

Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 44
“Erweiterung des Gewerbegebietes
Waldfeucht-Bocket“
2. Änderung

Begründung

Teil II Umweltbericht

** Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichtes nach der 1. öffentlichen Auslegung sind durch * Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*



1	EINLEITUNG	1
1.1	Umweltbericht	1
1.2	Vorhabenbeschreibung	1
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	2
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	Bestandsaufnahme	4
2.1.1	Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)	4
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	4
2.1.3	Schutzgut Boden	5
2.1.4	Schutzgut Wasser	5
2.1.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	6
2.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	7
2.2	Wechselwirkungen	7
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	8
3.1.1	Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)	8
3.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	9
3.1.3	Schutzgut Boden	9
3.1.4	Schutzgut Wasser	9
3.1.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	9
3.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
3.1.7	Landschaftsbild	10
3.1.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
3.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	12
5	BESCHREIBUNG DER DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	12
6	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	12
7	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

1 Einleitung

1.1 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung des Gewerbegebietes Waldfeucht-Bocket“ werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich ist.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht ist die Entwicklung eines Einkaufszentrums in Waldfeucht-Bocket. Neben dem bestehendem Verbrauchermarkt und einem Discounter sollen sich hier weitere Betriebe ansiedeln dürfen um damit die Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Gemeinde Waldfeucht zu verbessern.

Zielsetzung der 2. Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 670, Flur 3 und umfasst das Sondergebiet Einzelhandel, mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Hier erfolgt die textliche Änderung der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente.

Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 wird im Norden vom bestehenden Gewerbegebiet Bocket begrenzt. Südlich und südwestlich schließen sich die im Bebauungsplan Nr. 44 als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an. Das dem Geltungsbereich der 2. Änderung direkt angrenzende Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel ist bereits entwickelt. Dort besteht ein Verbrauchermarkt und ein Discounter. Östlich schließt sich der Ortsteil Frilinghoven, südwestlich der Ortsteil Bocket an. Das Plangebiet ist über den neu errichteten Kreisverkehr an die Kreisstraße K 4 angebunden.

Standort und nähere Umgebung

Die im sonstigen Sondergebiet (SO) Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zulässigen Verkaufsflächen und zulässigen Sortimente werden mit der 2. Änderung textlich geändert. Auf

Art und Umfang der Planung

einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von ~~3.000~~ 2.100 qm sind ein Getränkefachmarkt mit max. 630 qm Verkaufsfläche ein Drogeriemarkt mit max. 480 qm, ein Textilfachmarkt mit max. 550 qm und ein Fachmarkt für Haushaltswaren und Geschenkartikel mit max. 440 qm Verkaufsfläche zulässig. Dabei werden die Warengruppe für Geschenkartikel nochmals in die Warengruppen 51.18.7, 51.47.5, 52.48.2¹ unterteilt, wobei maximal 80 qm Verkaufsfläche auf die jeweilige Warengruppe entfallen dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 800 qm sowie Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften, Mallflächen (zentrale Verkehrsfläche für Kunden zur Erschließung der Einzelhandelsflächen innerhalb des Einkaufszentrums), Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätze und Garagen, Flächen für die Anlieferung und Lagerflächen zulässig, Vergnügungstätten sind unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung aufgeführt sind, gelten – sofern sie diesen Festsetzungen nicht entgegenstehen – auch im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich im Übergang eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans ist nicht erforderlich, da die Fläche unter 10 ha groß ist.

GEP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (22. Änderung) der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 qm dar. Im Parallelverfahren zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt.

FNP

Für den Bereich des Plangebiets besteht kein Landschaftsplan.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket ist im Juli 2003 rechtsverbindlich geworden. Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Juni 2005. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 und seine 1. Änderung weisen für den Geltungsbereich der 2. Änderung Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ aus. Dort sind auf

Bebauungsplan Nr. 44 und seine 1. Änderung

¹ Die Einteilung der Warengruppen wird nach der aktuellen Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des Statistischen Bundesamts vorgenommen.

einer Gesamtverkaufsfläche von 900 qm ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 qm zulässig.

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 eine entwässerungstechnische Planung bereits durchgeführt und damit den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprochen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt.

Im Plangebiet sind Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden vorzufinden. Die Böden sind im allgemeinen gekennzeichnet durch eine hohe Ertragsfähigkeit, hohe nutzbare Wasserkapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit und Empfindsamkeit gegen Bodendruck. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten des Büro Prof. Dr. Ing. H. Dieler, Aachen, August 2002, sind die Bodenverhältnisse als Gründungsboden von Gewerbebauten geeignet.

