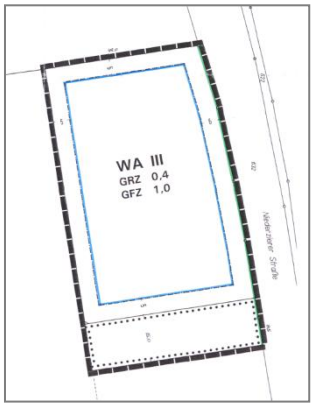
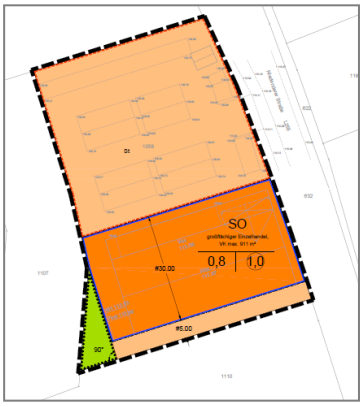
UMWELTBERICHT ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B10 – ERWEITERUNG NETTO-MARKT-





GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER

Inhalt

1. Einleitung 0
1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 0
1.2 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung 1
1.3 Wesentliche Inhalte von Fachplänen 2
1.3.1 Regionalplan 2
1.3.2 Landesentwicklungsplan, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 2
1.3.3 Flächennutzungsplan 3
1.3.4 Landschaftsplan 4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5
2.1 Bewertung der Schutzgüter 5
2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 5
2.1.2 Schutzgut Boden 7
2.1.3 Schutzgut Wasser 9
2.1.4 Schutzgut Luft und Klima 10
2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 10
2.1.6 Schutzgut Mensch 11
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 15
2.2 Entwicklungsprognosen 16
2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen) 16
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 17
2.3 Geplante Vermeidungs,- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 17
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen 17
2.3.2 Minderungsmaßnahmen 17
2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen 18
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
3. Zusätzliche Angaben 19
3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 19
3.2 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen 19
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 19
Quellennachweise / Literaturverzeichnis 21

1. EINLEITUNG

Die planbedingten, voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune legt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes (hier: Bebauungsplan) in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bauleitplanes wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den § 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG unterliegt der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 2 UVPG. Das Vorhaben überschreitet den Prüfwert (hier die Größe des Discounters mit einer Geschossfläche von 1.273 m²) und ist entsprechend einer Vorprüfung im Einzelfall zu unterziehen. Die Vorprüfung im Einzelfall ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzulegen.

1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich zentral in Niederzier, in der Ortschaft Oberzier gelegen. Er ist identisch zum Grundstück des Netto-Marktes und umfasst die Fläche Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1058. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.500 qm.

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Oberzier der Gemeinde Niederzier im Kreis Düren. Es grenzt im Osten an die Niederzierer Straße, an der sich die „Neue Mitte“ Niederzier mit weiteren Einzelhandelsbetrieben anschließt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Weiherhof“ und im Süden schließt sich die Gesamtschule Niederzier-Merzenich an. Im Westen des Plangebietes liegt die Wohnanlage Sophienhof.

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich der in Rede stehende Netto-Markt, welcher vergrößert werden soll, sowie die dazugehörigen Stellplätze. Direkt angrenzend befinden sich im Süden und Westen Gehölzbestände, die das Plangebiet rahmen.

Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

1.2 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der in Oberzier ansässige Netto-Markt plant eine Erweiterung der bestehenden Filiale durchzuführen, um die aktuelle Warenpräsentation zu optimieren. Eine Ausweitung der bisher angebotenen Sortimente ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund der Anfrage des Unternehmens Netto, eine Erweiterung des bereits bestehenden Nahversorgungsbetriebes in Niederzier durchzuführen, sieht die Gemeinde Niederzier vor, den Einzelhandelsbesatz vor Ort zu stärken und damit die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Der Netto-Markt weist derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 653 m² auf. Durch die geplante Erweiterung der Filiale würde der Netto eine Großflächigkeit von 911 m² Verkaufsfläche erreichen. Derzeit setzt der bestehende Bebauungsplan in seiner dritten Änderung ein allgemeines Wohngebiet für den Standort des Netto-Marktes fest. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Baunutzungsverordnung allerdings nur in sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Daher ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Durch die vorliegende fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 soll für das Grundstück des Netto-Marktes ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. In diesem Sondergebiet werden die zulässige Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Neben der Baugrenze für den Markt wird

eine Stellplatzfläche festgesetzt. Ein kleiner Bereich im westlichen Plangebiet, der derzeit mit Bäumen bestanden ist, wird als öffentliche Grünfläche in Kombination mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.3 Wesentliche Inhalte von Fachplänen

