

GEMEINDE HÜRTGENWALD
BEBAUUNGSPLAN F 4 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM KLEINHAU“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	2
1.1.	Planungsanlass	2
1.2.	Planungsziel	4
1.3.	Planungsalternativen.....	4
1.4.	Planungsvorgaben	5
1.4.1.	Flächennutzungsplan	5
1.4.2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgungsmarkt Kleinhau“	5
1.4.3.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2009)	6
1.4.4.	Städtebauliches Konzept zum zentralen Versorgungsbereich ZVB Kleinhau (2010)	7
1.4.5.	Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013)	8
1.5.	Geltungsbereich	11
1.6.	Bebauungsplan der Innenentwicklung (Verfahren gemäß §13 a BauGB).....	12
2.	Begründung der Planinhalte	13
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.	Erschließung	14
2.3.	Grünflächen.....	14
3.	Umwelt - Natur und Landschaft.....	15
3.1.	Umweltbelange	15
4.	Planungskosten	16
5.	Hinweise	17

Stand: 10.09.2013

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Vor ca. 10 Jahren wurde der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt Kleinhau“ aufgestellt und anschließend realisiert. Städterbaulich stellte Bebauungsplan mit seinen Bauvorhaben einen räumlichen Abschluss des bereits begonnenen Nahversorgungsschwerpunktes in Kleinhau dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliederte sich in ein Sondergebiet SO 1 – Nahversorgungsmarkt (maximal 800 qm Verkaufsfläche) und ein Sondergebiet SO 2 Textilmarkt und weitere Sortimente (maximal 680 qm Verkaufsfläche). Darüber hinaus waren ein Kreditinstitut, Cafeteria sowie das Wohnen für Betriebsinhaber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen war eine Sortimentsliste mit der Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht ortsbezogen war, sondern aus dem Anhang des BauGB übernommen wurde. Die im Bebauungsplan zulässigen Sortimente waren sehr eingeschränkt. Die bestehenden oder gewünschten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Hürtgenwald wurden erst später im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelstandort- und Zentrenkonzept in der „Hürtgenwalder Liste“ bestimmt (siehe auch 1.4.4 Einzelhandelstandort- und Zentrenkonzept Hürtgenwald - 2009).



Abb. 1: Rechtskräftiger VEP „Nahversorgungsmarkt Kleinhau“, Stand 2001 (ohne Maßstab)

Nachdem die baulichen Anlagen lange Zeit erfolgreich genutzt wurden, war mit dem Niedergang der Drogeriekette „Schlecker“ auch Leerstand am Standort Kleinhaus verbunden, der aufgrund der starken Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, nicht beseitigt werden konnte. Darüber hinaus wurde mit der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel (größere Verkaufsflächen, Backshops etc.) auch für den bestehenden Nahversorgungsmarkt (Lidl) eine bauliche Erweiterung erforderlich.

Nachfolgend sind die konkreten Änderungsabsichten dargestellt, für die eine Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich ist:

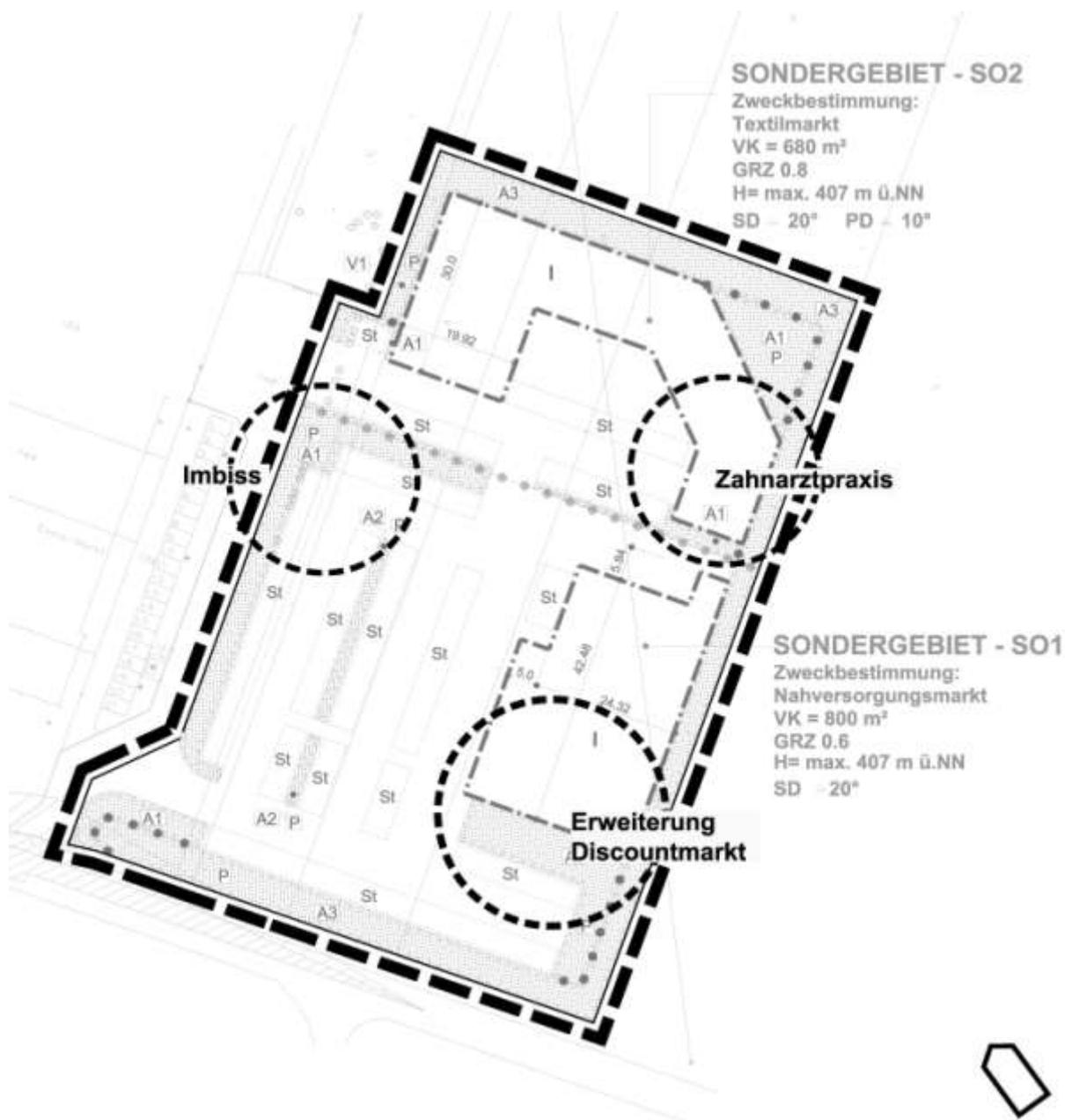


Abb. 2: Übersicht mit Änderungsbereichen (ohne Maßstab), Oktober 2012

1. Folgenutzung Drogeriemarkt:

Seit der Schließung des Drogeriemarktes konnte keine Folgenutzer gefunden werden. Der Grundstückseigentümerin ist zwischenzeitlich gelungen, die Immobilie für die Errichtung einer Zahnarztpraxis neu zu vermieten. Damit aber eine entsprechende Nutzungsänderung (Drogeriemarkt in Zahnarztpraxis) genehmigt werden kann, ist der bestehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan bezüglich der Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO 2 „Textilmarkt“) und den textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten entsprechend zu ändern.

2. Verlegung Imbiss:

Weiterhin beabsichtigt der Discountmarktbetreiber die vorhandene Leergutannahme und den Imbiss abzureißen und durch einen großzügigen Backshop zu ersetzen. Hierdurch würde der vorhandene Imbiss aufgegeben. Der Grundstückseigentümerin ist daran gelegen, dass der Imbiss weiterhin vor Ort bleibt. In Absprache mit dem Betreiber ist beabsichtigt, den Imbiss in einer Größenordnung von 11 m x 14 m zu errichten. Eine hierfür notwendige Baugenehmigung kann aber auch nur erteilt werden, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den neuen Standort des Imbisses eine überbaubare Grundstücksfläche aufweist. Hierzu ist ebenfalls der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

3. Erweiterung Discountmarkt:

Der Betreiber beabsichtigt, den bestehenden Discountmarkt zu erweitern und hierbei die Verkaufsfläche von ca. 800 qm auf 1.220 qm (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) zu erweitern. Mit der Verkaufsraumerweiterung erfolgt nach Angaben des Betreibers keine Ausweitung des Sortimentes. Es wird lediglich eine höhere Anzahl der einzelnen Artikel im Verkaufsraum angeboten.

1.2. Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Planaufstellung ist es, unter Berücksichtigung der vorgenannten 3 Änderungswünschen den Standort entsprechend seiner gesamtgemeindlichen Bedeutung als „Zentraler Versorgungsbereich“ (Nahversorgungszentrum) zu ertüchtigen, bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Dies bedeutet, dass neben den zeichnerischen Änderungen (überbaubare Grundstücksflächen/ Grünflächen) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Aussagen des „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ der Gemeinde Hürtgenwald (2009) angepasst werden. Dies meint vor allem die Anpassung der Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente durch die „Hürtgenwalder Liste“ sowie die Aktualisierung der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet - SO.

1.3. Planungsalternativen

Im Rahmen der Stadtentwicklung erhält gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB der Belang der „*Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*“ eine hohe Bedeutung. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht daher städtebaulich keine Alternative. Ohne eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist mit einem weiteren Leerstand der bestehenden Gebäude und damit auch der Schwächung des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau zu rechnen. Dieser negativen Entwicklung soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ entgegengewirkt werden.

