorhaben, sollen die Pflanzen nach Möglichkeit erhalten werden, da damit ein älterer und ggü. einer Neupflanzung ökologisch wertvoller Bestand gesichert werden kann. Durch die Bauvorhaben entfallende Gehölze sind im Rahmen der Pflanzvorgaben durch heimische, standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzung wurde im Vorentwurf lediglich eine Festsetzung zu Photovoltaikanlagen aufgenommen, da die Nutzung erneuerbarer Energien erwünscht und auf dem Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters auch schon realisiert ist.

Diese Festsetzungen dienen der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die

Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken. Die baugestalterischen Festsetzungen werden ggf. zur Entwurfsfassung ergänzt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll für den Kundenverkehr beider Einzelhandelsbetriebe über die Feldstraße erschlossen werden, die an die Dürener Straße (L 249) und somit an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Der Lieferverkehr des ALDI-Marktes fährt das Gebäude heute und zukünftig von Norden über die Straße Am Bahnhof an. Die dortige Wendeanlage ist für Busse konzipiert und kann somit auch von den anliefernden LKW befahren werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme (PE Becker GmbH, 2022) vorgelegt (für weitere Details wird auf diese Stellungnahme verwiesen), die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Erweiterung der vorhandenen Filiale des Lebensmitteldiscounters und die Neuansiedlung eines Drogeriemarkt, welcher durch die Änderungen der Nutzungsarten auf dem Grundstück Feldstraße 18 in Kreuzau entsteht, wurden in Bezug auf die verkehrstechnischen Auswirkungen untersucht. Dabei wurde die Änderung der Verkaufsflächen und der Nutzungsart als unwesentlich für die Verkehrserzeugung eingestuft.

Somit kann festgehalten werden, dass kein Mehrverkehr und keine Verschiebung der Verkehre im Tagesverlauf prognostiziert wird. Die Zusammenführung der Stellplatzanlagen (ALDI + RWZ) beeinträchtigt die Verkehrsbeziehungen im öffentlichen Verkehr nicht, da über die Feldstraße der benachbarte Knotenpunkt Feldstraße / Dürener Str. unverändert erreicht wird.“

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, fernmeldetechnischen Einrichtungen und Wasser kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, da ein entsprechendes Leitungsnetz bereits vorhanden ist.

8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch die örtlichen Versorgungsträger und Anschluss an bereits vorhandene Anlagen erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die ggf. erforderliche restliche Löschwasserversorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen Bauherrn selbst realisiert und nachgewiesen werden, d.h. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Feuerwehrrzu- und -umfahrten, Rettungswegen, Aufstell- und Bewegungsflächen.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Für die Ableitung des Schmutzwassers der bestehenden Nutzungen besteht ein Anschluss an den gemeindlichen Kanal. Ebenso für das Niederschlagswasser der Bestandsanlagen.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

In der hier vorliegenden gewachsenen Gemengelage sind die Belange des Immissionsschutzes – insbesondere für die angrenzenden Wohnhäuser - zu berücksichtigen. Daher wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, 2023) beauftragt, um die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf das Umfeld zu untersuchen. Als Ergebnis wurde in den Vorentwurf des Bebauungsplans eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohngrundstücke aufgenommen. Die im Schallgutachten formulierten weiteren Maßnahmen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplan, sondern sind in den nachfolgenden Ausführungsplanungen bzw. (Bau-)Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wurde für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker GmbH, Feb. 2023) als separatem Teil der Begründung.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der

Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Die Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) untersucht.

Diese Fachbeiträge kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

8.5.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Für den geplanten Abriss der Bestandsgebäude sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

8.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Da die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen unverändert beibehalten werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E31 nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

8.6 Flächenbilanz

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet wird vollständig durch das Mischgebiet eingenommen.