1.3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

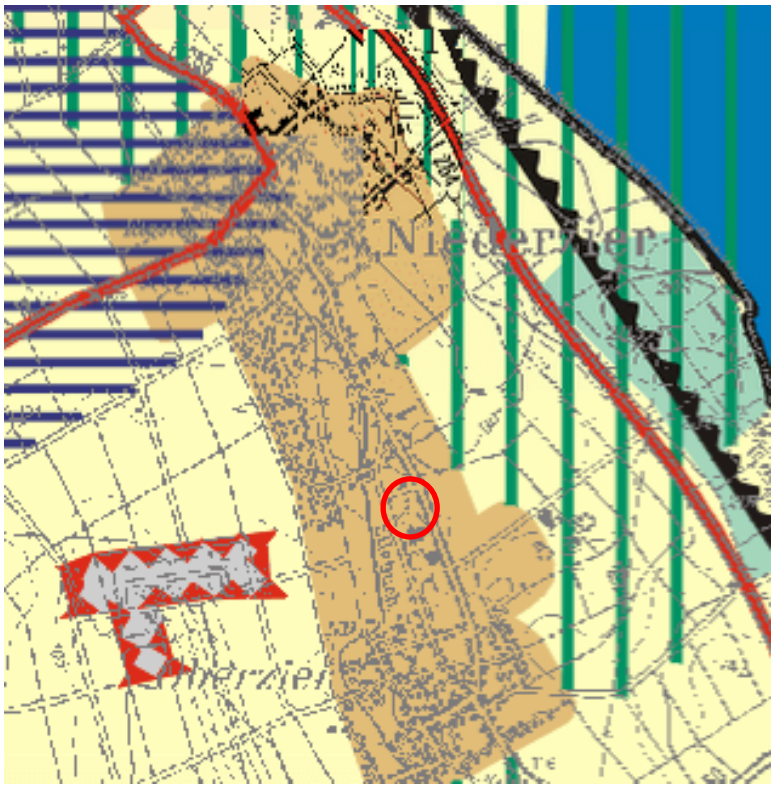


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen

1.3.2 Landesentwicklungsplan

Neben den Vorgaben des Regionalplans formuliert der Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Nettos sind folgende Ziele zum großflächigen Einzelhandel zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Gemäß dem Ziel 1 des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Dem vorliegenden Plangebiet kommt die besondere Stellung zu, dass es sich vollständig in einem „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) befindet. Dieser Standort steht dem Ziel 1 des LEP daher nicht entgegen.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen

Die Kriterien des Ziels 2 sind anschließend zu prüfen. Demnach dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Versorgungsbereichen nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches von Niederzier. Damit ist auch das Ziel 2 des LEP erfüllt und steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Zuge einer Auswirkungsanalyse wurde die geplante Erweiterung auf die Verträglichkeit auch mit den Zielen des LEP NRW geprüft.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche wird der Netto ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich.

Daher muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dazu wird die Darstellung des

Flächennutzungsplanes durch die 59. Änderung des FNP für den Bereich des Netto-Marktes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung geändert.

Die landesplanerische Abstimmung im Sinne des § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung.