1.4. Planungsvorgaben

1.4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ „Sondergebiet - SO“ dar. Regelungen zum Einzelhandel (z.B. Zweckbestimmung oder maximal zulässige Verkaufsfläche) beinhaltet der FNP nicht. Der Bebauungsplan wird daher aus dem FNP entwickelt.

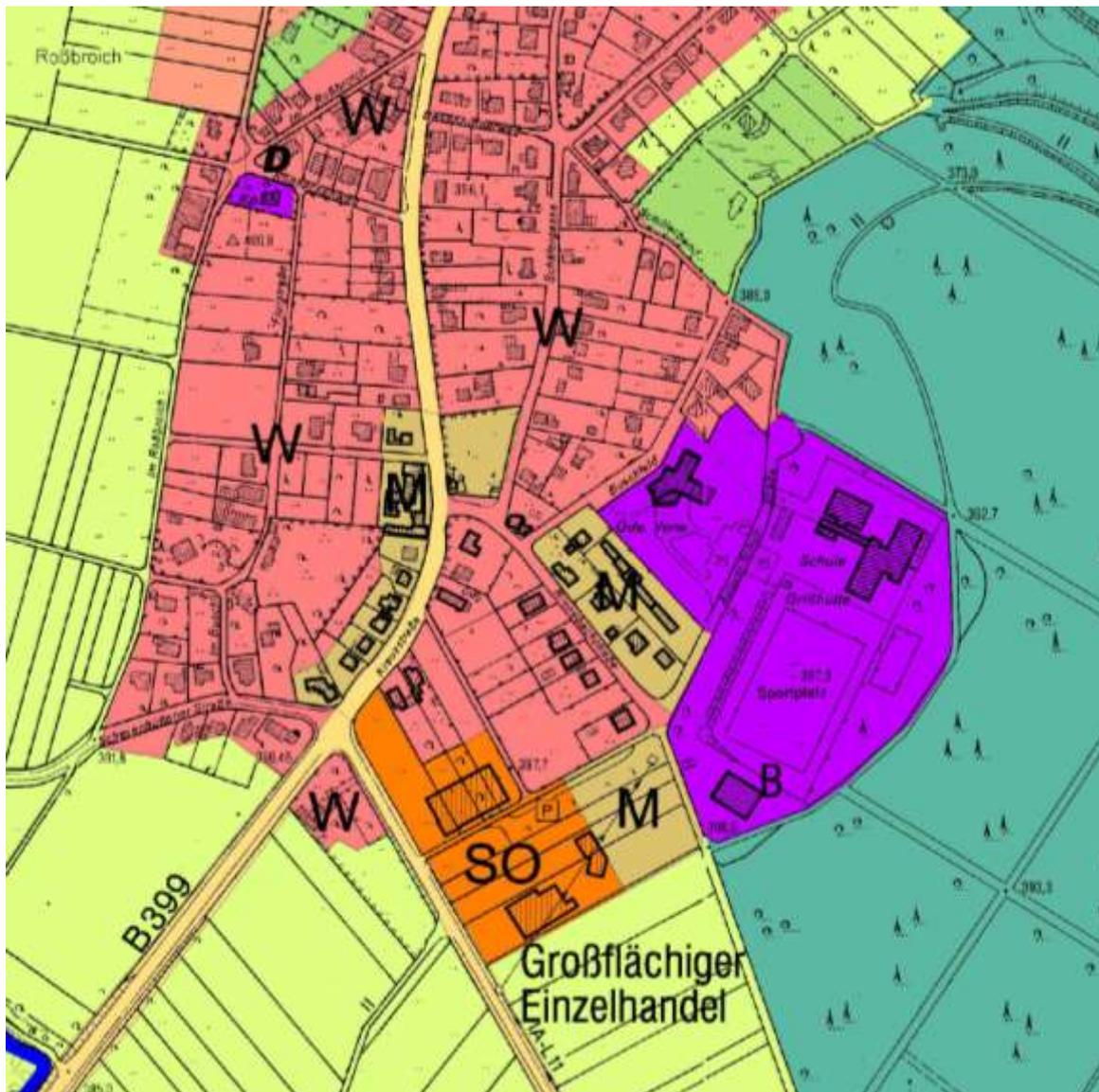


Abb. 3: FNP- Ausschnitt (ohne Maßstab)

1.4.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgungsmarkt Kleinhau“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan (VEP) überplant (Prinzip: „neues Recht ersetzt altes Recht“).

1.4.3. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2009)

Als Grundlage für eine zeitgerechte Steuerung des Einzelhandels in Hürtgenwald wurde durch das Büro BBE 2009 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro § 24a) erarbeitet. Der Gutachter schlug für Hürtgenwald die Festlegung und Weiterentwicklung des bestehenden Hauptzentrums im Ortsteil Kleinhaus vor. Weitere zentrale Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet werden nicht empfohlen.

