

STADT DÜREN

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ in Düren



Übersichtsplan



© Kreis Düren / GeoBasis NRW

Stand:
Satzungsbeschluss

Düren, den 08.08.2019

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 62892
Fax: 02251 62823

www.ursula-lanzerath.de

INHALTSANGABE	Seite
Teil A: Begründung	3
1.0 Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung	3
2.0 Rahmenbedingungen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Prüfung der Nahversorgungsfunktion im Rahmen der typisierenden Betrachtung nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
3.0 Städtebauliche Planung	9
3.1 Bauungs- und Erschließungskonzept	9
3.2 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 1/394	10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.2.5 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
3.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
4.0 Kennzeichnungen und Hinweise	15
4.1 Erdbebenzone	15
4.2 Bodendenkmalpflege	16
4.3 Bodenschutz	16
4.4 Kampfmittel	16
4.5 Werbeanlagen	16
4.6 Bepflanzungen entlang der L 271 (bis zur Abstufung)	16
5.0 Flächenbilanz	17
6.0 Auswirkungen der Planung	17
Teil B: Umweltbericht	
7.0 Umweltbericht	18
7.1 Inhalt und wichtigster Ziele des Bebauungsplanes	18
7.1.1 Beschreibung Bestand	18
7.1.2 Beschreibung Nullvariante	18
7.1.3 Beschreibung Planung	18
7.2 Bedarf an Grund und Boden	19

7.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
7.3.1	Fachgesetze	19
7.3.2	Schutzgebiete	20
7.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	21
7.4.1	Schutzgut Mensch (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)	21
7.4.2	Tiere und Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	22
7.4.3	Boden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	23
7.4.4	Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	24
7.4.6	Luft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	24
7.4.7	Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	25
7.4.8	Landschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	25
7.4.9	Biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)	25
7.4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB)	26
7.4.11	Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)	26
7.4.12	Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)	26
7.4.13	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB)	27
7.4.14	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 g BauGB)	27
7.4.15	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 h BauGB)	27
7.4.16	Wechselwirkungen	27
7.4.17	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	28
7.5	Zusätzliche Angaben	28
7.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	28
7.7	Zusammenfassung	28
7.8	Liste der Quellen	29

Teil A: Begründung

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Fa. ALDI betreibt an der Euskirchener Straße in Düren einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 900 m² Verkaufsfläche. Der Standort wird ergänzt durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Um diesen Nahversorgungsstandort zu verwirklichen, wurde 2002 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VB 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“ aufgestellt. Vorhabenträger war die Aldi GmbH & Co KG Eschweiler. Der Bebauungsplan setzt für den Aldi-Markt und den Edeka-Markt jeweils ein Sondergebiet – Einzelhandel fest. Die Verkaufsfläche wird indirekt über die Baugrenzen begrenzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als SO-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² dargestellt.

Dem Nahversorgungsstandort kommt grundsätzlich eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung für die sogenannte Wörthsiedlung, ein sehr bevölkerungsreicher Stadtteil im Südosten der Stadt Düren, zu.

Der Stadt Düren liegt ein Antrag der Fa. Aldi auf Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 900 m² auf 1.200 m² vor. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll ein von Aldi seit einiger Zeit verfolgtes neues Gestaltungs- und Raumkonzept umgesetzt werden. Die erweiterten Märkte verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² auf der im Wesentlichen das bereits vorher angebotene Sortiment kundenorientierter angeboten wird. Durch breitere Gänge, niedrigere Regale und ein Mehr an Platz je Sortiment und Marke soll die Attraktivität der Märkte gesteigert werden.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ erfolgt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 411 ff).
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ erfasst den nördlichen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“ mit dem Flurstück 402, Gemarkung Düren, Flur 190 und einer Größe von rd. 7.386 m². Das Plangebiet ist mit dem bestehenden Aldi-Discountmarkt bebaut. Dieser befindet sich im Nordosten des Geländes. Die Anlieferung liegt im Norden des

Gebäudes. Die Stellplätze für den Kundenverkehr sind dem Markt im Westen und Osten vorgelagert. Südlich angrenzend (Flurstück 403) befindet sich ein Vollsortimenter (Edeka). Die Stellplatzanlage wird gemeinsam genutzt.

Fußläufige Anbindungen sind zur Römerstraße und zur östlich angrenzenden Wohnbebauung vorhanden.

Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt zum einen über eine bereits vorhandene Versickerungsanlage (Rigole) im Nordosten des Gebietes sowie über einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.



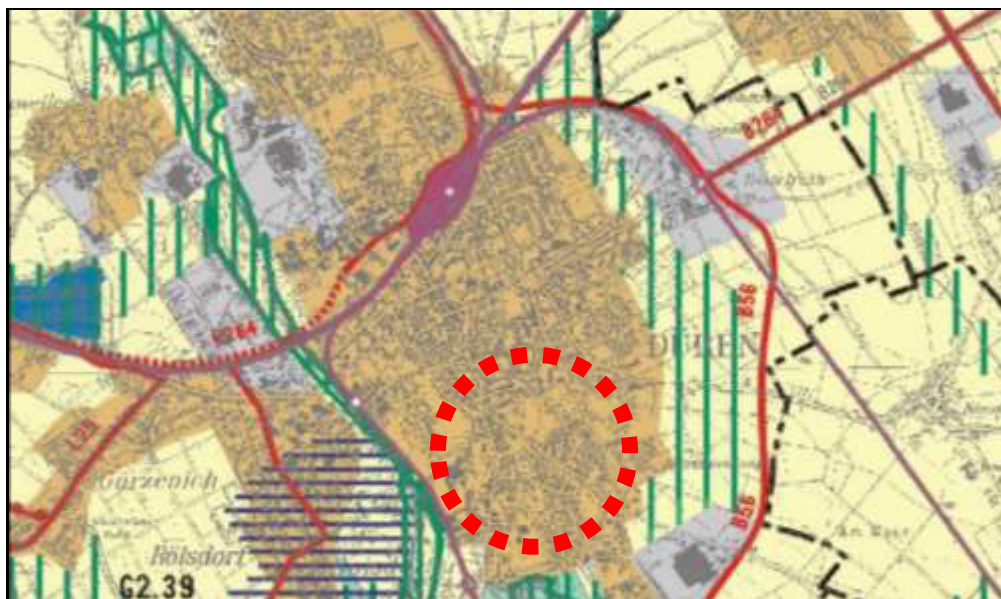
© Luftbild / GeoBasis NRW

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/394 wird der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“ teilweise überplant. Die bisherigen Festsetzungen treten für diesen Bereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1/394 zurück.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen.