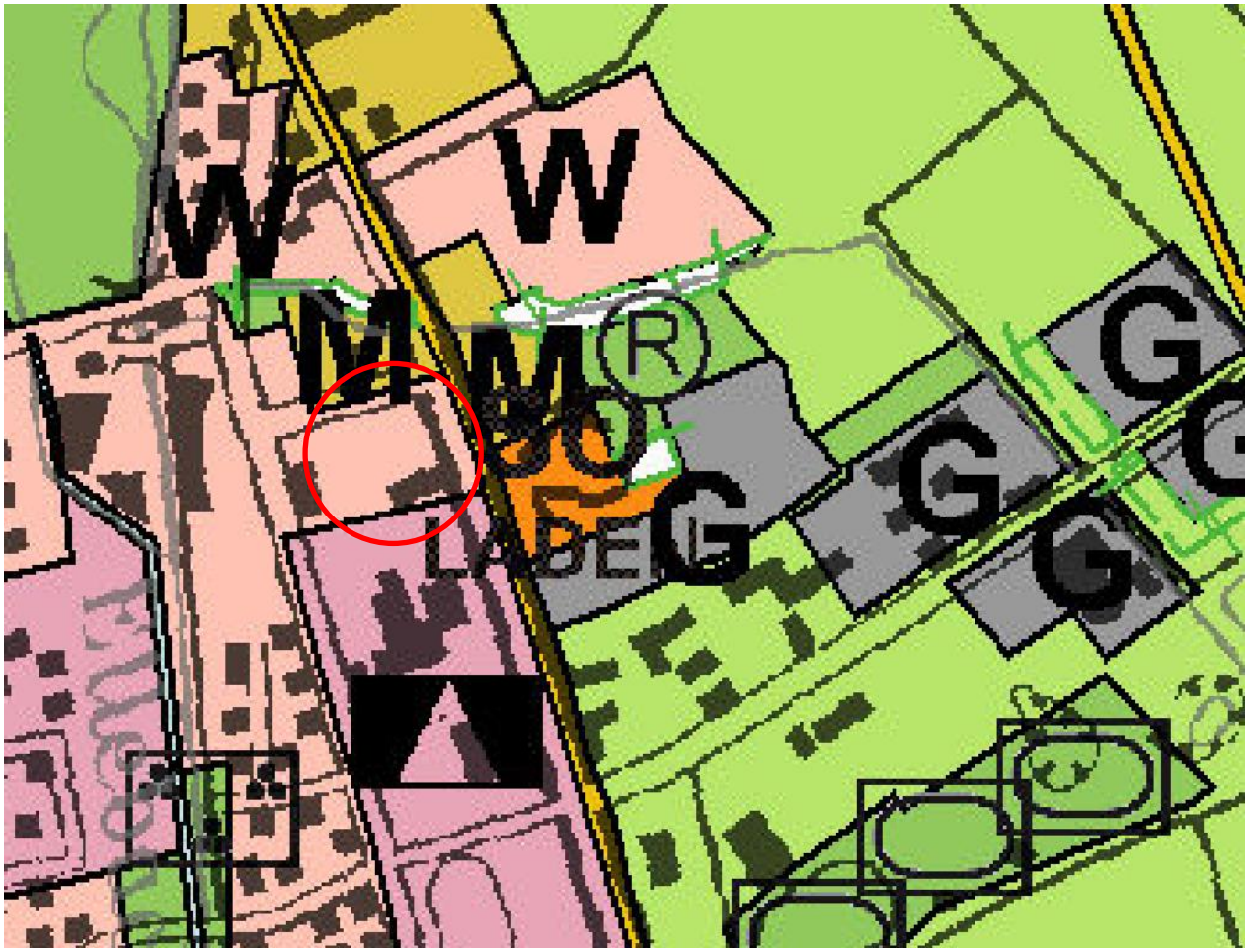


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Im Osten an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.3.27 „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Im Westen angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-35 „Feldgehölz und Brachfläche“. Durch den Bebauungsplan Nr. B10 wurde bereits ein Teil des Landschaftsplans überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsplan Ruraue (KISS Kreis Düren)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bewertung der Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

A) FUNKTION

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

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der

Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Aufgrund der Planung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, die den Rückbau mehrerer Gebäude und Überbauung einiger Grünflächen im Plangebiet erfordern, kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich das Vorhaben auf besonders und/ oder streng geschützte Arten auswirkt.

Oberzier gehört zur Naturraumeinheit der Zülpicher Börde bzw. zur Erper Lößplatte (553.3). Die Erper Lößplatte ist als Kern der Zülpicher Börde anzusehen. In den feuchten Talauen kamen früher artenreiche Schwarzerlen, Weiden- und Eschenbrüche vor. Im Übrigen war Wald prägend, auf den nährstoffreichen, basischen Standorten überwiegend artenreicher Eichen-Hainbuchenwald (mit starkem Einschlag von Ahorn, Ulme und Linde) sowie auf den bodensauren Standorten artenärmerer Eichen-Hainbuchen und Eichen-Buchenwald.

Heute überwiegt auf den Freiflächen der Naturraumeinheit die landwirtschaftliche Nutzung meist Ackerbau (Weizen, Gerste, Zuckerrübe). Große Teile der natürlichen Vegetation sind bereits in der vor- und frühgeschichtlichen Zeit gerodet worden.

Flora Bestand

Das Plangebiet ist etwa 0,44 ha groß und Großteiles bebaut. Südlich im Plangebiet befindet sich das Gebäude des Discounters, westlich befindet sich die Anlieferungsrampe. Dem Markt vorgelagert befinden sich Stellplätze. Einzig in den Randbereichen des Plangebietes liegen schmale Grünstreifen vor. Es handelt sich hierbei um Intensivwiese, Zier und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen (mäßig artenreich). Im Übergang zum angrenzenden Seniorenwohnheim sowie zum Schulgelände befinden sich Bäume auf den Nachbargrundstücken. Lediglich im südwestlichen Bereich stehen die Gehölze auf dem Plangrundstück. Hier liegt ein geringes bis mittleres Baumholz (BHD≥14≥49 cm) mit lebensraumtypischen Gehölzen ≥ 50%-70% (Strukturen mittelmäßig ausgeprägt) vor.

Fauna Bestand

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird vorab untersucht, ob artenschutzrechtliche Belange von dem genannten Vorhaben berührt werden und somit eine Artenschutzprüfung nach Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) erforderlich ist. Aus diesem Grund fand eine Begehung des Plangebietes am 05.09.2016 durch einen Artenschutzgutachter statt.

In Bezug auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde das Fachinformationssystem „geschützte Arten“ des LANUV abgefragt. Die Abfrage ergab für das betroffene Messtischblatt MTB 5104 Quadrant 2 eine Liste planungsrelevanter Arten, darunter 8 Fledermausarten, 22 Vogelarten und

3 Amphibien. Die Prüfung der Artenschutzbelange[1] kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nicht mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Im Rahmen der Begehung wurden keine Nester vorgefunden.

C) VORBELASTUNG

Flora und Fauna im Plangebiet sind bereits durch die intensive anthropogene Nutzung (Discounter mit Parkplatz, angrenzende Straße) vorbelastet. Das Plangebiet bietet für einen großen Anteil der im Messtischblatt 5104 Quadrant 2 gemeldeten Arten ungeeignete Bedingungen.

D) EMPFINDLICHKEIT

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung, die auch in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt ein Eingriff in die Fauna des Plangebiets. Der Bereich des Eingriffs beläuft sich auf derzeit versiegelte Flächen. Jedoch wird der Eingriff in die heute als Intensivwiese bewerteten Randbereiche ermöglicht. Hier werden 1.764 m² Freifläche in das Sondergebiet umgewandelt.

Für die Erweiterung des Discounters in ein Anbau an der Vorderseite von 5,7 m Tiefe vorgesehen. Ein Abriss soll nicht erfolgen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, könnten grundsätzlich die Arten betroffen sein, die direkt an Gebäuden im Bereich der Außenwände und des Daches leben. Bei den im Messtischblatt aufgeführten Arten wären dies denkbar für die Mehlschwalbe sowie am Gebäude bewohnende Fledermäuse. Im Rahmen der Begehung wurden keine Nester von Mehlschwalben vorgefunden und durch die Tatsache, dass der Dachüberstand mit Lochblechen verschlossen wurde, ist auch mit Fledermäusen nicht zu rechnen. Somit ist laut der vorliegenden Prüfung der Artenschutzbelange nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Boden

A) FUNKTION

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Oberzier gehört zur Naturraumeinheit der Zülpicher Börde bzw. zur Erper Lößplatte (553.3). Die Erper Lößplatte wird nahezu einheitlich mit einer 1-2 Meter mächtigen Lößschicht bedeckt. Vorherrschend sind Braunerden und Parabraunerden mit mittlerem bis hohen Nährstoffgehalt.