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen aufgrund von Altablagerungen nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

Während des zweiten Weltkrieges fanden in der Umgebung von Waldfeucht intensive Kampfhandlungen statt. Die Gemeinde Waldfeucht veranlasst die Untersuchung der aktuellen Flächen durch den Kampfmittelräumdienst, bevor Erdbewegungen für Baumaßnahmen ausgeführt werden.

Vorrangiges Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist es, die Einkaufsmöglichkeiten der Bevölkerung der Gemeinde Waldfeucht mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums zu verbessern. Daher sollen die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend festgesetzt werden. *Die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Läden und Betriebe erfolgt, damit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten und wurde zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Bezirksregierung Köln am 29. Juni 2006 abgestimmt.*

~~Dabei dürfen in dem Geltungsbereich des BP 44, 2. Änderung, keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden um sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen dadurch dass der Einzugsbereich nicht überwiegend die Gemeinde Waldfeucht umfasst auf Nachbarkommunen hervorgerufen werden können.~~

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen mit der 2. Änderung des Be-

Schutzgebiete

Landeswassergesetz (LWG),
Fachplanung Entwässerung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bodenverhältnisse, Baugrund

Bodengutachten

Altlasten

Kampfmittelbeseitigung

Art der Berücksichtigung der Umweltbelange

bauungsplans Nr. 44 nicht verändert werden, erfolgt auch kein höherer Eingriff, als er bereits zulässig ist. Daher ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)

Das Plangebiet ist mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 als Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt worden. Bei einer derzeit zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 900 qm ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm zulässig. Die verkehrliche Erschließung ist über den Kreisverkehr, der an die Brabanter Straße (K 4) angebunden ist, sichergestellt. Das geplante Einkaufszentrum liegt innerhalb von gewerblich genutzten bzw. als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 44 wurde in einer gesonderten Lärmimmissionsuntersuchung festgestellt, dass sich durch den baulichen Eingriff der Beurteilungspegel nicht um mindestens 3 dB(A) erhöht und damit keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. In Waldfeucht-Bocket werden die Orientierungswerte der DIN 1805 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

Bewertung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch liegen im Bebauungsplangebiet keine Beeinträchtigungen vor.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs bestehen keine Schutzgebiete, es sind auch keine Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten bekannt geworden. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung, ist eine Nutzung, Bebauung und Versiegelung des Plangebietes bei einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. An der nordöstlichen Seite des Plangebietes ist ein 4 Meter breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der zukünftig auch Lebensraum für kleinere Tiere bieten kann.

Bewertung

Da für das Plangebiet gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung Planungsrecht besteht und die nähere Umgebung zum größten Teil bereits bebaut ist, sind Empfindlichkeiten der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft sehr gering.

2.1.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Bebauung des Plangebietes ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 und seiner 1. Änderung zulässig. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 schöpft die Obergrenze des § 17 BauNVO aus. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da durch die mögliche hohe Ausnutzung am Standort nicht weitere Flächen im Freiraum in Anspruch genommen werden müssen.

Altablagerungen im Boden sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

Bewertung

Bezogen auf das Schutzgut Boden liegt durch die zulässige bauliche Nutzung eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwasser. Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Bocketer Fließ/Frilinghofer Bach“.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Nach der hydrologischen Karte des Landesgrundwasserdienstes (Stand November 1953) steht der freie Grundwasserspiegel hier mehr als 5 m unter Gelände an. Das für eine Bebauung relevante erste Grundwasserstockwerk wird nicht durch Sumpfungmaßnahmen beeinflusst. Die Schwankung der Grundwasseroberfläche beträgt hier langfristig natürlicherweise 2 bis 3 m. Es ist von einem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand auszugehen, der bei rund 48,5 m über NN liegen kann. Eine direkte Veränderung der örtlichen Grundwassersituation ist durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 bereits eine entwässerungstechnische Untersuchung durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen zum fachgerechten Umgang mit dem Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben des § 51a Landeswassergesetz festgesetzt. Demnach werden die Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen einem Regenrückhal-

tebecken zugeführt, wobei es in einem Regenklärbecken vorgereinigt wird. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird größtenteils versickert. Die Niederschlagswasser der Parkplätze sowie der Dachflächen des Verbrauchermarktes und des Discounters (außerhalb des Bereiches der 2. Änderung des BP Nr. 44) werden über ein Mulden-Rigolen-System vor Ort versickert.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend durch menschliche Einwirkung überformt. Für das Plangebiet selbst besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung Baurecht, die Niederschlagswasserbeseitigung wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Trennsystem durchgeführt.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes Waldfeucht-Bocket, südwestlich der Kreisstraße K 4 und der Ortschaft Frilinghoven sowie nördlich des Ortsteiles Waldfeucht-Bocket. Das Plangebiet ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung bebaubar.