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



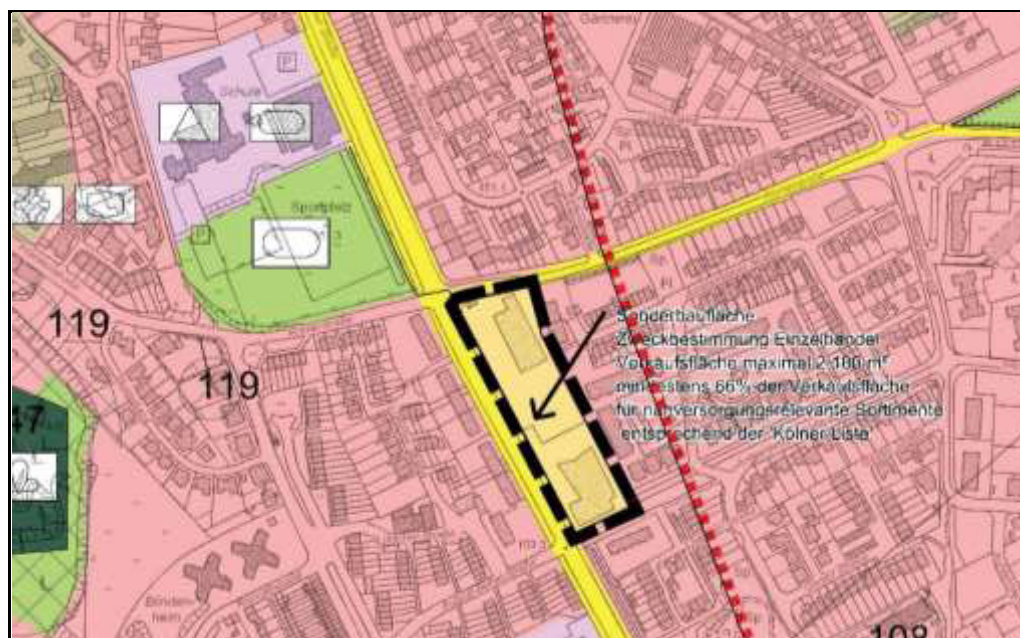
Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt für den Nahversorgungsstandort – Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m² dar.

Angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Euskirchener Straße B 56 und die Römerstraße L 271 sind als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Derzeit wird die Ortsumgehung Düren B 56n gebaut, bzw. diese ist in Teilabschnitten bereits fertiggestellt. Im Bereich der Euskirchener Straße ist die Stadt Düren selbst Straßenbaulastträger. Nördlich des Plangebietes verläuft die freie Strecke der L 271, die im Zuge des Baues der B 56 n zur Stadtstraße abgestuft wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der 40. Änderung (Bestand)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ erfolgt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" bzw. "Lebensmitteldiscounter" vor.

Geändert wird die Verkaufsfläche von 2.100 m² auf maximal 2.400 m². Überdies wird das Sondergebiet gegliedert in die beiden Teilflächen SO 1 und SO 2:

- SO 1 mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter, Verkaufsfläche max. 1.200 m², davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Dürener Liste.
- SO 2 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 1.200 m², davon mind. 66 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Dürener Liste.

Das geplante SO 1 umfasst den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wurde gestellt. Mit Schreiben vom 11.06.2018 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

2.4 Prüfung der Nahversorgungsfunktion im Rahmen der typisierenden Betrachtung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Der Aldi-Markt am Standort Euskirchener Straße 99 beabsichtigt die Verkaufsfläche von derzeit 900 m² auf 1.200 m² zu erweitern. Der aktuell geltende Bebauungsplan **VB 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“** wurde 2002 als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowohl für den Aldi-Markt als auch den benachbarten Edeka-Markt aufgestellt. Vorhabenträger war die ALDI GmbH & Co KG Eschweiler. Der Bebauungsplan setzt für den Aldi-Markt und den Edeka-Markt jeweils ein Sondergebiet – Einzelhandel fest. Die Verkaufsfläche wird indirekt über die Baugrenzen begrenzt. Im Flächennutzungsplan sind beide Märkte als SO-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² dargestellt.

Die Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² wird durch die Märkte wie folgt ausgeschöpft:

- Aldi 900 m²
- Edeka 1.200 m²



Auszug aus dem VB 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“

Die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Marktes wird durch die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und wäre, sofern diese nicht widerlegt werden kann, sonder- oder kerngebietspflichtig. Die Regelvermutung findet gem. § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO keine Anwendung, sofern Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz der Großflächigkeit und der Geschossflächen von mehr als 1.200 m² negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Folgenden sollen die Auswirkungen des Marktes im Rahmen einer typisierenden Betrachtung geprüft werden:

Nahversorgungsfunktion

Dem Aldi-Markt kommt grundsätzlich eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung zu. Das nahversorgungsrelevante Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Drogerieartikel) macht mind. 90 % des Sortiments bzw. der Gesamtverkaufsfläche aus. Der Standort ist städtebaulich integriert und fußläufig gut erreichbar. Er übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Teil der Dürener Kernstadt. Der fußläufige Nahbereich, der durch einen Nahversorgungsbetrieb abgedeckt wird, umfasst je nach örtlichen Gegebenheiten einen Radius von rd. 700 - 1.000 m. In der nachfolgenden Abbildung wird der Naheinzugsbereich anhand der räumlichen Struktur, der fußläufigen Erreichbarkeit und der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur abgegrenzt. Der Nahbereich ist im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“ vergleichsweise eng abgegrenzt und orientiert sich an einem 700 m Radius.

