



# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich: Am Kaiser



Stand: 03. Juli 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches .....	4
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Bestand .....	4
<b>3.</b>	<b>BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsplan NRW .....	4
3.2	Regionalplan .....	5
3.3	Landschaftsplan .....	5
3.4	Flächennutzungsplan .....	5
3.5	Bebauungsplan .....	5
3.6	Einzelhandelskonzept .....	5
<b>4.</b>	<b>ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>INHALTE DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE</b> .....	<b>7</b>
8.1	Artenschutz .....	7
8.2	Boden- und Wasserschutz .....	8
8.3	Lärmschutz .....	9
<b>9.</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>9</b>

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>10</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	10
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen	10
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>12</b>
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	12
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	12
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	13
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser	14
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima	15
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	16
2.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
2.2	Entwicklungsprognosen	17
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
2.3.1	Standort	18
2.3.2	Planinhalt	18
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>18</b>
3.1	Grundlagen und technische Verfahren	18
3.2	Zusammenfassung	19

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hofanlage auf dem Flurstück 8, Flur 14, Gemarkung Bardenberg besteht die Möglichkeit, den Bereich westlich der Straße ‚Am Kaiser‘ städtebaulich neu zu ordnen. Die Fläche liegt im in dem Nahversorgungszentrum Bardenberg. Somit ist es möglich, diese Fläche als Einzelhandelsstandort zu entwickeln und im Gegenzug den Discountermarkt in der Dorfstraße aufgrund der unzureichenden Lage und der fehlenden Parkplätze aufzugeben.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 227 aufgestellt, dessen Geltungsbereich identisch mit dem Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 13.12.2018.

### **2. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

#### **2.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortslage Bardenberg im Bereich „Am Kaiser“, „Im Grötchen“ und „An Wilhelmstein“. Er umfasst das Gelände einer ehemaligen Hofanlage und der dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in zentraler Lage Bardenbergs. Der Änderungsbereich besteht aus dem Flurstück 8, Flur 14 sowie Teilen des Flurstückes 33, Flur 19, Gemarkung Bardenberg und umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha.

#### **2.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Am Kaiser“ an das innerstädtische Straßennetz angebunden und erschlossen. Der Standort ist aufgrund einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem Änderungsbereich an der Straße „Am Kaiser“ gut mit dem ÖPNV erreichbar.

#### **2.3 Bestand**

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist von der innerörtlichen Lage geprägt. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht vorrangig aus zweigeschossigen Gebäuden und ehemaligen Hofanlagen. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine größere als Parkplatz genutzte Fläche. Daran schließt sich der Dr.-Hans-Böckler-Platz und das Nahversorgungszentrum von Bardenberg mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an.

### **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan NRW**

Gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW Kapitel 6.5 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich funktional in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen, Regierungsbezirk Köln, wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Abstimmung der beabsichtigten 12. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Landesplanung entsprechend § 34 Landesplanungsgesetz erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen. Der Änderungsbereich weist keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG auf.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt den Änderungsbereich als Wohnbauflächen dar. Die angrenzende Straße „Am Kaiser“ wird als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die daran anschließenden Bauflächen als Mischgebiete dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich und die östlich angrenzenden Flächen als „Zentralen Versorgungsbereich“ dar.

### **3.5 Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änd.

Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 227 aufgestellt, der den Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. im betroffenen Bereich durch den Satzungsbeschluss automatisch ersetzt.

### **3.6 Stadtregionales Einzelhandelskonzept**

Die kommunalen Entwicklungsziele, die in der Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) vom Dezember 2019 formuliert werden, sind zu beachten. Die Fläche des Änderungsbereiches liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Würselen im zentralen Versorgungsbereich Bardenberg.

## **4. ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG**

Die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Bardenberg wird bisher u.a. durch die Netto-City-Filiale in der Dorfstraße gesichert. Aufgrund der ungünstigen Lage, der fehlenden Parkplätze und um einen zeitgemäßen und modernen Markt errichten zu können, in dem ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, wird eine Verlegung des Standortes angestrebt.

Dafür bieten sich die Flächen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes an, weil diese Flächen unmittelbar von der Straße „Am Kaiser“ erschlossen werden und gemäß Flächennutzungsplan der Stadt innerhalb des Nahversorgungszentrums Bardenberg liegen. Weil im unmittelbaren Umfeld des heutigen Marktes keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und sonstige Alternativstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, sind nur die Flächen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Standortverlagerung geeignet.

