

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/396
„Nahversorgungsmarkt Rölsdorfer Straße“



Stadt Düren – Ortslage Lendersdorf

Impressum

Juni 2020

Auftraggeber:

NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Heisterstraße 4
90441 Nürnberg

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE	4
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung	5
	4.2 Behördenbeteiligung	5
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	7

1 EINLEITUNG

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 3/396 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Norden der Ortslage Lendersdorf befindet sich eine Filiale der NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Filiale erfolgte bereits 2006 durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 / 21 „Nahversorgungsmarkt Rölsdorfer Str.“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest und beschränkt die Nutzungsmöglichkeiten durch textliche Festsetzung auf einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² sowie zwei ergänzende Läden / Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m². Die Baugenehmigung des Marktes umfasst eine Verkaufsfläche von 699,88 m². Die beiden Läden, eine Bäckerei und eine Metzgerei, sind mit 45,98 m² und 28,72 m² genehmigt. Insgesamt besteht eine Verkaufsfläche von unter 800 m².

Die Dimensionierung der bestehenden Räumlichkeiten steht einer attraktiven und unter modernen Gesichtspunkten marktgängigen Präsentation der angebotenen Waren entgegen. Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG beabsichtigt daher, die Filiale auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zu erweitern. Hierdurch könnten das aktuelle Betriebskonzept des Unternehmens umgesetzt und der vorhandene Markt zukunfts- und wettbewerbsfähig gestaltet werden. Über die vorgenannten Ausführungen hinaus wurde die Plankonzeption im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung dahingehend angepasst, dass der Gastronomiebereich der Bäckerei um 48,8 m² erweitert werden soll. Diese Flächen sind jedoch nicht der Verkaufsfläche zuzuordnen, sodass die vorgenannten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Unter Berücksichtigung aller Erweiterungen sieht die vom Vorhabenträger vorgelegte Planung eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.180,5 m² vor.

Die NORMA-Filiale stellt bereits heute den mit Abstand größten Lebensmittelmarkt im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Ortslage Lendersdorf dar. Durch die Erweiterung und den damit verbundenen, perspektivischen Erhalt könnte der ZVB gestärkt werden, was zu einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung beitragen würde. Insofern ist ein städtisches Interesse an der Umsetzung des geplanten Vorhabens gegeben.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Düren stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 / 21 „Nahversorgungszentrum Rölsdorfer Str.“ setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest und schließt die geplante Verkaufsfläche durch textliche Festsetzung aus.

Die Umsetzung der Planung erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 / 396 „Nahversorgungsmarkt Rölsdorfer Str.“. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich geordneten Erweiterung des bestehenden NORMA-Marktes in Düren-Lendersdorf auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² inklusive beider Shops. Zur Verfah-

rensbeschleunigung sollen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Vorgesehen ist zudem die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da durch die Erhöhung der Verkaufsfläche von unter 800 m² auf 1.200 m² die Grenze zur Großflächigkeit überschritten und somit die Grundzüge der Planung berührt werden.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

Durch die derzeitige Nutzung sowie den hohen Grad der Versiegelung und Bebauung ist der überwiegende Teil der zu untersuchenden Schutzgüter bereits erheblich vorbelastet. Die Auswertung des Basisszenarios und die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes führen daher zu dem Ergebnis, dass eine baubedingte Empfindlichkeit vorwiegend gegenüber einer Entfernung der Bepflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen sowie des nordöstlich gelegenen Versickerungsbeckens gegeben ist. Eine entsprechende Entfernung im Rahmen der Bautätigkeiten könnte zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt führen.

Darüberhinausgehende, baubedingte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild erkennbar. Durch eine Veränderung der Kubatur des bestehenden NORMA-Marktes könnten sowohl das Ortsbild als auch der Landschaftsrand überprägt oder gestört werden. Zugleich könnte eine Veränderung des Gebäudebestandes zu einem Verlust von Fledermausquartieren und damit ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Tieren führen.

Die Auswirkungen des geplanten Betriebs würden nur unwesentlich über die des bestehenden Betriebs hinausgehen. In diesem Zusammenhang sind keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Hiervon ausgenommen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Gegenüber diesem Schutzgut kann eine erhebliche Beeinträchtigung nicht pauschal ausgeschlossen werden. Eine ausführliche Beschreibung dieser Auswirkungen erfolgt in der Begründung in dem Kapitel 2.2.3 „Art und Menge an Emissionen“.