Schädliche Auswirkungen i.S. der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO sind gem. Einzelhandelserlasses NRW nicht anzunehmen, wenn der Lebensmittelbetrieb der verbraucher-nahen Versorgung dient. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn der Lebensmittelmarkt 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.

Nahbereich des Aldi-Marktes



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren

Kaufkraft im Nahbereich

Für die nahversorgungsrelevante Kaufkraft wird auf Daten der MBH Research GmbH von 2015 zurückgegriffen:

Kaufkraft NUG: 2.271 €/ EW
Gesundheit-/ Körperpflege: 406 €/ EW¹
Gesamt: 2.677 €/ EW

Für die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Nahbereich des Lebensmittelmarktes werden folgenden Bevölkerungsdaten zugrunde gelegt:

Abgrenzung Nahbereich	Einwohnerzahlen	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft
Radius 700m	10.200 EW*	27,3 Mio. €
Radius 1000m	18.400 EW*	49,2 Mio. €
Örtliche Abgrenzung	11.500 EW*	30,8 Mio. €

*Quelle: Eigene Daten auf Grundlagen der Einwohnermeldedaten der Stadt Düren (Stand 12.2016)

Je nach Abgrenzung des Nahbereichs kann eine nahversorgungsrelevante **Kaufkraft von rd. 27,3 Mio. € - 49,2 Mio. €** angesetzt werden.

Umsatzannahme des erweiterten Aldi-Marktes

Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Aldi-Süd-Marktes beträgt rd. 10.000 €/m² VKF². Dies ist im Hinblick auf die üblichen Flächenproduktivitäten von Lebensmitteldiscountern (Lidl 7.220 €/m²; Aldi Nord 6.410 €/m²), ein vergleichsweise hoher Wert und im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“ zu interpretieren.

Für die Ermittlung der Umsatzerwartung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, wird davon ausgegangen, dass der Aldi-Markt auf rd. 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.

Für die Berechnung des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes wird folgende Annahme zugrunde gelegt:

- 1.200 m² Gesamt-VKF davon 90 % =
- 1.080 m² nahversorgungsrelevante VKF*
- 10.000 €/m² (Flächenproduktivität)
= 10,8 Mio. Euro

Demzufolge ergibt sich eine **nahversorgungsrelevante Umsatzerwartung von rd. 10,8 Mio. €**.

Kaufkraftbindung im Nahbereich

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Grundlegendaten ergibt sich folgende Kaufkraftbindung für die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Nahbereich:

¹ Die Kaufkraft für Gesundheits- und Körperpflege beträgt insgesamt 811 €/ EW und umfasst auch rezeptpflichtige Medikamente. Diese wird unter der Annahme eines 50%igen Satzes in Abzug gebracht, so dass 406 €/ EW als nahversorgungsrelevante Kaufkraft herangezogen werden kann.

² GfK-Daten, veröffentlicht durch die Hahn Gruppe im Retail Real Estate Report - Germany 2016/2017, S. 26; abgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/202109/umfrage/flaechenproduktivitaetdeutscher-lebensmitteleinzelhaendler/> am 05.05.2017, 15:00 Uhr.

STADT DÜREN – Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“

Abgrenzung Nahbereich	Einwohnerzahlen	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft	Umsatz Nahversorgung	Abschöpfungsquote
Radius 700m	10.200 EW*	27,3 Mio. €	10,8 Mio. €	39 %
Radius 1000m	18.400 EW*	49,2 Mio. €	10,8 Mio. €	22 %
örtliche Abgrenzung	11.500 EW*	30,8 Mio. €	10,8 Mio. €	35 %

*Quelle: Eigene Daten auf Grundlagen der Einwohnermeldedaten der Stadt Düren (Stand 12.2016)

Zusammenfassende Bewertung

- Der Aldi-Markt liegt an einem städtebaulich integrierten Standort an der Euskirchener Straße.
- Er hat eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Teil der Dürener Kernstadt.
- Die Abgrenzungen des Nahbereichs (700 m, 1.000 m und die örtliche Abgrenzung) verdeutlichen, dass in fußläufiger Entfernung ein hohes Bevölkerungsaufkommen mit einer entsprechenden nahversorgungsrelevanten Kaufkraft zu verzeichnen ist.
- Im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“ wurde die örtliche Abgrenzung des Nahbereiches vergleichsweise eng gefasst.
- Darüber hinaus wurde eine hohe Flächenproduktivität für den Aldi-Markt angenommen, die die üblichen Werte von Lebensmitteldiscountern bei weitem übersteigt.
- Die **Kaufkraftbindung liegt bei 35 %** der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im örtlich abgegrenzten Nahbereich.

In der Zusammenschau lässt sich festhalten, dass die Erweiterung des Aldi-Marktes an der Euskirchener Straße die Kriterien einer Atypik i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO grundsätzlich erfüllt.

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um rd. 300 m² Verkaufsfläche nach Südwesten zur Euskirchener Straße hin. Die Erweiterung erfordert eine Neuordnung der Stellplatzanlage.