Vorherrschend im östlichen Teil des Plangebietes ist der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde. In

[1] Haese, Büro für Umweltplanung: Bebauungsplan B 10 – 5. Änderung „Erweiterung Netto-Markt“ (Gemeinde Niederzier) Prüfung der Artenschutzbelange. Stolberg, 07.09.2016

einer Tiefe von 3-6 dm befindet sich schluffiger Lehm, welcher schwach kiesig und vereinzelt humos ausgeprägt ist. Dieser Boden ist für eine Versickerung ungeeignet und ist als mäßig wechseltrocken über eine Bezugstiefe von 2 Metern vom geologischen Dienst Nordrhein-Westfalens eingestuft. Der Bodenwert liegt nur bei 40 – 60.

Im westlichen Teil liegt ein besonders schutzwürdiger Boden auf tertiärem Gestein vor. Die Wertigkeit liegt bei 20 – 50.

Abbildung 5 Bodenkarte (Quelle: TIM online)

C) VORBELASTUNG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bereiche, die im Altlastenkataster als Altlastenstandort oder Altablagerung aus vormaliger Nutzung gekennzeichnet sind. Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet.

D) EMPFINDLICHKEIT

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

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Bereich des Sondergebietes durch die GRZ von 0,8 eine Versiegelung bis zu 80 %. Durch die Versiegelung kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen. Der Boden ist jedoch

bereits heute zu einem großen Teil versiegelt. Allerdings ist heute nur ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur eine GRZ von 0,4 zulässig ist, die durch Nebenanlagen bis auf maximal 0,6 erhöht werden kann.

Eine Verunreinigung mit Schadstoffen ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Wasser

A) FUNKTION

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserangebot ist die Vegetation und, direkt oder indirekt, auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer (Fließgewässer, Seen einschließlich Talsperren) vorhanden. Im Bereich des Plangebietes treten in etwa 600 mm Niederschlag pro Jahr auf. Die Grundwasserstände verlaufen im Bereich der Ackerplatten etwa in 10 m Tiefe.

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach dem Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete (gemäß § 53 des Wasserhaushaltsgesetzes) sowie Überschwemmungsgebiete (gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes) sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

Die gesättigte Wasserleitfähigkeit liegt im vorwiegenden Teil des Plangebietes im oberen Bereich (ca. 62 cm/d).

Unter Feldkapazität versteht man die Wassermenge, die ein zunächst wassergesättigter Boden gegen die Schwerkraft nach 2 bis 3 Tagen noch halten kann. Die nutzbare Feldkapazität ist der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation nutzbar ist und im Boden in den Mittelporen mit Saugspannungen zwischen den pF-Werten 1,8 und 4,2 gespeichert wird. Die nutzbare Feldkapazität ist im fast gesamten Plangebiet als mittel (178 mm) eingestuft.

Der Grenzflurabstand ist im gesamten Plangebiet mit ca. 15 dm sehr hoch. Der Grenzflurabstand beschreibt die Tiefe, bis zu der der Grundwasserspiegel bedingt durch kapillaren Aufstieg, Einfluss auf die Verdunstung und den Ertrag hat. Damit kann sich die in diesem Bereich vorhandene Vegetation in Trockenperioden am Grundwasser bedienen.

C) VORBELASTUNG

Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet stark vorbelastet. Eine Grundwasserneubildung kann kaum mehr stattfinden. Abnahmen zur Verunreinigung des Grundwassers bestehen nicht.

D) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit besteht vor allem durch die Versiegelung der Flächen und die somit reduzierte Grundwasserneubildungsrate. Bereits heute ist das Plangebiet versiegelt, jedoch wird durch die Darstellung als Sondergebiet zunächst eine höhere Versiegelung vorbereitet. Von einer weiteren Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht auszugehen.

Nach § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden soll, ist die Entwässerung bereits geklärt. An der bestehenden Entwässerung werden keine Änderungen erforderlich.

Der Eingriff bezüglich des Schutzgutes Wassers ist von nachrangiger Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Luft und Klima

A) FUNKTION

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Klima in der Gemeinde Niederzier unterliegt entsprechend der geographischen Lage weitgehend atlantischen Einflüssen und zeichnet sich durch milde Winter und mäßig warme Sommer aus. Die Jahrestemperatur liegt bei ca. 9° C, das langjährige Mittel der Luftfeuchtigkeit bei 79 %. Die Sonnenscheindauer beträgt im Mittel 1.488 Stunden. Die Windrichtung besitzt ein Häufigkeitsmaximum bei Südwestwinden.

C) VORBELASTUNG

Das Mikroklima im Plangebiet wird derzeit durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Gehölzflächen bestimmt. Über versiegelten Flächen erwärmt sich die Luft schneller, die Fläche kann derzeit nicht zur Frischluftgewinnung beitragen.

D) EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da versiegelte Flächen sich schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Das Plangebiet ist im Siedlungsbereich eingebettet und bereits versiegelt, sodass keine Änderungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

A) FUNKTION

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener, typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches

aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch die unterschiedlichen anthropogenen Nutzungen. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Discounter mit Stellplätzen, in der Umgebung liegen weitere Einzelhandelseinrichtungen, Wohngebäude, eine Schule, ein Seniorenwohnheim und Straßen vor.

Das Ortsbild wird durch die Grünstrukturen, besonders im Bereich der Schule und des Seniorenheims, aufgelockert.