Folgender Abgrenzungsvorschlag für ein Hauptzentrum erfolgte durch BBE für Kleinhaus (Zitat):

„Die Gutachter schlagen vor, die von der Kreuzstraße (B 399), der Nidegger Straße (L 11) sowie „Zum Steinbruch“ aus erschlossenen Grundstücke in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Die nördliche Grenze bildet die Kreuzstraße sowie die Grundstücksgrenze des REWE- Marktes. Östlich sind sowohl die Grundstücksgrenze des REWE- Supermarktes (im Norden) als auch die des gemeinsamen Gebäudekörpers von Kik/ Post und Raiffeisenbank im südlichen Bereich maßgebend.

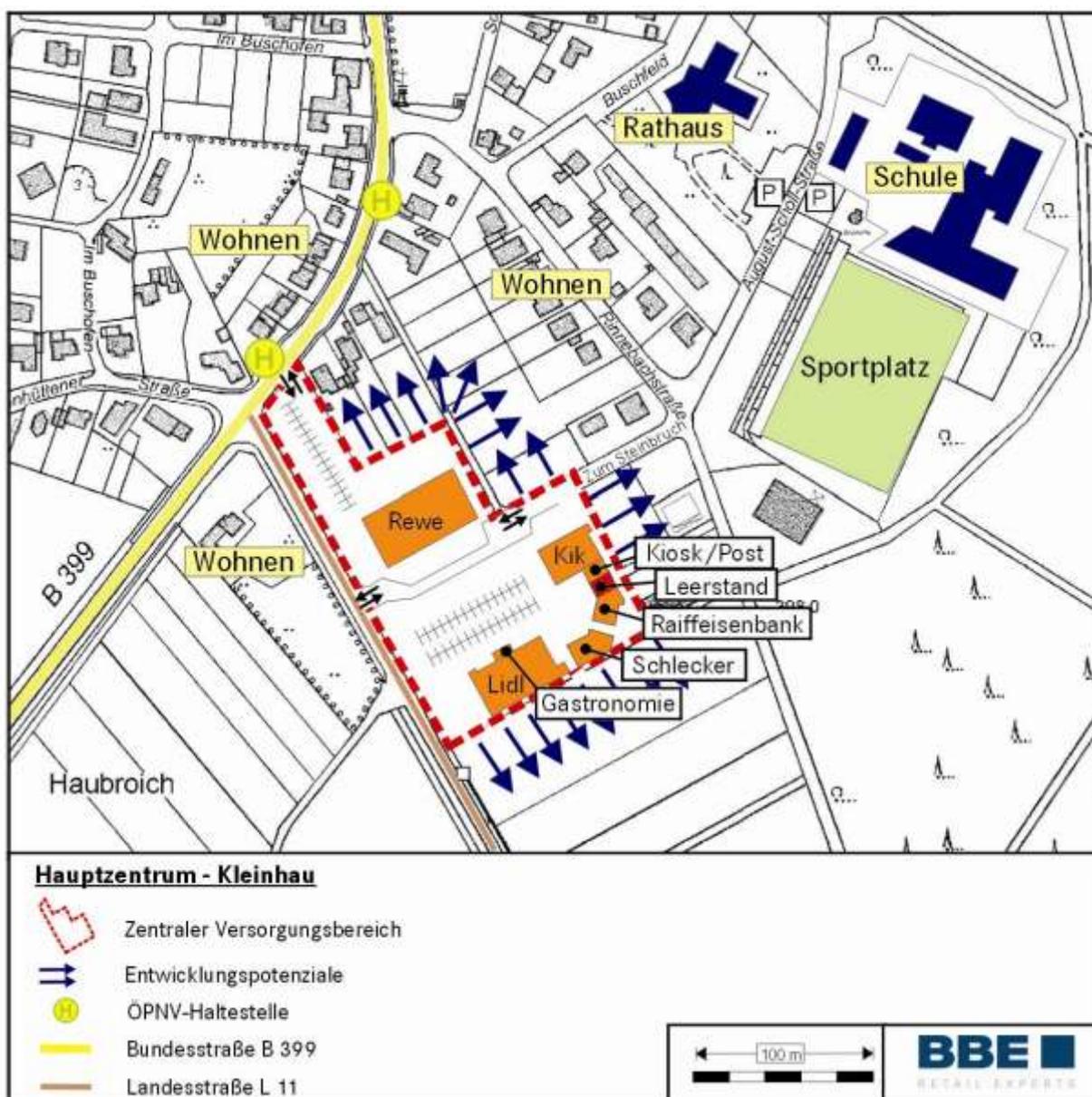


Abb. 4: Vorschlag zur Abgrenzung des Hauptzentrums, Abgrenzung, Seite 51 (ohne Maßstab)

Im Süden ist die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche auf der Rückseite des Lidl-Discounters sowie des Schlecker- Drogeriemarktes als Grenze des zentralen Versorgungsbereiches anzusehen. Die Nideggener Straße bildet die westliche Grenze des als Hauptzentrums zu definierenden Bereiches.“

1.4.4. Städtebauliches Konzept zum zentralen Versorgungsbereich ZVB Kleinhaus (2010)

Die Aussagen von BBE zu einer sinnvollen Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches wurde Teil des städtebaulichen Konzeptes, das von der Bezirksregierung Köln testiert wurde. Auch nach dem „Auslaufen“ des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) wurde das Instrument der „Zentralen Versorgungsbereiche – ZVB“ in die Landesentwicklungsplanung übernommen.