Über die aktuelle lufthygienische Situation im Bereich des Plangebietes liegen keine Daten vor. Insgesamt sind in den letzten Jahren – dem landesweiten Trend entsprechend – aufgrund der Zunahme von Kraftfahrzeugen mit Abgasregelungen am Gesamtfahrzeugbestand deutliche Reduzierungen kraftfahrzeugspezifischer Emissionen bzw. Luftverunreinigungen anzunehmen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

Bewertung

Das Kleinklima des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ist bereits durch die bestehende Bebauung beeinflusst. Im Untersuchungsbereich sind keine erheblichen Vorbelastungen der Luft- und Klimasituation bekannt.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter sind solche zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind.

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Nach Auswertung der beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Unterlagen sind derzeit keine offensichtlichen Konflikte mit der Pla-

nung zu erkennen. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine relevanten Kultur- und Sachgüter bekannt, das Vorkommen von Bodendenkmälern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der näheren Umgebung von Waldfeucht-Bocket ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, vorhandenen Wohngebieten und gewerblichen Anlagen geprägt. Das Gelände in der Umgebung wie auch im Plangebiet ist weitgehend eben.

Das Plangebiet liegt innerhalb von gewerblich bebauten und gewerblich nutzbarer Flächen. Nördlich des Planbereichs befindet sich das Gewerbegebiet Bocket, im Nordosten grenzen direkt die Gebäude des Verbrauchermarktes und Discounter an. Die Flächen im Südwesten und Südosten des Plangebietes sind gemäß Bebauungsplan Nr. 44 für gewerbliche Nutzung bebaubar. Für das Plangebiet selbst besteht ebenfalls Baurecht. Die Festsetzung maximal zulässiger baulicher Höhen stellt sicher, dass die potentielle Bebauung im örtlichen Maßstab verbleibt und das Landschafts- bzw. Stadtbild nicht negativ beeinflusst wird. Dennoch stellen die möglichen neuen Baukörper eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Im Bebauungsplan Nr. 44 wurden auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt.

Bewertung

Das Landschaftsbild der landwirtschaftlich genutzten und durch Bebauung geprägten Umgebung ist als nicht hochwertig einzustufen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 sind Eingrünungsmaßnahmen des geplanten Gewerbe- bzw. Sondergebietes sichergestellt.

2.2 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung des Bestands wurden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern mit einbegriffen und berücksichtigt. Planungsbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch mögliche, planungsrechtlich zulässige Überbauung bisher unversiegelter Fläche gegeben. Dabei werden Bodenfunktionen reduziert und das Mikroklima beeinflusst. Des Weiteren sind Wechselwirkungen im Sinne einer Summenwirkung des Vorhabens im Kontext mit dem bestehenden Sondergebiet Einzelhandel und den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten zu erwarten. Hier werden positive Impulse durch die räumlich-funktionale Zuordnung der geplanten Märkte zu erwarten sein, da mit Kopplungskäufen zu rechnen sein

wird und die Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung insgesamt verbessert wird.

Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 besteht für die Gemeinde Waldfeucht die Möglichkeit, den Bereich für ein Einkaufszentrum zu entwickeln und die Einkaufsmöglichkeiten für ihre Bevölkerung durch die Ansiedlung von Fachmärkten weiter zu verbessern.

3.1.1 Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)

Das Plangebiet wird bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 als Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt, so dass sich in der Art der baulichen Nutzung keine Veränderung ergibt. Durch die geplante Änderung der zulässigen Verkaufsflächen und der Sortimente wird ein erweitertes und vielfältigeres Warenangebot ermöglicht und damit die Einkaufssituation für die Bevölkerung insgesamt verbessert.

Die zukünftigen Verkehrsmengen wurden in der „Verkehrsuntersuchung zur EK5 zwischen Heinsberg und Haaren“² untersucht sowie die verkehrlichen Auswirkungen des bereits bestehenden Sondergebietes.³ Da aufgrund der Lage der einzelnen Märkte zueinander im erheblichen Umfang mit Kopplungskäufen zu rechnen sein wird, wird die zusätzliche Verkehrsbelastung deutlich unter der Kundenzahl liegen. Daher wird der Verkehrslärm nicht proportional zur zunehmenden –Verkaufsfläche ansteigen, so dass eine merkbare Veränderung nicht auftreten wird.