Als öffentliche Erholungsfläche ist das Plangebiet ungeeignet. Aufgrund der Vorbelastung wird sich der wesentliche landschaftliche Eindruck der bereits heute bebauten Plangebietsfläche nicht ändern. Es befinden sich keine schutzwürdigen Flächen im Plangebiet.

C) VORBELASTUNG

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist derzeit durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Die Plangebietsfläche liegt im geschlossenen Siedlungsbereich und wird daher auch durch die umgebende Bebauung und die tangierenden Verkehrstrassen in Bezug auf ihr Landschaftsbild belastet.

D) EMPFINDLICHKEIT

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

In Bezug auf die Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung nicht geeignet. Die Empfindlichkeit bezüglich der weiteren Veränderungen ist gering.

2.1.6 Schutzgut Mensch

A) FUNKTION

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit den Daseinsgrundfunktionen gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der vorhandenen Bebauung kommt der Fläche keine Bedeutung für die Naherholung zu.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen östlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet(GE(e)) in der „Neuen Mitte“ als Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes Forstweg vor. Weiterhin existieren nordöstlich weitere Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete.

Südlich des Plangebiets befinden sich beidseits des Forstweges gewerblich genutzte Flächen. Unmittelbar südlich angrenzend liegt die Gesamtschule (Am Weiherhof 22), ein SB-Markt (Plus) und die Wohnanlage Sophienhof (Haus Maria). Nördlich vom Plangebiet und weiter westlich liegen weitere Allgemeine Wohngebiete. Etwa 1 km nordöstlich beginnt der Tagebau Hambach. Zu den hieraus resultieren Belastungen wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

C) VORBELASTUNG

Das Gebiet ist anthropogen vorbelastet, da hier bereits ein Discounter mit Stellplatzanlage vorhanden ist.

Bezüglich möglicher Schalleinwirkungen bestehen Vorbelastungen durch die Neue Mitte Niederzier. Im Bebauungsplan A 20/2 „Neue Mitte Niederzier – zentraler Versorgungsbereich/ Gewerbebereich“ enthält eine Festsetzung zur Lärmkontingentierung nach DIN 45 691. Die sich hieraus ergebende zulässige Immissionsbelastung ist als Vorbelastung zu berücksichtigen.[2] Weiter Richtung Osten schließen weitere Gewerbebetriebe an, die nicht mehr als Vorbelastung zu berücksichtigen sind.

Weitere Vorbelastungen des Gebietes und seiner Umgebung bestehen durch den Straßenverkehrslärm, insbesondere der Niederzierer Straße.

D) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle Immissionsbelastungen durch das Vorhaben.

Im Rahmen der Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde ein Schallgutachten[3] erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht. Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 260 m² sowie die Errichtung einer (zusätzlichen) Einkaufswagensammelbox. Weiterhin werden durch die geplante Erweiterung Stellplätze entfallen, so dass nur noch 67 Stellplätze verbleiben.

Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete. Die Beurteilung erfolgt gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden zwei Varianten untersucht:

Variante 1: Östlich des Plangebietes befindet sich eine Lärmschutzwand, die den Schall vom

[2] Dr.-Ing. Szymanski & Partner 2017: Gutachten 2017 (1501) zu den Auswirkungen der Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden gewerblichen Aktivitäten ausgelöst durch einen Nahversorgungsmarkt im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 in Niederzier

[3] Dr.-Ing. Szymanski & Partner 2017: Gutachten 2017 (1501) zu den Auswirkungen der Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden gewerblichen Aktivitäten ausgelöst durch einen Nahversorgungsmarkt im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 in Niederzier

angrenzenden Seniorenwohnheim abhält. Diese befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes und ist nicht planungsrechtlich abgesichert, so dass der Erhalt nicht sichergestellt ist. Dennoch bildet sie den derzeitigen Bestand ab. Sofern in Zukunft die Wand einmal entfällt, wird die Variante 2 geprüft.

Variante 2: Bei der Variante zwei sind als Ersatz für die Lärmschutzwand anderweitige Maßnahmen zum, Schallschutz geprüft worden. Minderungsmaßnahmen können unter anderem sein: Innenliegende Anlieferung mit Torrandabdichtung, Änderung der Parkplatzoberfläche (Asphalt), Minderungsmaßnahmen an der Haustechnik.

Für beide Varianten tragen folgende Schallursachen zum Gewerbelärm bei:

- Kundenparkplatz/ Parkvorgänge, Pkw-Verkehr

  Die Emissionsberechnung erfolgt gemäß Bayrischer Parkplatz Lärmstudie (BPLS 2007). Für die schalltechnische Untersuchung geht man von einem Pkw Verkehr (An- und Abfahrt) von insgesamt 2720 Pkw-Bewegungen (ca. 1360 Kunden) innerhalb des Tageszeitraums aus. Nachts werden, aufgrund der eingeschränkten Ladenöffnungszeiten, keine Vorgänge stattfinden. Die Parkplatznutzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schrankenanlage) zu unterbinden.

  An Sonn- und Feiertagen findet eine eingeschränkte Parkplatznutzung zwischen 08.00 und 11.00 Uhr statt, da hier ein separat geplanter Backshop geöffnet hat. Zu dieser Zeit werden 200 - 300 Kunden erwartet. Allerdings sind hier die Emissionen um 2 dB(A) geringer, da keine Einkaufswagen verwendet werden und die Ansätze für das Kofferraumzuschlagen entfallen.