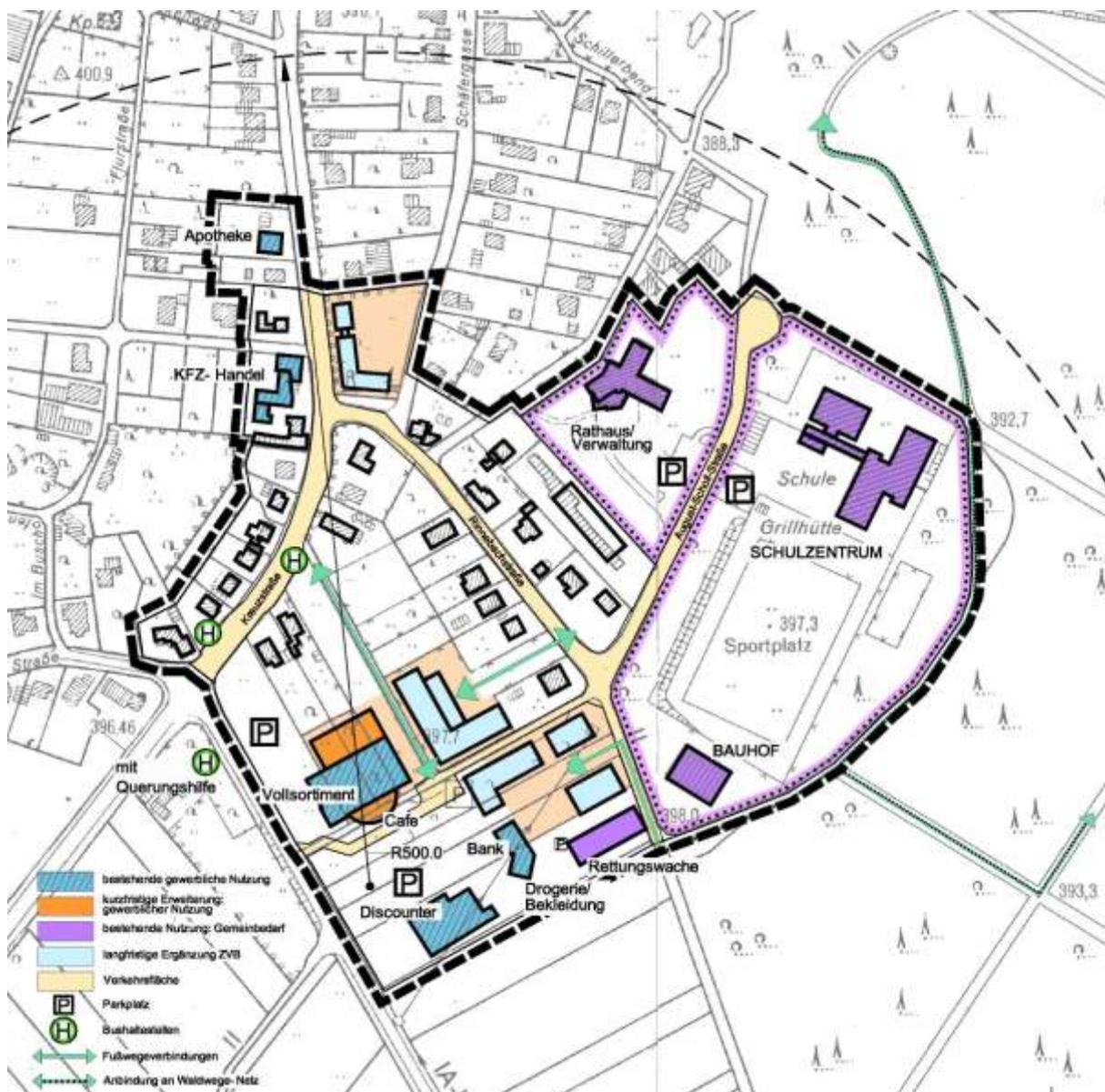


Abb.5: Städtebauliches Konzept zum ZVB Kleinhaus, Abgrenzung, Seite 6, (ohne Maßstab)

Der ZVB ist gekennzeichnet durch ein unmittelbares Nebeneinander von öffentlichen Einrichtungen (Rathaus/ Schule/ Bauhof), Einzelhandelseinrichtungen für die tägliche Versorgung der Bevölkerung und den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen. Nach dem Prinzip der

„kurzen Wege“ sind die Einrichtungen von den bestehenden Parkplätzen oder den bestehenden Bushaltestellen (Kreuzstraße und Nideggener Straße) gut erreichbar. Zukünftig können Ergänzungen des Wegenetzes innerhalb des ZVB, auch mit Anbindungen an das Wanderwegenetz (südöstlich des Schulzentrums) erfolgen.