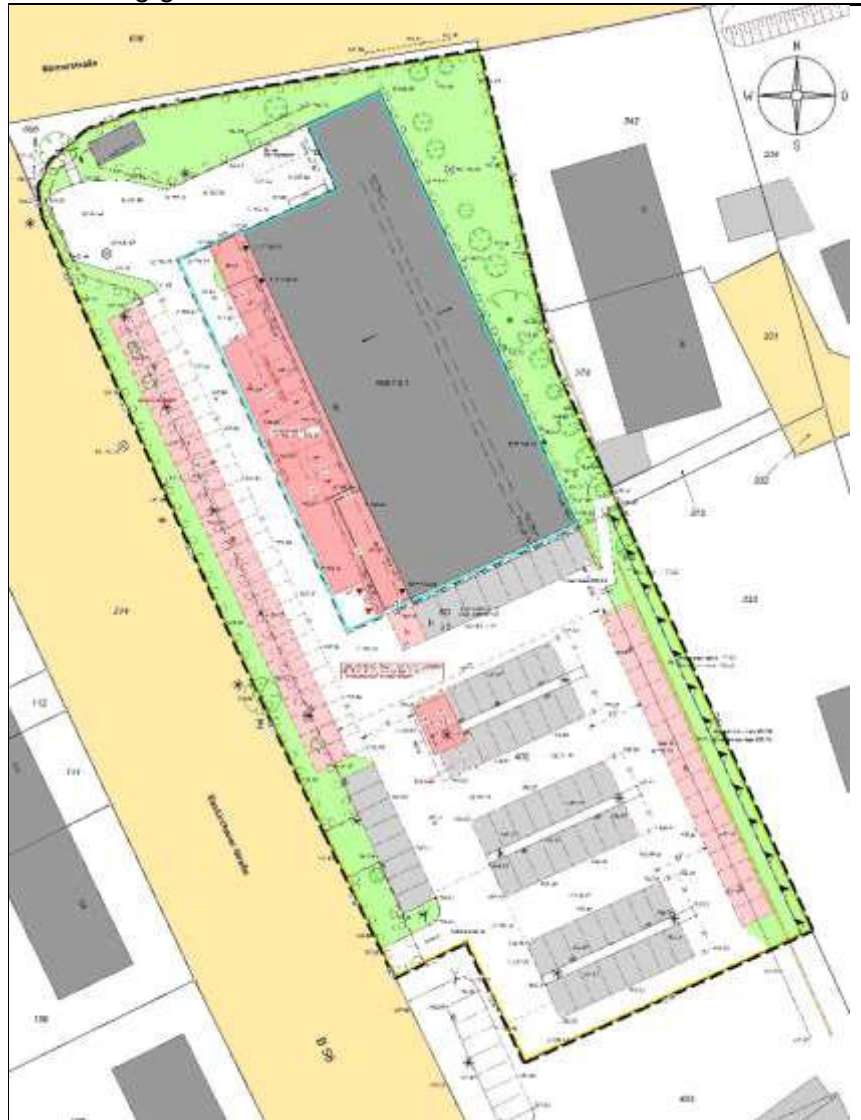
Stellplätze die im Bereich der Erweiterung wegfallen, sollen z.B. entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze neu geschaffen werden. Insgesamt sind auf dem Grundstück Nr. 402, Gemarkung Düren, Flur 14 rd. 104 Stellplätze geplant, die aber auch von den Kunden des Edeka-Marktes mit genutzt werden können. Durch die Erweiterungsplanung fallen rd. 5 Stellplätze weg. Die verbleibende Anzahl (insgesamt rd. 145 Stellplätze mit Edeka) wird aufgrund der Lage des Einzelhandelsstandorts inmitten von Wohnbebauung (hier u.a. auch Geschosswohnungsbau) und der guten fußläufigen Erreichbarkeit als ausreichend erachtet.

Das Gelände ist verkehrsmäßig durch die Euskirchener Straße erschlossen, die in diesem Bereich Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 56 ist. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Düren.

Das Plangebiet grenzt zudem an die Römerstraße, die in diesem Bereich Teil der freien Strecke der Landesstraße L 271 und anbaufrei ist. Träger der Straßenbaulast ist das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbetrieb Straßenbau.

Nach der endgültigen Herstellung und Verkehrsübergabe der Ortsumgehung Düren, der Bundesstraße B 56 neu, werden beide Straßen zu Gemeindestraßen (Hauptverkehrsstraßen) in der Baulast der Stadt Düren abgestuft. Für die Erschließung des Plangebietes hat die Abstufung keine Bedeutung.

Zukünftig soll der Discountmarkt 1.200 m² Verkaufsfläche erhalten. Seitens der Firma Edeka bestehen keine Absichten einer Erweiterung. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit werden auch keine Möglichkeiten einer Erweiterung gesehen.



Geplante Erweiterung mit Neuordnung der Stellplatzanlage, Vermessungsbüro Birkenbach, Heinsberg

3.2 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 1/394

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan VB 1/8) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/394 als **Art der baulichen Nutzung** Sonstiges Sondergebiet - Lebensmitteldiscounter - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit Kernsortiment gemäß der „Dürener Liste der nahversorgungsrelevante Sortimente“.

Verkaufsfläche: maximal 1.200 m², wobei als Kernsortiment (mind. 90 % der genehmigten Verkaufsfläche) ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Dürener Liste“ zulässig sind.

Das Randsortiment des Lebensmittel-Discountmarktes darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die „Dürener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Dürener Liste

Der Rat der Stadt Düren hat am 24. März 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Düren beschlossen. Mit der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nimmt die Stadt Düren eine grundlegende Aufgabe im Rahmen ihrer Planungshoheit wahr. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist vorrangig als ein stadtplanerisches Instrument anzusehen. Es stellt die vorhandene Zentren- und Versorgungsstruktur in Düren dar, legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und inhaltlich fest und definiert die ortspezifische Sortimentsliste ("Dürener Liste").

Die „Dürener Liste“ definiert die in Düren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Sortimentsliste für Düren leitet sich sowohl aus der Bestandsstruktur als auch der Zielpassung für Düren ab. Die Benennung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt auf Grundlage der Zuordnung entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003). Hierdurch sind die Sortimente eindeutig bestimmt. Diese Zuordnung findet auch bei der vorliegenden Bauleitplanung Anwendung.