## **5. INHALTE DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig folgende Nutzungen dargestellt werden:

- Darstellung eines Sondergebietes anstelle von Wohnbauflächen im gesamten Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Voraussetzung für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Änderungsbereiches ist der Nachweis der Verträglichkeit. Die Verträglichkeit ist gewährleistet, wenn negative Auswirkungen, die in § 11 Abs.3 BauNVO beispielhaft genannt werden, ausgeschlossen werden können. Zudem muss das Vorhaben den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel entsprechen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Würselen, Stadtteil Bardenberg“, von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln, 11.09.2019 erstellt.

Gemäß der Untersuchung umfasst das Einzugsgebiet des potentiellen Standortes als Teil des Nahversorgungsorgungszentrums des Ortsteils Bardenberg neben Bardenberg selbst die Ortsteile Pley (Würselen) sowie Niederbardenberg (Herzogenrath).

Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes befinden sich neben der Netto-City-Filiale innerhalb des Ortsteiles Bardenberg zwei weitere Lebensmitteldiscounter sowie ein kleinteiliges Angebot aus dem Nahrungs- und Genussmittelsegment. Außerhalb des Einzugsgebietes in der Kernstadt-Würselen sowie im angrenzenden Ortsteil Herzogenrath-Kohlscheid und in der Kernstadt-Herzogenrath ist ein ausreichendes Angebot mit Lebensmittelmärkten vorhanden.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung bzw. Verlagerung eines bereits bestehenden Netto-Marktes handelt, der bereits heute einen Teil der Kaufkraft bindet, ist von einer geringen Umverteilungswirkung auszugehen.

Aus Gutachtersicht wird vor allem auf die beiden Lebensmittelmärkte in Bardenberg selbst hingewiesen, die in erster Linie von möglichen Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein könnten. Da es sich bei den beiden Märkten um zeitgemäße Märkte handelt, die bereits langjährig an diesem Standort etabliert sind, lassen sich keine schädigenden Auswirkungen ableiten. Auch außerhalb des Einzugsgebietes in den Kernstädten Würselen und Herzogenrath sowie im Ortsteil Herzogenrath-Kohlscheid lassen sich gemäß gutachterlicher Stellungnahme keine negativen Auswirkungen ableiten.

Gemäß der landesplanerischen Zielvorstellungen dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen festgesetzt werden. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wird den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprochen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches und innerhalb des Nahversorgungsorgungszentrums Bardenberg. Außerdem wird dem Beeinträchtigungsverbot der vorhandenen Versorgungsstrukturen entsprochen.

Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen ist durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht zu erwarten. Die vorhabenbedingten Auswirkungen stellen sich als städtebaulich verträglich dar. Insgesamt sind somit negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Der Änderungsbereich wird gemäß den Planungen des im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplanes Nr. 227 von der Straße „Am Kaiser“ erschlossen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Netto-Marktes wurde durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen im November 2019 ein Verkehrsgutachten erstellt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs auf der Straße „Am Kaiser“ wurden an den beiden Einmündungen „Alter Schulhof“ und „Dorfstraße“ auf Basis der Spitzenstundenbelastungen „morgens“ und „nachmittags“ Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Gemäß dieses Gutachtens besitzen die beiden Knotenpunkte auf der Ortsdurchfahrt „Am Kaiser“ auch in Zukunft noch ausreichend Kapazitäten um weitere Verkehre aufnehmen zu können. Für die Verkehrsabwicklung an einer neuen Zu-/Ausfahrt des Netto-Marktes sind in den Spitzenstunden keine Probleme zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Belastungen als auch potenzielle Gefährdungen durch das Queren des Gehweges entlang der Straße „Am Kaiser“. Es wurde ebenfalls nachgewiesen, dass alle aus der Standortentwicklung resultierenden, verkehrlich erforderlichen Maßnahmen im bestehenden Fahrbahnprofil realisiert werden können.

## **8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplans ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffes in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 227 bilanziert. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im nachgeordneten Bebauungsplan abgesichert.

### **8.1 Artenschutz**

Im Januar 2020 wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 vorgelegt. Gemäß Vorprüfung könnte die einbezogene Hofanlage einen Brutplatz einer Schleiereule beherbergen. Des Weiteren sind Schwalbennester und Fledermäuse innerhalb des Gebäudes möglich. Um ein Vorkommen dieser Arten abschließend klären zu können und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) erarbeitet (Aachen, Juli 2022).