Der ZVB Kleinhau liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

1.4.5. Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013)

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Da sich der neue Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen in Erarbeitung befindet, wurden landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vorgezogen, der seit dem 13. Juli 2013 rechtswirksam ist. Die Ziele dieses Teilplans sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessungsentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Mit dem sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel wurden folgende **Ziele** und **Grundsätze** der Raumordnung definiert:

- 1 **Ziel:** Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- 2 **Ziel:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel)
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:
 - eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
 - die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3 **Ziel:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4 **Grundsatz:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch

die jeweilige Festsetzung ermöglichen Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- 5 **Ziel:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- 6 **Grundsatz:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- 7 **Ziel:** Überplanung von vorhandenen Standorten
Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

- 8 **Ziel:** Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.
Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

- 9 **Grundsatz:** Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

- 10 **Ziel:** Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO.
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1,7 und 8 entsprechen. Im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4,5 und 6 zu entsprechen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft inwieweit die **Ziele** und **Grundsätze** beachtet bzw. berücksichtigt sind.

Im Einzelnen:

- Zu 1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Das Ziel der Raumordnung wird durch die Bauleitplanung beachtet.
- Zu 2 Sowohl der alte, als auch der neue Bebauungsplan setzt als Baugebietsart ein Sondergebiet – SO fest. Das Plangebiet liegt innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereich Kleinhau“. Das Ziel der Raumordnung wird durch die Bauleitplanung beachtet.
- Zu 3 Durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit (Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen) ist eine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen nicht möglich. Entsprechend den Empfehlungen von BBE soll zukünftig der Nahversorgungsstandort in Kleinhau gestärkt werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden durch eine Erhöhung der faktischen Verkaufsflächenzahl kann ausgeschlossen werden.
- Zu 4 nicht relevant. Der Standort liegt innerhalb des ZVB
- Zu 5 nicht relevant. Der Standort liegt innerhalb des ZVB
- Zu 6 nicht relevant
- Zu 7 nicht relevant. Der Standort liegt innerhalb des ZVB
- Zu 8 nicht relevant. Einzelhandelsagglomerationen an anderen Standorten im Gemeindegebiet sind nicht zu erwarten.
- Zu 9 nicht relevant Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hürtgenwald wurde in die Planung eingestellt. Regionale Einzelhandelskonzepte bestehen nicht.
- Zu 10 nicht relevant; Angebotsbebauungsplan

Fazit: Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau. Die Ziele und Grundsätze des LEP werden beachtet bzw. berücksichtigt. Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen können durch die Regelungen im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden.

1.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ ist weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.10.305 qm.