„Dürener Liste“ - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbeschreibung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1. Lebensmittel, Getränke			
1.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	52.11 52.2	Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
2. Pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogerieartikel			
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	Apotheken
2.2	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	52.33.1	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Drogerieartikel)
2.3	Drogerieartikel	52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
2.4	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	aus 52.49.9	Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
3. Sonstige Sortimente			
3.1	Blumen (Schnittblumen)	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (nur Blumen)
3.2	Zeitungen/ Zeitschriften	52.47.3 aus 52.47.2	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (nur Fachzeitschriften)

Dürener Liste“ - Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbeschreibung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1. Bücher/ Papier/ Zeitschriften			
1.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)
1.2	Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (nur Bücher)
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe			
2.1	Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
2.2	Schuhe und Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren)
3. Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltskleingeräte			
3.1	Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen anderweitig nicht genannt (ohne Haushaltsgroßgeräte wie Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, sowie auch ohne anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, Kabel u. Leitungen, Elektromotoren u.ä.)
3.2	Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
3.3	Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
3.4	Computer (PC-Hardware und Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
3.5	Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
4. Foto / Optik			
4.1	Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
4.2	Foto- und optische Erzeugnisse	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
5. Einrichtungszubehör			
5.1	Haushaltstextilien	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien, ohne Bettwaren und Matratzen

5.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeit, Meterware	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
5.3	Heimtextilien	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
5.4	Beleuchtungsartikel	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
5.5	Haushaltsgegenstände	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, ohne Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde; Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
5.6	Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
6. Uhren/ Schmuck, Kunstgegenstände und Geschenkartikel			
6.1	Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
6.2	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
7. Spielwaren und Sportartikel			
7.1	Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
7.2	Sportartikel	52.48.5	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Zelte, Sport und Freizeitboote, Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)
8. Einzelhandel mit o.g. Sortimenten als Gebrauchsgüter			

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe (Fh) in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

Für das Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Innerhalb dieses Rahmens können die Hauptnutzung sowie die erforderlichen Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten untergebracht werden.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe erfolgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsplanes und der Bestandsbebauung. Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet orientieren sich an dem vorhandenen Baukörper und den Erweiterungsabsichten. Die notwendigen Grenzabstände sind gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung NRW (BauONRW) einzuhalten.

3.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Dem Lebensmitteldiscounter zugeordnet ist eine Stellplatzanlage mit 104 Stellplätzen. Diese wird aufgrund der Erweiterungsplanung neu geordnet.

Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich in den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen Eingriffe in die von Bebauung freizuhaltenen Randbereiche verhindert werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Vorhaben dienen (z.B. Einkaufswagenboxen), sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen für Stellplätze zulässig, während Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen auch außerhalb der vorgenannten Flächen zugelassen werden. Dies berücksichtigt die vorhandene Trafo-Station an der Römerstraße sowie die Versickerungsanlage (Rigole) im Nordosten des Gebietes.

3.2.5 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bereits im Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind Pflanzmaßnahmen im Plangebiet in den östlichen, nördlichen und südlichen Randbereichen definiert. Weiterhin sind Baumpflanzungen innerhalb der zentral gelegenen Stellplatzreihen festgesetzt.

Diese werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan Nr. 1/394 weitgehend übernommen.

Durch die Neuordnung der Stellplatzanlage fallen Gehölzflächen an der Euskirchener Straße und entlang der Lärmschutzwand weg. Der Eingriff wird extern ausgeglichen (siehe Punkt 3.2.6).

Die Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten zu den einzelnen Maßnahmen (F und D) Pflanzlisten und Angaben über die Pflanzenqualitäten.

3.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird das Kompensationsdefizit in Höhe von 1.150 Biotopwertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem anerkannten Ökokonto „Merken-Frohnsmühle“ (Gemarkung Merken, Flur 25, Teil aus Flurstück 51) der RWE Power AG ausgeglichen.



3.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grund der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsplan wurde zum Schutz der östlich an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauung eine 3 m hohe Schallschutzwand über Stellplatzniveau festgesetzt und auch realisiert. Diese wird auch im neuen Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ übernommen und somit gesichert, so dass dem Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen wird.

4.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese tragen dazu bei, spätere Baugesuche zu beurteilen und schädliche Umweltauswirkungen beim Baubetrieb zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Hinweise in die Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen und hierbei an die fortgeschriebene Rechtslage angepasst.

4.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S. Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten.

4.2 Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

4.3 Bodenschutz

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der großflächigen Altablagerung Dn 849, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können.

Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.4 Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4.5 Werbeanlagen

Innerhalb der Werbe-Verbotszone sind Werbeanlagen mit Wirkung zur L 271 ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

4.6 Bepflanzungen entlang der L 271 (bis zur Abstufung)

Für eine eventuell angestrebte Bepflanzung entlang der L 271 bzw. im Knoten B 56 / L 271 ist Ziffer 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen -RAL- zu beachten:

Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“ -RLBP- und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ -ELA- maßgebend.

Bei Pflanzungen neben Fahrbahnen sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Die Seitenräume sind deshalb so zu gestalten, dass die Unfallfolgen für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge gering bleiben. Lichtraumprofile der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen -RAL- sind für alle Straßenbestandteile dauerhaft freizuhalten.

5.0 Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	7.388 m ²	7.388 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche Hauptgebäude	1.550 m ²	2.016 m ²
Stellplatzanlage, Zufahrten, sonstige Flächen	4.053 m ²	3.867 m ²
Pflanzflächen	1.630 m ²	1.475 m ²
Lärmschutzanlage (begrünt)	155 m ²	30 m ²

6.0 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung darstellt, ermittelt und bewertet.