- Einkaufswagensammelplatz

  Im Zuge der Planung ist eine neue Einkaufswagensammelbox geplant. Die vorhandene Box wird ebenfalls mit betrachtet. Für die Boxen wird ein Wert $L_{WAT,1h}$ = 68 dB(A) angenommen.

- Anlieferung

  Für die Anlieferung werden 6 Lkws zur Tageszeit angesetzt. Nachts findet keine Anlieferung statt. 2 Anlieferungen finden allerdings in Zeiten erhöhter Ruhebedürftigkeit statt. Für die Fahrbewegungen wird der Wert $L_{WAT,1h}$ = 63 dB(A) pro Meter angenommen. Weiterhin entstehen Ladegeräusche durch die Rollcontainer und Paletten, hier wird der Wert $L_{WAT,1h}$ = 95 dB(A) bzw. $L_{WAT,1h}$ = 90 dB(A) für die Variante 2 bei einer Einhausung der Laderampe angenommen.

- Haustechnik

  Emissionen aus dem Gebäude sind aufgrund der Bauweise nicht zu erwarten. Sowohl zu Tag als auch im nachzeitraum finden Emissionen durch die Lüftungs- und Kältetechnik statt. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen soll eine neue „Verbundanlage“ errichtet werden. Als unbedenkliche Schallleistung wird hier ein Wert von L_W = 80 dB(A) angenommen. Dieser ist durch die Anlage einzuhalten. Zur Nachtzeit soll der Wert L_W = 72 dB(A) einhalten.

Die in der Umgebung liegenden Immissionsorte IO 1 und IO 4 liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier sind gemäß DIN 18005 sowie gemäß TA Lärm Schallwerte von 55 dB(A) Tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Die Immissionssorte IO 2, 3 und 5 liegen in einem Mischgebiet. Hier sind gemäß DIN 18005 sowie gemäß TA Lärm Schallwerte von 60 dB(A) Tags und 45 dB(A) nachts

einzuhalten.

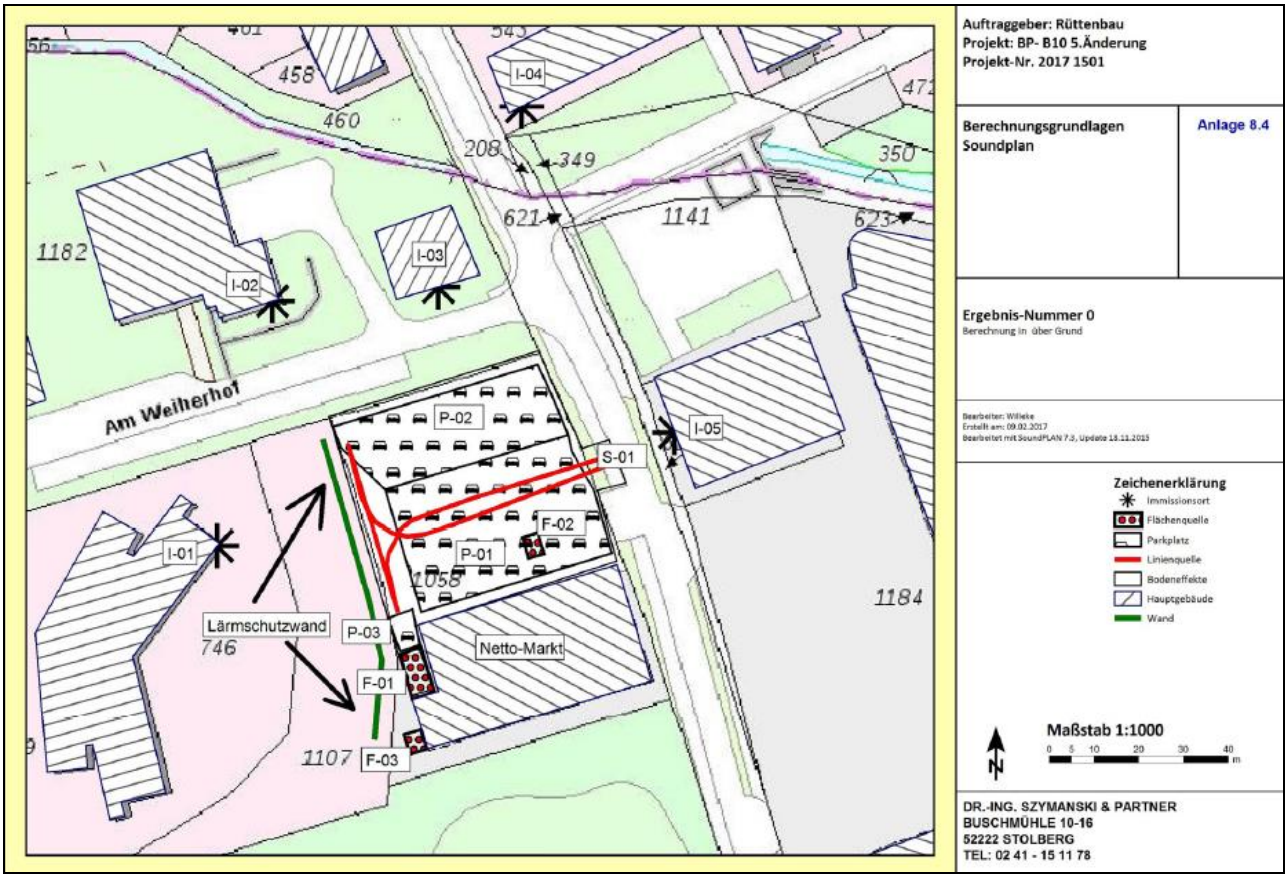


Abbildung 6 Schallquellen und Immissionsorte

Bei der Variante 1 wie auch bei der Variante 2 werden an allen Immissionsorten alle Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten.