Im Bereich des SO „Einkaufszentrums“ sind bis zu ca. 89 Stellplätze vorgesehen, so dass auch ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden ist.

² Dr.-Ing. H. Heusch – Dipl.-Ing. J. Boesfeldt Beratende Ingenieure für Verkehrstechnik und Datenverarbeitung GmbH (Hrsg.): Verkehrsuntersuchung zur EK5 zwischen Heinsberg und Haaren. Aachen 1999.

³ Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Verträglichkeitsprüfung für ein Nahversorgungszentrum in Waldfeucht-Bocket. Köln. November 2002.

3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Plangebiet sind keine gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt. Da das Plangebiet bislang intensiv ackerbaulich genutzt wird und in direkter Nachbarschaft zu bebauten Gewerbe- und Sondergebieten liegt, sind die Empfindlichkeiten der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft sehr gering. Des Weiteren besteht für das Plangebiet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung bereits Baurecht, so dass hier auch kein größerer Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt erfolgt als er bereits zulässig ist. Im Gegenzug werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen mögliche neue Lebensräume für Kleintiere geschaffen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Wertigkeit des Bodens im Plangebiet hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 44 besteht für das Plangebiet Baurecht. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 wird zudem kein höherer Eingriff in den Boden vorbereitet, als er bereits heute planungsrechtlich zulässig ist. Mit der maximal zulässigen GRZ von 0,8 ist eine hohe Ausnutzung am Standort möglich, so dass keine weiteren Flächen im Freiraum beansprucht werden müssen, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird eine ökologische Aufwertung von Teilbereichen erfolgen können.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Realisierung der Bauleitplanung wird keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Ein Eingriff in den Grundwasserstrom wird voraussichtlich nicht erfolgen. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die Vorgaben des § 51 a LWG sind mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 44 für das Plangebiet bereits berücksichtigt.

3.1.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, die bereits bebaut bzw. zukünftig bebaubar sind. Für das Plangebiet selbst besteht ebenfalls Baurecht, so dass die klimatische Funktion des Plangebietes mit der eines bereits bebauten Bereiches gleichzusetzen ist. Durch die Versiegelung von Flächen (Halle) kann das Mikroklima (Sonnenabstrahlung, Erwärmung, Windfeld) verändert werden. Aufgrund der geringen Fläche ist diese Beeinträchtigung jedoch als gering einzustufen.

Im Untersuchungsbereich sind keine erheblichen Vorbelastungen der Luft- und Klimasituation bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass lufthygienische Belastungen im Plangebiet und Umfeld planungsbedingt nur gering ansteigen werden, aber die kritischen Konzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte nicht erreicht werden. Bei Verkehrsbelastungen unter 10.000 Kfz/24 h mit üblichen Lkw-Anteilen und normalen Wetterlagen ist auch im straßennahen Bereich nicht mit kritischen Kfz-bedingten Schadstoffbelastungen zu rechnen.⁴ Die zukünftigen Verkehrsbelastungen des umliegenden Straßennetzes wurden im Zuge der „Verkehrsuntersuchung zur EK 5 zwischen Heinsberg und Haaren“⁵ prognostiziert. Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums sind in der „Verträglichkeitsprüfung für ein Nahversorgungszentrum in Waldfeucht-Bocket“⁶ prognostiziert worden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für den Bereich (Bocketer Weg, Brabanter Straße K 4) liegt demnach weit unter schadstoffrelevanten Werten.

3.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 44 ein Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind. **Da keine konkreten Indizien über Bodendenkmäler vorliegen und die Belange des Bodendenkmalschutzes in jedem Falle sichergestellt sind, stünde der Untersuchungsaufwand einer Prospektion in keinem ausgewogenem Verhältnis zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44. Auf den Hinweis im Bebauungsplan Nr. 44 zum Bodendenkmalschutz wird nochmals explizit verwiesen.*

3.1.7 Landschaftsbild

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild beeinflussen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 wird jedoch kein größerer Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen als er bereits zulässig ist. Auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden im Bebauungsplan Nr. 44 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsführung und Verkehrssicherheit: Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung MLuS 02, Ausgabe 2002

⁵ Dr.-Ing. H. Heusch – Dipl.-Ing. J. Boesfeldt Beratende Ingenieure für Verkehrstechnik und Datenverarbeitung GmbH (Hrsg.): Verkehrsuntersuchung zur EK5 zwischen Heinsberg und Haaren. Aachen 1999.