8.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Drover Bachs (Überschwemmungsgebietsverordnung „Drover Bach“ vom 29.11.2013). Dieses Überschwemmungsgebiet hat bereits eine Änderung erfahren. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 34 der Bezirksregierung Köln vom 25.08.2014 bekannt gemacht. Die derzeitige Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden und ist auch in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte des Überschwemmungsgebietes des Drover Baches im Regierungsbezirk Köln (Stand: 11.06.2014, Quelle: Geoportal NRW, 16.02.23)

Generell ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Wasserbehörde kann abweichend davon im Einzelfall ein Vorhaben genehmigen, wenn das Vorhaben

- (1) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- (2) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- (3) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- (4) hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (siehe auch Merkblatt BauÜG des Kreises Düren, Stand Februar 2014).

Die Nachweispflicht obliegt dem Vorhabenträger.

Um die Auswirkungen des hier anstehenden Vorhabens auf das Überschwemmungsgebiet des Drover Baches zu prüfen, wurde daher eine Hydraulische Untersuchung (Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, 2023) in Auftrag gegeben, die ein durch die geplante Baumaßnahme entfallendes und damit auszugleichendes ÜSG-Volumen in Höhe von 56,0 m³ für den Lastfall HQ100 ermittelt. Die Veränderung des Überflutungsbilds ist für den Planungszustand im Vergleich zum Bestand demnach als gering einzustufen. Durch die Veränderungen im

Planzustand resultieren im Vergleich zum Bestand keine zusätzlichen Gefährdungen für Ober- oder Unterlieger im Nahbereich der geplanten Baumaßnahme.

Für das spätere Bauvorhaben ist ein Einzelfall-Genehmigungsantrag nach § 78 Abs. 5 WHG zu stellen, und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Dabei kann und soll die Darstellung des neu berechneten ÜSG die Zulassungsentscheidung der Wasserbehörde vereinfachen, da direkt die Ausdehnung nach Umsetzung des Vorhabens erkennbar ist.

Zwischen den Ortslagen Drove und Kreuzau ist durch den Wasserverband Eifel-Rur ein Regenrückhaltebecken in Planung, das im Hochwasserfall die Ortslage Kreuzau vor Überschwemmung schützen wird. Das offizielle ÜSG Drover Bach wird voraussichtlich zeitnah nach Bau des geplanten Rückhaltebeckens bei Drove und einer damit verbundenen Änderung am Gewässer entfallen können, so dass für die Ortslage Kreuzau dann kein ÜSG Drover Bach mehr zu berücksichtigen sein wird.

8.8 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier für die Gemeinde keine Kosten entstehen. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers und der RWZ. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht mehr erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Das aktuell festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Drover Bachs (Überschwemmungsgebietsverordnung „Drover Bach“ vom 29.11.2013, geändert durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 34 der Bezirksregierung Köln vom 25.08.2014) wurde in die Planzeichnung übernommen.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan vor allem darauf aufmerksam machen, dass die dort genannten Tatbestände sorgfältig zu prüfen bzw. zu beachten sind und anzeigen, dass die Gemeinde sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt hat. Gekennzeichnet werden sollen z.B. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (die z.B. Georisiken ausgesetzt sind, z.B. Steinschlag, Felssturz, Rutschungen, Lawinen, Erdbeben) oder Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder deren Böden natur- oder siedlungsbedingt erhöhte umweltgefährdende Stoffgehalte oder Altlasten (z.B. Blei) aufweisen.

Im vorliegenden Fall ist als Kennzeichnung die Erdbebenzone gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) zeichnerisch und textlich in die Planunterlagen aufgenommen worden, um auf die ggf. notwendigen bautechnischen Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend zehn

weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme von 20 Maßnahmen), Hochwasser / ÜSG, Bodendenkmalpflege, Auffinden von Kampfmitteln, Bodenbelastungen, Militärische Luftfahrt, Grundwasserstand, Baugrunduntersuchung, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Insektenfreundliche Leuchtmittel.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.