Teil B: Umweltbericht

7.0 Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

7.1 Inhalt und wichtigster Ziele des Bebauungsplanes

Die Fa. Aldi betreibt an der Euskirchener Straße in Düren einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 900 m² Verkaufsfläche. Der Standort wird ergänzt durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Um diesen Nahversorgungsstandort zu verwirklichen, wurde 2002 der vorhabenbezogene Bebauungsplan VB 1/8 aufgestellt. Vorhabenträger war die Aldi GmbH & Co KG Eschweiler. Der Bebauungsplan setzt für den Aldi-Markt und den Edeka-Markt jeweils ein Sondergebiet – Einzelhandel fest. Die Verkaufsfläche wird indirekt über die Baugrenzen begrenzt. Im Flächennutzungsplan sind beide Märkte als SO-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² dargestellt.

Dem Nahversorgungsstandort kommt grundsätzlich eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung für die sogenannte Wörthsiedlung, ein sehr bevölkerungsreicher Stadtteil im Südosten der Stadt Düren, zu.

Der Stadt Düren liegt ein Antrag der Fa. Aldi (Unternehmensgruppe ALDI SÜD) auf Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 900 m² auf 1.200 m² vor. Mit dem Erweiterungsvorhaben soll ein von Aldi seit einiger Zeit verfolgtes neues Gestaltungs- und Raumkonzept umgesetzt werden. Die erweiterten Märkte verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² auf der im Wesentlichen das bereits vorher angebotene Sortiment kundenorientierter angeboten wird. Durch breitere Gänge, niedrigere Regale und ein Mehr an Platz je Sortiment und Marke soll die Attraktivität der Märkte gesteigert werden.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 erfolgt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

7.1.1 Beschreibung Bestand

Der Plangeltungsbereich weist eine Größe von 7.388 m² auf und ist durch den vorhandenen Discountmarkt bereits weitgehend baulich genutzt und versiegelt. Das Gebiet wird im Norden von der Römerstraße, im Westen von der Euskirchener Straße und im Osten von Wohnbebauung begrenzt. Gehölzpflanzungen wurden bei der Umsetzung des Nahversorgungsstandortes in den Randbereichen umgesetzt.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend von Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) geprägt.

7.1.2 Beschreibung Nullvariante

Ohne die geplante Erweiterung des Discountmarktes wird die Bestandsituation mit einem Discountmarkt auf 900 m² Verkaufsfläche und dem angrenzenden Lebensmittelvollsortimenter unverändert bestehen bleiben. Eine Modernisierung des Marktes würde nicht stattfinden.

7.1.3 Beschreibung Planung

Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters um 300 m². Einhergehend mit der baulichen Erweiterung in Richtung Westen wird eine Neuordnung der Stellplatzanlage erforderlich um auch zukünftig eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen anbieten zu können. Die Zufahrtssituation von der Euskirchener Straße bleibt unverändert.

Durch die Neuordnung werden Pflanzflächen in einem Umfang von rd. 280 m² in Anspruch genommen. Der Eingriff wird bilanziert und extern ausgeglichen.

7.2 Bedarf an Grund und Boden

Bestandsnutzung / Festsetzungen VEP 1/8	in m ²	geplante Vorhaben	in m ²
überbaubare Grundstücksfläche Marktgebäude	1.550	Überbaubare Grundstücksfläche Hauptnutzung	2.016
Stellungplatzanlage, Zufahrten sonstige Flächen	4.053	Stellungplatzanlage, Zufahrten sonstige Flächen	3.867
Pflanzflächen	1.630	Pflanzflächen	1.475
Lärmschutzanlage begrünt	155	Lärmschutzwand vorhanden	30

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren.

Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen.

7.3.1 Fachgesetze

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** legt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest. Die einzelnen Umweltschutzelange werden unter den einzelnen Schutzgütern behandelt.

Des Weiteren wird in § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgeschrieben. Die Bodenschutzklausel enthält den Grundsatz, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu verringern und der Nachverdichtung, dem Flächenrecycling sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorrang zu geben.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Er setzt daher Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe fest. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Zweck des **Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)** ist es, die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu sichern.

Schädliche Veränderungen des Bodens sind daher abzuwehren. Das **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** enthält als Vorsorgegrundsatz den Schutz der Bodenfunktionen nach BBodSchG sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehören das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** und seine Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** formuliert insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Grundsätze für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Gemäß § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie nutzbares Gut nachhaltig zu bewirtschaften.

Das Landeswassergesetz (LWG NRW) formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

7.3.2 Schutzgebiete

FFH - Gebiete

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/ EWG der Europäischen Union vor.

Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409 / EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Naturpark

Der Untersuchungsraum liegt nicht im Bereich eines Naturparks.

Schutzwürdige Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Flächen des Biotopverbundsystems sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, bekannt gemacht am 10. Juni 2003, weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar.

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“**. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

7.4.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

Basiszenario

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Verkehr, Lärmimmissionen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Erholung und Freizeit sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt von der Euskirchener Straße über eine gebündelte Zufahrt für die beiden Märkte.

Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen, die durch den Einzelhandelsstandort zu erwarten sind, wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes untersucht. Zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe errichtet.

Luftschadstoffe / Lufthygiene

Im Plangebiet sind Gebäude für Verkaufszwecke vorhanden, so dass überwiegend Emissionen von technischen Anlagen (z.B. Kühlaggregate), Heizung, Klimaanlage und mobilen Geräuschquellen (Kundenverkehre, Anlieferung) entstehen.

Die Euskirchener Straße B 56 und die Römerstraße L 271 sind aktuell die nächstgelegenen Hauptstraßen. Es ist davon auszugehen, dass die Lärm- und Luftqualität im Plangebiet sich gegenüber dem IST-Zustand nicht verändern wird, zumal die Verkehrsbelastung dieser Straßen aufgrund des Baus der B 56n erheblich reduziert wird.

Geruch

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine geruchsemitierenden Betriebe bekannt.

Lichtimmission

Lichtimmissionen entstehen zurzeit durch den Straßenverkehr sowie Werbeanlagen.

Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder werden durch vorhandene Mobilfunksysteme, Richtfunktrassen und durch Stromleitungen hervorgerufen. Diese Felder kommen nahezu überall in Siedlungsgebieten mit den entsprechenden Infrastrukturen vor.

Außergewöhnliche Belastungen durch elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Erschütterungen / Gefahrenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte der Erbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (Stand Juni 2006), in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S. Bei Erdbebenzone 3 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Inten-

sitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s².

Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Erweiterung des Discountmarktes nicht stattfinden. Eine Modernisierung des Marktes würde nicht stattfinden.

Bewertung

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.2 Tiere und Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landnaturschutzgesetz NRW

Bestand

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Gebietes wird von einer **Artenschutzprüfung** abgesehen, da durch den geringfügigen Verlust von Gehölzstreifen innerhalb des intensiv genutzten Geländes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – nach Rücksprache mit dem Amt für Stadtentwicklung / Abteilung Umwelt - auszuschließen sind.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Erweiterung des Discountmarktes nicht stattfinden. Der vorhandene Gehölzbestand bliebe erhalten.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die geplante Erweiterung des Discountmarktes und die Neuordnung der Stellplätze werden Gehölzflächen in einem Umfang von rd. 155 m² entlang der Euskirchener Straße und 125 m² Pflanzfläche an der Lärmschutzwand entfallen.

Bei einer Bewertung nach Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen März 2008 ergibt sich eine Defizit von:

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtbiotopwert
7.2	Heckenstruktur, Gebüsch entlang der Euskirchener Straße (Pflanzfläche D gem. Ursprungsplan)	155	5	775
4.3	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen entlang der Lärmschutzwand (Pflanzfläche G gem. Ursprungsplan)	125	3	375
		Summe		Gesamtflächenwert
		280		1.150

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung sind aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Gebiet keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen möglich.

Der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen von 1.150 Biotopwertpunkten wird extern ausgeglichen. Konkret erfolgt der erforderliche externe Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem anerkannten Ökokonto „Merken-Frohnmühle“ (Gemarkung Merken, Flur 25, Teil aus Flurstück 51) der RWE Power AG.

Bewertung:

Insgesamt führt die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ voraussichtlich zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

7.4.3 Boden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im Bereich der Ruraue kommt Brauner Aueboden aus sandig-lehmigen Aueablagerungen vor, welcher basenreich und teilweise kalkhaltig ist. In den weiteren Bereichen überwiegt die Parabraunerde aus Lößlehm, welche in geringerer bis größerer Mächtigkeit auftritt und dem entsprechen gut bis mittel basenhaltig ist und nur teilweise pseudovergleyt.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig baulich genutzt und versiegelt.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb der großflächigen Altablagerung Dn 849, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschutttablagerungen zu rechnen ist, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können.

Weitere Kenntnisse hinsichtlich Zusammensetzung und Toxizität der verfüllten Materialien liegen nicht vor.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Erweiterung des Discountmarktes nicht stattfinden. Ein weiterer Eingriff in den Boden würde vermieden.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Bisher unversiegelte Flächen in einem Umfang von 280 m² werden durch Überbauung und Versiegelung dauerhaft in Anspruch genommen. Die Bodenfunktionen sind nicht mehr wirksam. Ohne das Planvorhaben wird der Boden wie bisher weiterhin als Pflanzflächen genutzt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Bautätigkeiten sollten in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodenfrost durchgeführt werden.

Bewertung:

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 voraussichtlich zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

7.4.4 Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwassergebietes.

Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt zum einen über eine Versickerungsanlage (Rigole) im Nordosten des Gebietes sowie über einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die bestehenden Anlagen des Plangebietes werden derzeit wie folgt entwässert:

- Dachfläche (ca. 1.460 m²) ist an eine Versickerungsanlage (Rigole) angeschlossen.
- Parken/Wege (4.070 m² lt. Entwässerungsgebühr) sind an den öffentlichen RW-Kanal angeschlossen.

Durch die Neubebauung darf keine Erhöhung der derzeit an den RW-Kanal angeschlossenen befestigten Gesamtfläche von 4.070m² stattfinden. Hierüber sind durch den Betreiber entsprechende Nachweise zu führen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand bestehen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Bisher unversiegelte Flächen in einem Umfang von 280 m² werden durch Überbauung und Versiegelung dauerhaft in Anspruch genommen. Die Stellplatzanlage wird weiterhin in den Regenwasserkanal eingeleitet. Durch die geplante Erweiterung des Gebäudes reduziert sich die Stellplatzfläche – trotz der Inanspruchnahme von Grünflächen – geringfügig.

Die vergrößerte Dachfläche (rd. 425 m²) wird in eine neu zu errichtende Rigole oder Mulde eingeleitet.

Da das Dachwasser der Gebäude mittels Rigolen vor Ort versickert wird, wird dieses nicht gänzlich der Grundwasserneubildung entzogen. Die entsprechenden wasserrechtlichen Nachweise sind zu führen.

Bewertung:

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ voraussichtlich zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

7.4.6 Luft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA-Luft

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA - Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) sowie die Zielwerte des LAI (Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten.

Das Plangebiet besitzt heute schon eine geringe Bedeutung für die mikroklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Der Bereich stellt aufgrund der hohen Versiegelung und der angrenzenden Verkehrswege ein klimatisch und lufthygienisch vorbelastetes Gebiet dar. Daher kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima nicht stattfinden.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Änderungen an der geringen Bedeutung der mikroklimatischen Verhältnisse. Die Luftqualität in ihrer derzeitigen Ausprägung bleibt erhalten.

Bewertung:

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.7 Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Thematik überlappt sich mit den Wechselwirkungen, die unter Punkt 7.5.16 behandelt werden. Es wird auf diesen Punkt des Umweltberichtes verwiesen.