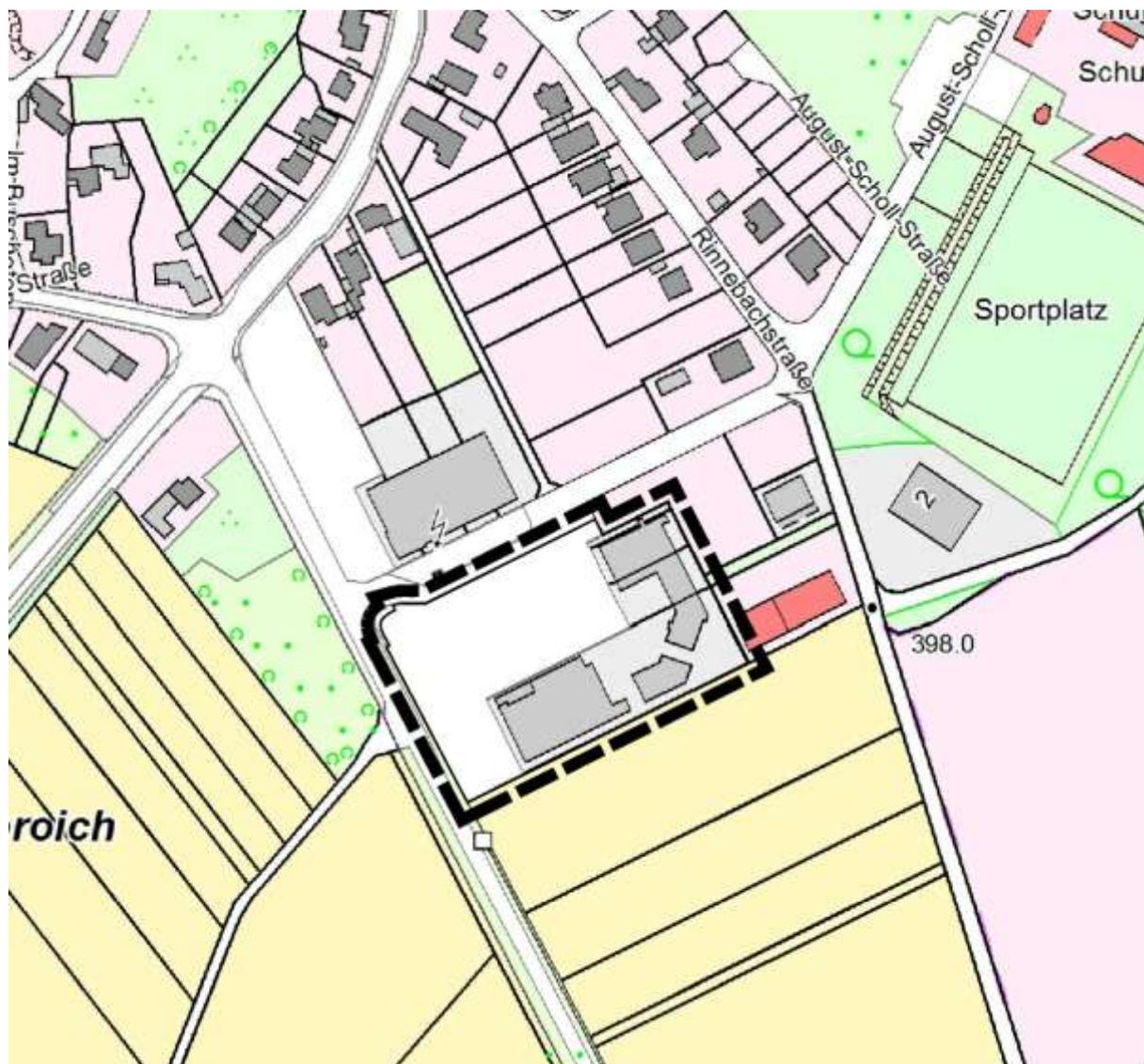


Abb. 6: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.6. Bebauungsplan der Innenentwicklung (Verfahren gemäß §13 a BauGB)

Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Da für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan besteht, die zulässige Grundfläche deutlich kleiner als 20.000 qm ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben betroffen sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden im Kapitel 3 „Umwelt - Natur und Landschaft“ aufgeführt und abgehandelt.

Im beschleunigten Verfahren können auch die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden,

außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde verzichtet.

2. Begründung der Planinhalte

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber dem Ursprungs- Bebauungsplan nur in geringem Umfang geändert.

Die Baugebietsart „Sondergebiet – SO“ wird beibehalten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt neu definiert:

Sondergebiet – SO „Nahversorgungszentrum“

Als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet - SO wird ein „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Stellplätze

Gebäude und Räume für freie Berufe

Es wird festgesetzt, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Gebäude und Räume zulässig sind.

Durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden sowohl die bestehenden Nutzungsarten abgesichert, als auch Möglichkeiten der Ergänzung zum „Zentralen Versorgungsbereich“ durch zusätzliche Sortimente geschaffen. Durch die Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhou“ liegt, ist eine weitergehende Steuerung des Einzelhandels z.B. über Sortimentsbeschränkungen oder die Begrenzung der Verkaufsflächengrößen städtebaulich nicht erforderlich. Durch die enge räumliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die Beibehaltung der 1- geschossigen Bauweise ist gewährleistet, dass sich, neben der beabsichtigten Erweiterung des Lebensmitteldiscountbetriebes sowie der Errichtung des Imbiss keine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen ergeben kann.

Durch den Verzicht auf eine Sortimentsbeschränkung soll erreicht werden, dass zukünftig bei Marktentwicklungen flexible Veränderungen durch unterschiedliche Geschäfte und Betriebe möglich werden, ohne den Bebauungsplan erneut anpassen zu müssen. Die planungsrechtlichen Regelungen berücksichtigen den in § 1 (6) Nr. 4 BauGB aufgeführten Belang der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ im Besonderen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert und wird definiert durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl: 0,6
- Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss
- Absolute Gebäudehöhe (Bestandshöhen)



Abb. 7: Bebauungsplan F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“, Stand September 2013 (ohne Maßstab)

2.2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes bleibt unverändert erhalten. Durch die Festsetzung eines „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ entlang der Grundstücksflächen zur Brandenberger Straße (Landesstraße L 11) wird gewährleistet, dass keine weiteren, unmittelbaren Zufahrten zur L 11 entstehen.

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) des Discountmarktes verbleibt ein Abstand von 20 m, bezogen auf die vorhandene Verkehrsfläche der L 11. Hierdurch werden sowohl die Belange des Straßenbaulastträgers der L 11 (anbaufreier Bereich) berücksichtigt. Darüber hinaus verbleibt die Möglichkeit, bei zukünftigen Erweiterungen des Nahversorgungszentrums Kleinhau in südlicher Richtung eine innere Wegeverbindung zu ermöglichen.