Die vorgenannten Auswirkungen sind als erheblich zu bewerten und zu kompensieren. Es bestehen jedoch Kompensationsmöglichkeiten, sodass die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt wird. Eine Zusammenfassung der Kompensationsmöglichkeiten erfolgt im Kapitel 2.3 „Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen“.

In Bezug auf die verbleibenden Schutzgüter sind erhebliche, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen nicht erkennbar. Direkte Eingriffe in Natura-2000-Gebiete erfolgen nicht, das Plangebiet befindet sich nicht in einem Verbindungskorridor zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten und stellt bereits heute, als nahezu vollständig bebaute oder versiegelte Fläche, kein geeignetes Rasthabitat für ziehende Vogelarten dar. Zudem liegt das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet in einem Abstand von 850 m und damit so weit entfernt, dass die betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens nahezu keine Veränderung bewirken werden.

Zu im Umfeld vorhandenen Kulturdenkmälern oder davon umfassten Baudenkmälern bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen. Zudem ist das Plangebiet bereits heute in das Siedlungsgefüge eingebunden. Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes bekannt und eventuell vorhandene Bodendenkmäler wären bereits vollständig überbaut.

Die Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden NORMA-Marktes werden durch die verfahrensgegenständliche Planung lediglich gesteigert. Bestehende Bergwerksfelder sind bereits so erheblich vorbelastet, dass weitere Beeinträchtigungen nahezu ausgeschlossen werden können. Planbedingte Beeinträchtigungen von Sachgütern sind daher nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits vollständig in Anspruch genommen wurde, ist eine weitere Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen. Vielmehr trägt die Nachverdichtung einer bereits beanspruchten Fläche zur Schonung bisher unvorbelasteter Flächen an anderer Stelle bei.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Aufstellungsverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Plankonzeption geführt haben, werden nachfolgend aufgeführt.

Erftverband

Aufgrund der am 17.01.2019 eingegangenen Stellungnahme des Erftverbandes wurde der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„2. Grundwasser

Derzeit liegt der Grundwasserflurabstand bei etwa 8 m unter Flur. Bei maximalen Grundwasserständen beträgt der Flurabstand ca. 4 - 5 m. Bei tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig ist und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.“

Landesbetrieb Bundesbau Nordrhein-Westfalen

Aufgrund der am 01.04.2019 eingegangenen Stellungnahme des Landesbetriebs Bundesbau Nordrhein-Westfalen wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

„3. Werbeanlagen

Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Längs der Landesstraßen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“

„4. Verkehrsimmissionen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt in Richtung Norden an die Renkerstraße / L13. Der vorhandene Straßenverkehr kann zu Immissionen in Form von Staub, Lärm, Abgasen, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe führen.“

Bezirksregierung Düsseldorf

Aufgrund der am 03.04.2019 eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf wurde der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„5. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.“

Bezirksregierung Arnsberg

Aufgrund der am 11.04.2019 eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

„6. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Maria“ und „Willy“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.“

„7. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Geologischer Dienst

Aufgrund der am 17.04.2019 eingegangenen Stellungnahme des Geologischen Dienst wurde der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„8. Erdbebengefährdung

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“

Kreis Düren Amt 61 – Umwelt

Aufgrund der am 05.02.2019 eingegangenen Stellungnahme des Kreises Düren wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„10. Wassergefährdende Stoffe

Da sich das Plangebiet innerhalb der Zone IIIb des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Düren-Dr.-Overhues-Allee befindet, soll auf den Einbau wassergefährdender Stoffe verzichtet werden.“

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die konkrete Plankonzeption wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen optimiert. Durch eine Abweichung von der Plankonzeption könnten größere Gestaltungsspielräume geschaffen werden, dies wäre jedoch mit erheblicheren Umweltauswirkungen verbunden als es unter Beibehaltung der Plankonzeption der Fall ist. Aus diesem Grund ist die gewählte Plankonzeption, aus Sicht der Stadt Düren, gegenüber möglichen Planungsalternativen zu bevorzugen.