Im Ergebnis konnten innerhalb der Gebäude keine Hinweise auf substantielle Fledermausvorkommen (z.B. Wochenstuben) gefunden werden. Auch gab es keine Hinweise auf Schleiereulen oder Schwalben. Dennoch ist die Baufeldfreimachung gemäß Gutachten grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird unter C. Hinweise, 5. Artenschutz in die textlichen Festsetzungen zum nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 227 aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst ansonsten ein Wiesenareal. Vögel des Gartenlandes benötigen für ihren Fortbestand nicht unbedingt die Wiesenfläche. Verluste von Hecken und Gebüsch als Brutplätze für andere Gartenvogelarten sind geringfügig und können im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich durch Neupflanzungen ersetzt werden. Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu regeln.

## 8.2 Boden- und Wasserschutz

Gemäß Bodenkarte für NRW des Geologischen Dienstes NRW ist innerhalb des Plangebietes der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde vorhanden. Die Böden weisen kein Grundwasser auf und eine schwache Staunässe. Während in der nördlichen Hälfte schluffig-lehmiger Sand vorherrscht, besteht die südliche Hälfte vorrangig aus schluffigem Lehm. Gemäß der Versickerungsuntersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung stehen innerhalb des Plangebietes unterhalb des Mutterbodens kiesig-feinsandige Sedimente an. Unterhalb dieser Schicht befindet sich Lößlehm mit sehr schwach tonigem Schluff. Der untersuchte Boden weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Flurabstand des Grundwassers steht zwischen 8,00 m und 9,00 m an.

Der Boden weist nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und ist somit nur bedingt für eine Versickerung geeignet.

Im Fall einer konzentrierten Niederschlagswasserversickerung ist es aufgrund der unterirdischen örtlichen Gegebenheiten möglich, dass es zu einer Vernässung tieferliegender Nachbargrundstücke kommt. Somit ist eine Beeinträchtigung des Gemeinwohls nicht ausgeschlossen. Von einer Versickerung wird deshalb von Gutachterseite abgeraten. Deshalb soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwassersammler mit einer Einleitmenge von 5,8 l/s eingeleitet werden. Südlich des Betriebsgebäudes wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 180 m<sup>3</sup> und einer maximalen Tiefe von 2,00 m in Form eines Erdbeckens angelegt. Damit ist ein Speichervolumen für ein 100jähriges Regenergebnis abgedeckt.

Bezüglich des tagesnahen Altbergbaus innerhalb des Plangebietes wurde durch die beratenden Geologen und Ingenieure GmbH Prof. Dr. Heitfeld / Prof. Dr. Schetelig eine Sichtung und Auswertung der verfügbaren Unterlagen vorgenommen. (Aachen, Januar 2020) Demnach liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich zweier Flöze, die weitestgehend in die Einwirkungsklasse 3 ("blau") einzustufen sind. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens ist lediglich eine Abnahme der Baugrubensohle durch einen Bergbau-Sachverständigen gem. § 36 GewO verpflichtend erforderlich; zusätzlich sollte die Gründung verstärkt werden. Im äußersten südwestlichen Bereich sind diese beiden Flöze voraussichtlich in die Einwirkungsklasse I ("rot") einzustufen. Für diesen Bereich müssen bautechnische Zusatzmaßnahmen erfolgen, die aber einen vergleichsweise geringen Aufwand bedeuten würden. Etwa 25 m südwestlich des Grundstücks befindet sich eine alte Tagesöffnung (Schacht) des Bergbaus. Die Schutzzone dieses Schachtes liegt vollständig außerhalb des Grundstücks und die Ausgasungsschutzzone wird das Grundstück aufgrund der Änderung der westlichen Abgrenzung des Plangebietes nicht tangieren.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB vom 10.03.2022 darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich über den auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeldern „Aachen-Weisweiler“ und „Kreuz Aachen“ befindet. Innerhalb der Erlaubnisfelder wird den jeweiligen Eigentümern das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt.

### **8.3 Lärmschutz**

Notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich ermittelt und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 227 festgesetzt.

## **9. KOSTEN**

Die für das Änderungsverfahren anfallenden Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Würselen entstehen keine Kosten.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

##### *Angaben zum Standort*

Der Änderungsbereich umfasst eine ehemalige Hofanlage inklusive der unmittelbar zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Straße „Am Kaiser“ in zentraler Lage von Würselen-Bardenberg. Der Änderungsbereich ist heute bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung. Ausgenommen ist lediglich ein ca. 377 m<sup>2</sup> großer Bereich am westlichen Rand, der innerhalb des Flurstückes 33 liegt.