	Variante 1, Zusatzbelastung TA Lärm in dB(A)		Variante 2, Zusatzbelastung TA Lärm in dB(A)		Immissionsrichtwert TA Lärm in dB(A)	
Immissionsort	Tags	nachts	Tags	nachts	Tags	nachts
IO 1	53,7	29,2	53,3	38,8	55	40
IO 2	53,7	25,6	51,9	28,3	60	45
IO 3	56,1	25,1	54,3	27,2	60	45
IO 4	51,1	16,4	49,3	18,2	55	40
IO 5	56,9	23,5	55,3	17,3	60	45

Tabelle 1 Zusatzbelastung und Immissionsrichtwerte

Um Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel durch Einzelereignisse zu vermeiden, sind Mindestabstände von 2,1 m zu den Immissionsorten im WA einzuhalten. Die tatsächlichen Abstände liegen bei mindestens 30 m, so dass Überschreitungen vermieden werden.

Auf den öffentlichen Straßen anfallende Verkehrsgeräusche zählen im Abstand von 500 m noch zum

Gewerbelärm. Sie sind zu beachten, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen und keine Vermischung mit dem übrigen verkehr stattfindet und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Aufgrund der Tatsache, dass mit dem Vorhaben keine Erhöhung der Verkehre auf der Niederzierer Straße ergibt, liegen Auswirkungen durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen nicht vor.

Sowohl in Betrachtung der Variante 1 als auch der Variante 2 sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten, die einer grundsätzlichen Konfliktlösung im Bebauungsplan bedürfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind geeignete Nebenbestimmungen zu formulieren, die bei einem Rückbau der Lärmschutzwand ein Einhalten der Immissionsrichtwerte sicherstellen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) FUNKTION

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Gemäß § 1 Abs. 7 (d) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Über Kultur- oder Bodendenkmäler sowie Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes keine Erkenntnisse vorhanden.

C) VORBELASTUNG

Im Plangebieten sind bisher keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Bezüglich sonstiger Sachgüter sind keine Vorbelastungen bekannt.

D) EMPFINDLICHKEIT

In den Plangebieten sind keine bekannten Bau-, Boden, Natur-, oder sonstigen Kulturgüter bekannt. Demnach kann eine direkte Schädigung (substantielle Betroffenheit) der umgebenden Denkmale und funktionale Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere. Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt. Ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind nicht zu erkennen.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung (erhebliche Umweltauswirkungen)

A) ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN AUF PFLANZEN

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes zur Möglichkeit der Beseitigung der vorhandenen Vegetation kommen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Es werden 1.764 m² Freifläche versiegelt. Auswirkungen auf den Artenschutz bestehen nicht.

B) ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes zur Möglichkeit der Beseitigung der vorhandenen Vegetation und somit zur Versiegelung des Bodens kommen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Die Beseitigung oder Umformung der Vegetation durch die Anlage von versiegelten Flächen sowie die Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung des Oberbodens durch den Bau von Gebäuden wirkt sich grundsätzlich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Jedoch ist die ursprüngliche Bodenstruktur bereits verändert worden, da die Fläche zum größten Teil bebaut ist. Es werden 1.764 m² Freifläche versiegelt.

Durch die Versiegelung kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen. Bei Beachtung entsprechender Maßgaben kann der Funktionsverlust auf das nötigste Maß beschränkt werden. Dazu müssen bei den Baumaßnahmen unnötige Befahrungen und Bodenbewegungen unterbleiben. Zudem bleibt festzustellen, dass der Boden bereits durch anthropogene Nutzung vorbelastet ist. Die Fläche ist bereits zum großen Teil versiegelt.

c) Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit kaum Bedeutung als Erholungsgebiet für den Menschen, so dass bezüglich der Erholungsfunktion keine Minderung entsteht.

Durch den anfallenden Gewerbelärm entstehen zwar wesentliche Auswirkungen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Durch die bestehende Lärmschutzwand kommt es derzeit zu keinen erheblichen Auswirkungen, da diese den ansonsten belasteten Immissionsort 1, das Seniorenwohnheim, vor dem Gewerbelärm schützt. Sollte diese Lärmschutzwand einmal entfallen, so können alternative Minderungsmaßnahmen (Asphaltierung des Parkplatzes, Einhausung der Anlieferungsrampe etc.) greifen. Diese sollen in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen werden.

D) Weitere Auswirkungen

Die übrigen Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind nicht als erheblich anzusehen.

Durch die Planung wird voraussichtlich keine weitere Vegetation im Plangebiet beseitigt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nicht mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Bei den im Messtischblatt aufgeführten Arten wären Auswirkungen für die Mehlschwalbe sowie am Gebäude bewohnende Fledermäuse möglich. Im Rahmen der Begehung wurden keine Nester vorgefunden. Durch die Tatsache, dass der

Dachüberstand mit Lochblechen verschlossen wurde, ist auch mit Fledermäusen nicht zu rechnen. Somit ist laut der vorliegenden Prüfung der Artenschutzbelange nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

Auf das Schutzgut Wasser werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet, da die Grundwasserneubildungsfunktion bereits stark eingeschränkt ist. Dennoch wirken die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Flora und Boden auch für da Schutzgut Wasser positiv.

Auf das Schutzgut Klima werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da das Plangebiet im Siedlungsbereich eingebettet und bereits versiegelt ist.