⁶ Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: Verträglichkeitsprüfung für ein Nahversorgungszentrum in Waldfeucht-Bocket. Köln. November 2002.

3.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung Planungsrecht. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, so dass zulässige umweltrelevante Beeinträchtigungen z. B. der Bodenfunktion durch Versiegelung, ohne die Umsetzung der 2. Änderung nicht entfallen würden. Des Weiteren würde das mögliche Angebot im SO Einzelhandel, „Einkaufszentrum“, auf die in der 1. Änderung des Bebauungsplan festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen begrenzt bleiben.

3.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In dem Sondergebiet Einzelhandel, „Einkaufszentrum“ sollen bei einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal ~~3.000~~ 2.100 qm Einzelhandelsbetriebe (*Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Textilfachmarkt, Haushaltswaren, Geschenkartikel*) mit jeweils einer beschränkten Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig sein. Für solche Fachmärkte sind aufgrund ihrer Standortanforderungen (z. B. Mindestanforderung an ebenerdige Verkaufsfläche und zzgl. Nebenflächen, Stellplätze) in zentralen Lagen des Gemeindegebietes keine passenden Alternativstandorte vorhanden. Die Gemeinde hat sich bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans entschieden, diesen Standort als Einkaufszentrum zu entwickeln und damit die Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu verbessern. Im übrigen wurden mögliche Standortalternativen bei der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes geklärt.

Soweit alternative Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung oder der städtebaulichen Dichte usw. denkbar sind, wird auf den Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1. Änderung verwiesen. Mit dem Urteil vom 06. Juni 2005 – Az.: OVG 10 D 145/04.NE im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zum Centro-Oberhausen hat das Oberverwaltungsgericht Münster grundlegende Ausführungen zum § 24 Abs. 3 LEPro gemacht und entschieden, dass die landesplanerischen Ziele nicht hinreichend konkretisiert und somit auch für die Gemeinden nicht mehr bindend sind. Daher besteht mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 mit Änderung und Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente an diesem Standort für die Gemeinde die Chance, die Einkaufsmöglichkeiten für ihre Bevölkerung weiter zu verbessern. *Die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Läden und Betriebe wurde zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Bezirksregierung Köln abgestimmt.*

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzt und werden auch in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 44 entsprochen.

5 Beschreibung der der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Auf eine gesonderte Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren an dieser Stelle wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Beschreibung jeweils an der Stelle des Umweltberichts bzw. der Begründung erfolgt, an der das betreffende Regelwerk bzw. Verfahren der Sache nach abzuhandeln ist.

6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Nutzungen für das Plangebiet SO Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ bereits bekannt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorgesehen werden. Es werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 grenzt direkt an das bestehende Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Nahversorgung“, wo bereits ein Verbrauchermarkt und ein Discounter bestehen. Die Gemeinde Waldfeucht hat sich für die Entwicklung eines Einkaufszentrums in Waldfeucht-Bocket entschieden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 sollen sich im Plangebiet weitere Betriebe ansiedeln können.

Die textliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst die Änderung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ursprünglich verfolgte Zielsetzung ließ sich aufgrund landesplanerischer Bedenken nicht verwirklichen, so dass deutliche Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt wurden. Auf Grundlage der neuesten Rechtsprechung besteht nun aber für die Gemeinde Waldfeucht die Chance, durch die Ansiedlung von Fachmärkten in diesem Bereich ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Dabei soll die Gesamtverkaufsfläche auf ~~3.000~~ 2.100 qm begrenzt werden. ~~Es dürfen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Damit wird sichergestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen – dadurch dass der Einzugsbereich nicht überwiegend die Gemeinde Waldfeucht umfasst – auf Nachbarkommunen hervorgerufen werden. Es werden die Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente für die jeweiligen Läden und Betriebe festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden.~~ Des Weiteren sind die für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erforderlichen Stellplätze und Garagen, Anlieferung und Lagerstätten sowie Mallflächen (zentrale Verkehrsfläche für Kunden zur Erschließung der Einzelhandelsläden innerhalb des Einkaufszentrums) zulässig sowie Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Büro- und Verwaltungsgebäude. Vergnügungsstätten sind, wie auch schon im benachbartem Gewerbegebiet des BP Nr. 44, nicht zulässig.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und ihre Begründung sowie die Hinweisen die in dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung aufgeführt sind – gelten – sofern sie den Festsetzungen der 2. Änderung nicht entgegenstehen – weiter.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. Bebauungsplanänderung zu erwarten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert und damit der planerische Eingriff in Natur- und Landschaft nicht erhöht. Im Bebauungsplan Nr. 44 sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.