2.3. Grünflächen

Im Ursprungs- Bebauungsplan wurden die Grünflächen als Ausgleichsflächen gestaltet und planungsrechtlich festgesetzt. Da die Maßnahmen mit der Realisierung des Bebauungsplanes umgesetzt wurden wird im Rahmen der Neuaufstellung eine Erhaltungsfestsetzung für diese Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Bereich des geplanten Imbissstandortes wird auf den „Erhaltungsflächen“ gleichzeitig die Anpflanzung von 4 Bäumen festgesetzt. Hierdurch wird ein Ersatz geschaffen für fortfallende Grünstreifen sowie die 2 entfallenden Einzelbäume südlich des Lidl- Marktes.

Entsprechend den Eigentumsverhältnissen werden die Grünstreifen als „private Grünflächen“ festgesetzt.

3. Umwelt - Natur und Landschaft

3.1. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a [BauGB]“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts im vorliegenden Planungsfall verzichtet wurde, wurden alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB betrachtet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Die Untersuchungen der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert:

Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet wird bereits seit ca. 10 Jahren als Nahversorgungsstandort genutzt und ist daher mit Ausnahme der Ausgleichsflächen vollständig versiegelt. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere und Pflanzen sind daher nicht betroffen. Höherwertige ökologische Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Da die Bestandssituation nicht wesentlich verändert wird (bauliche Anlagen, Stellplätze), wurde auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) – Stufe 1 verzichtet.

Eingriffsregelung:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Darüber hinaus ist das Plangebiet weitestgehend versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt keine wesentliche Inanspruchnahme des Grundstückes über den Bestand hinaus. Die bestehenden Pflanzungen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Da im Bereich des geplanten Imbiss sowie der Lidl- Erweiterung eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird und in diesem Bereich ein geringer Teil des dort befindlichen Grünstreifens bzw. 2 Einzelbäume entfallen, wird eine Ersatzpflanzung in Form von 4 Bäumen planungsrechtlich festgesetzt.

Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut und wird zukünftig nur in Teilbereichen umgestaltet. Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan lagen keine Erkenntnisse zu möglichen Bodenverunreinigungen vor.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine oberirdischen Gewässer. Eine natürliche Grundwasseranreicherung durch Niederschlagswasser ist bereits im heutigen Zustand auf Grund der fast vollständigen Versiegelung nur auf den Pflanzflächen möglich. Diese Pflanzflächen werden auch zukünftig weitgehend erhalten bleiben.

Luft

Durch die Umplanungen im Plangebiet ergeben sich keine Auswirkungen auf die bestehende Situation. Der Parkplatz wird nach dem Umbau über weniger Stellplätze verfügen. Der Ziel- und Quellverkehr wird nicht spürbar zunehmen. Im Nahbereich des Plangebietes bestehen keine Luftschadstoff emittierenden Betriebe. Gewerbebetriebe, die unter die so genannte „Seveso II- Richtlinie“ fallen, bestehen im näheren und weiteren Umfeld nicht.

Klimaschutz/ Klimaanpassung

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes entspricht weitestgehend der bestehenden Situation vor Ort und ist somit mikroklimatisch nicht relevant. Im Rahmen des Um- oder Neubaus von Gebäuden kann eine Versorgung mit alternativen Energien (z.B. Geothermie, Photovoltaikanlagen) zum Klimaschutz beitragen. Die geneigten Dachflächen (Dachneigung wird festgesetzt) sind für die Aufnahme von PV-Anlagen geeignet.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans Hürtgenwald südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Rurtalhänge“.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete/ FFH- Gebiete liegen in über 700 Meter Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen schließen sich entfernungsbedingt aus.

Auswirkungen auf den Menschen – Schallschutz

Nordöstlich des Plangebietes besteht Wohnbebauung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (REWE) liegt. Für den Bereich des Vollsortimenters wurde ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für diesen Einzelhandelsbetrieb wurde vor der Errichtung, aber auch im Rahmen der Erweiterung ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Östlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar ein Mischgebiet an.

Die Immissionssituation (Verkehrslärm) wird sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans F 4 nicht verändern. Durch die abschirmende Wirkung der bestehenden Gebäude sowie die Beibehaltung der Erschließungssituation sind keine Auswirkungen auf die Immissionssituation in der Nachbarschaft erkennbar.

Zusammenfassung und Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belange von Natur und Landschaft nur in geringem Umfang berührt.

- Für die zusätzlichen Bauflächen im Bereich des geplanten Imbiss sowie der Lidl- Erweiterung wird ein Ausgleich durch die Pflanzung von 4 Bäumen geschaffen.
- Schutzgebiete (insbesondere Vogelschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop, etc.) sind nicht wesentlich betroffen.

4. Planungskosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinbau“ entstehen der Gemeinde Hürtgenwald keine Planungskosten.

5. Hinweise

Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr.45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Einzelhandel

Der Bebauungsplan F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ liegt innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau“ gemäß „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hürtgenwald“ (BBE, 2009, Seite 51). Steuerungen im Bebauungsplan zum großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel sind daher nicht erforderlich. Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ (Entwurf 2012) werden berücksichtigt bzw. beachtet.

Umweltbericht

Eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt; auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde verzichtet.

10.09.2013