Auch auf das Landschaftsbild bestehen keine wesentlichen Auswirkungen. Das Plangebiet wird in der Nutzung nicht verändert, bereits heute ist es mit einem Discounter bebaut.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form genutzt werden. Der bestehende Discounter könnte seine Nutzung in der derzeitigen Form fortführen. Eine Erweiterung wäre jedoch nicht möglich.

Die Erweiterung ist vorgesehen, da der Netto-Markt die aktuelle Warenpräsentation zu optimiere möchte. Es ist durchaus denkbar, dass der Markt andernfalls nicht langfristig am Markt bestehen könnte. Somit würden Teile der Nahversorgung in Oberzier entfallen. Folge wäre, dass sich ein neuer Markt auf anderen, bisher noch nicht baulich genutzten Flächen ansiedeln könnte. Daher kann bei der gewählten Plangebietsfläche der Zielvorgabe gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB[4]). Innen- vor Außenentwicklung entsprochen werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Landschaft für das Vorhaben vermieden werden. Bei Ansiedlung auf anderen Flächen müssten die Einwohner Oberziers längere Wege für Ihre Einkäufe aufbringen. Hierdurch könnten durch den erhöhten Verkehr auch nachteilige Umweltwirkungen entstehen.

2.3 Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden übermäßige Versiegelungen der Flächen, und somit auch die Entnahme der Vegetation, vermieden (Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan).

Durch die bestehende Lärmschutzwand können Auswirkungen durch den Gewerbelärm auf das Seniorenwohnheim vermieden werden.

2.3.2 Minderungsmaßnahmen

- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

[4] „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei (Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan).
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter.
- Schalltechnische Optimierung der Anlieferungssituation (innen liegende Laderampe, Torrandabdichtungen, Teileinhausung)
- Änderung der Parkplatzoberfläche (Asphaltierung)
- Änderung der Haustechnik

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und auf die Fauna sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Bebauungsplanzweckes unvermeidbar. Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt anhand der Kompensationsberechnung gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV NRW, September 2008) und wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt.

Innerhalb des Plangebietes sind jedoch nur geringe Neuanpflanzungen möglich, so dass ein externer Ausgleich erfolgen soll. Der Ausgleich erfolgt über eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zusätzlich werden den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet 2.878 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Kaufmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und ist vertraglich gesichert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen bei gleicher Zielsetzung nicht. Eine Erweiterung des Marktes ist nur in einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel möglich. Weiterhin kann die Erweiterung nur nach vorne, also an der Eingangsseite erfolgen. Nach Osten und Süden wird das Grundstück bis auf die Abstandsflächen ausgeschöpft, im Westen ist die Rampe angelegt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Fachuntersuchungen wurden bezüglich des Artenschutzes und bezüglich der Schallimmissionen vorgenommen.

Im Schallgutachten wurde ein Rechenmodell verwendet, für das Ausbreitungsbedingungen für die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt wurden. Diese sind ausreichend überschaubar, so dass mögliche Fehler bei einer Plausibilitätsprüfung offensichtlich werden. Abweichungen, die zu relevanten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen, sind nicht zu erwarten.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streuungsbreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

3.2 Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung werden durch en Kreis Düren im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Niederzier beabsichtigt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes B 10 mit dem Ziel, ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung darzustellen. Die GRZ soll auf 0,8, die GFZ auf 1,0 begrenzt werden. Aktuell ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Plangebiet ist derzeit Großteils versiegelt und mit einem Discounter und den dazugehörigen Stellplatzflächen bebaut. In den Randbereichen liegen Grünstrukturen vor, deren Rückbau durch die Planung vorbereitet wird.

In einem Artenschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass Auswirkungen auf Planungsrelevante Arten nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet kommt nur für Gebäudebewohnende Arten als Lebensraum in Frage, jedoch konnten weder die Mehlschwalbe noch Fledermäuse nachgewiesen werden.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe in die Fauna und den Boden vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Im landschaftspflegerischer Begleitplan wurde der Ausgleich bilanziert. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Kaufmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

In einem Schallgutachten wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die umliegende schutzwürdige Bebauung untersucht. Sowohl in Betrachtung der Variante 1 (mit vorhandener Lärmschutzwand) als auch der Variante 2 (mit alternativen Minderungsmaßnahmen) sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten, die einer grundsätzlichen Konfliktlösung im Bebauungsplan bedürfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind geeignete Nebenbestimmungen (analog zu Variante 2) zu formulieren, die bei einem Rückbau der Lärmschutzwand ein Einhalten der Immissionsrichtwerte sicherstellen.

Weitere wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter werden nicht erwartet.

Zur Planung bestehen keine Alternativen, da sich die Nutzung dann auf andere, weniger geeignete Standort erstrecken könnte und das Ziel der Sicherung der Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre.

QUELLENNACHWEISE / LITERATURVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1748)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Fassung der Bekanntmachung von 01.03.2010
- Glässer E.:Die Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/ 123 Köln-Aachen, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn- Bad Godesberg 1978
- Haese, Büro für Umweltplanung: Bebauungsplan B 10 – 5. Änderung „Erweiterung Netto-Markt“ (Gemeinde Niederzier) Prüfung der Artenschutzbelange. Stolberg, 07.09.2016
- Dr.-Ing. Szymanski & Partner 2017: Gutachten 2017 (1501) zu den Auswirkungen der Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden gewerblichen Aktivitäten ausgelöst durch einen Nahversorgungsmarkt im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 in Niederzier

Erkelenz, 06.06.2017