7.4.8 Landschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG; LNatSchG NRW

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Eine Landschaft besitzt eine Erholungswirksamkeit, welche sehr stark an individuelle (subjektive) Erlebnisse und Empfindungen gebunden ist und somit nur subjektiv bewertet werden kann. Es gibt jedoch einige allgemein gültige Kriterien, die den Erholungswert und das Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, wie z.B. Vielfalt, Eigenart, Natürlichkeitsgrad der Landschaft, sowie die freie Zugänglichkeit und die Entfernung zur Siedlung.

Da das Plangebiet innerhalb der Stadt Düren liegt und kein unmittelbarer Anschluss an die Landschaft vorhanden ist, kann nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesprochen werden. Insgesamt ist der Bereich geprägt von der Einzelhandelsnutzung. Der Bereich um das Bauvorhaben besitzt eine geringe Vielfalt und Eigenart im Städtebaulichen Sinne, da Reihen- und Mehrfamilienhäuser dominieren.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Erscheinungsbild des Plangebietes unverändert.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Gegenüber dem Bestand sind aufgrund der geringfügigen Erweiterungsabsichten keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Bewertung:

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet zeigt eine eingeschränkte biologische Vielfalt aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung als Einzelhandelsstandort.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die im Plangebiet nur sehr eingeschränkt vorhandene Biologische Vielfalt bleibt weitgehend unangetastet.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Eine deutliche Reduktion der biologischen Vielfalt durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Bewertung:

Eine erhebliche, nachteilige Auswirkung der Planung auf die Biodiversität ist nicht zu erwarten.

7.4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, VV FFH / VG

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet liegt nicht in der Schutzkulisse eines NATURA 2000 Gebietes.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Der Umweltzustand bleibt nahezu unverändert.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Beeinträchtigungen von NATURA 2000 Gebieten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Bewertung:

Erhebliche negative Umweltweltauswirkungen auf NATURA 2000 Gebiete bestehen durch die Planung nicht.

7.4.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung ergeben sich daher keine Auswirkungen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Sollten wider Erwarten bei den Bodendarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist das LVR-Bodenmalpflege im Rheinland mit der Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.

Bewertung:

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.12 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Lichterlass NW, LAI-Hinweise „Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL), LWG NRW, WHG, LAGA

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet emittiert nach derzeitigem Kenntnisstand keine umweltrelevanten Substanzen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Der jetzige Umweltzustand ändert sich nicht.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die Realisierung der Planung zieht keine umweltrelevante, erhebliche Emission von Licht, Wärme, Strahlung oder Gerüchen nach sich.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird die Vermeidung bzw. Verringerung ungewünschter Emissionen, insbesondere von Licht, durch den Bauträger geprüft und umgesetzt.

Bewertung:

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.13 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 2016); EnergieeinsparVO 10/2015, Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Köln aus 6/2000 zur solarenergetischen Optimierung, DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Bereits aktuell sind die Dächer der Einzelhandelsbetriebe mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Damit sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Bewertung:

Es werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

7.4.14 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 g BauGB)

Die bestehenden Pläne, die maßgebliche Angaben zum Plangebiet machen und zu beachten sind, wurden berücksichtigt und wurden in den jeweiligen Fachgutachten angewendet.

7.4.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 h BauGB)

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird die Reduzierung der plangebietseigenen Immissionen im Hinblick auf die Luftqualität durch den Investor geprüft und umgesetzt.

7.4.16 Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 i BauGB)

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit steht in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Visuelle Beeinträchtigungen können auch zu einer Einschränkung der Erholungseignung führen. Dies ist jedoch vorliegend nicht zu erwarten.

Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss

und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima.

Sich kumulierende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich dieser Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar. Zwischen den Schutzgütern kommt es aufgrund des geringen bzw. nicht vorhandenen Beeinträchtigungsgrades nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

7.4.17 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Alternative Standorte wurden im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht untersucht, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine standortgebundene Planung handelt. Der vorhandene Discountmarkt soll kundenorientiert um 300 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

7.5 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den allgemein bei der Stadt Düren vorliegenden Umweltinformationen wurden die Unterlagen aus dem Ursprungsverfahren und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgewertet.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Erfordernis zur Definition solcher Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar, da es hinsichtlich der untersuchten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange keine Prognoseunsicherheiten gibt.

7.7 Zusammenfassung

Die gegenwärtige Situation der Umwelt im Bebauungsplangebiet wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden entsprechend dem heutigen Planungsstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ beurteilt.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes geschaffen.

In einem Parallelverfahren erfolgt die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Düren.

Die geplanten baulichen Erweiterungen sind nur innerhalb bereits versiegelter Flächen geplant. Durch die Neuordnung der Stellplatzanlage werden jedoch Pflanzflächen in einem Umfang von rd. 280 m² in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird extern kompensiert durch den Ankauf von Ökopunkten aus einem anerkannten Ökopunktekonto.

In Bezug auf die Umweltbereiche (Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit nicht vorhandenen Eignung als Tierlebensraum ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht gegeben.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7.8 Liste der Quellen

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde auf die Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“ erarbeitet wurden.

Verwendete Unterlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/8, Einkaufszentrum Euskirchener Straße, Unternehmensgruppe ALDI-SÜD, 01.10.2001
- Begründung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/8 „Einkaufszentrum Euskirchener Straße“ vom 21.03.2002
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/8, Euskirchener Straße-Ost, Düren, August / September 2001
- Flächennutzungsplan der Stadt Düren
- Stellungnahme Bez. Regierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 18.05.2018
- Stellungnahme Kreis Düren vom 27.06.2018
- Stellungnahme Abteilung Umwelt der Stadt Düren
- Kreis Düren, Landschaftsplanung, aktueller Stand
- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen (März 2008), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – LANUV (2008)

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 22.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 22.08.2019


.....
(Wessels)

Amt für Stadtentwicklung

Die vorstehende Begründung wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 09.10.2019 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Düren, den 17.11.19


.....
Bürgermeister


.....
Mitglied des Rates