##### *Wichtigste Ziele*

Mit der Aufgabe der Hofanlage auf dem Flurstück 8 besteht die Möglichkeit, die im westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Bardenberg ausgewiesene Potentialfläche als Einzelhandelsstandort zu nutzen. Der Betreiber der Netto-City-Filiale im östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums beabsichtigt, seinen Betrieb aufgrund der bisher ungünstigen örtlichen Gegebenheiten in den Änderungsbereich zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Damit soll ein moderner Markt mit einem zeitgemäßen Sortiments- und Flächenkonzept ermöglicht werden, der der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung von Bardenberg dient.

Mit Umsetzung des Vorhabens soll eine wohnungsnaher Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur vermieden werden. Das Planvorhaben wird überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen und dient deshalb vornehmlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.

##### *Bedarf an Grund und Boden*

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.730 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die künftigen Nutzungen wie folgt:

- Sondergebiet für einen Lebensmittelfachmarkt 5.730 m<sup>2</sup>

##### *Inhalt der Änderung*

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelfachmarkt“ dargestellt werden.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen**

##### *Regionalplan*

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen, Regierungsbezirk Köln, wird der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### *Flächennutzungsplan*

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Die Verkehrsflächen der Straße „Am Kaiser“ werden als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die östlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich und die östlich angrenzenden Flächen als „Zentralen Versorgungsbereich“ dar.

### *Landschaftsplan*

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I der StädteRegion Aachen.

### *Bebauungsplan*

Der Änderungsbereich liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änd.

Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 227 aufgestellt, der den Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. im betroffenen Bereich durch den Satzungsbeschluss automatisch ersetzt.

### *Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete*

Neben Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zu den Landschaftsplänen werden in § 30 BNatSchG und in § 42 LNatSchG NRW Biotop definiert, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Entsprechende Flächen werden auch im Biotopkataster der LANUV (Landesanstalt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) geführt. Weiterhin sind Regelungen zu den FFH- (Fauna-, Flora-, Habitat-) und Vogelschutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie zu besonders geschützten Tierarten (Artenschutz) im BNatSchG geregelt.

Innerhalb des Änderungsbereiches und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m westlich der Straße „Am Grötchen“ befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-5102-0003 „NSG Wurmatal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“, welches auch gem. § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG geschützte Biotop beinhaltet. Darüber hinaus ist es als Naturschutzgebiet ACK-021-0003 gekennzeichnet.

Innerhalb des Änderungsbereiches und in unmittelbarer Nähe (150 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Jedoch wird das ca. 200 m westlich gelegene Wurmatal im Biotopkataster als FFH-Gebiet DE-5102-301 geführt. Nordwestlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich rund um die Burg Wilhelmstein das Landschaftsschutzgebiet LSG-5102-0003.

### *Eingriffsregelung*

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### *Artenschutz*

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.

### *Landeswassergesetz / Wasserhaushaltsgesetz*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

Gemäß dem Kartendienst ELWAS Web des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW befindet sich der Änderungsbereich außerhalb von festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten.

### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraum-spezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Änderungsbereiches im Bestand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung zu ermitteln und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Innerhalb einer anschließenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen herausgestellt. Bei der Beschreibung der zukünftigen Entwicklung des Umweltzustandes wird aufgrund der übersichtlichen und geringen Anzahl der Auswirkungen nicht nach direkten und indirekten, kurz- bis langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen unterschieden.

Abschließend wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einer Prognose bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Außerdem werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches sowie der Ziele der Planung in Erwägung gezogen.

### **2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen etc. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

### *Situationsbeschreibung*

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 126 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich ein besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden keine überbaubaren Flächen normiert. Innerhalb der Fläche befinden sich keine Flächen für die Naherholung.

Das Grundstück liegt innerhalb des Altbergbaubereiches von Würselen, in dem alter tagesnaher Grundeigentümerbergbau zu vermuten ist.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich die heutige Situation an der Straße „Am Kaiser“ städtebaulich ändern. Statt einer Wohnnutzung ist zukünftig ein Lebensmittelfachmarkt vorgesehen.

Um die Lärmimmissionen einzuschränken, werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bezüglich des tagesnahen Altbergbaus innerhalb des Plangebiets wurde durch die beratenden Geologen und Ingenieure GmbH Prof. Dr. Heitfeld / Prof. Dr. Schetelig eine Sichtung und Auswertung der verfügbaren Unterlagen vorgenommen. (Aachen, Januar 2020) Demnach liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich zweier Flöze, die weitestgehend in die Einwirkungsklasse 3 ("blau") einzustufen sind. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens ist lediglich eine Abnahme der Baugrubensohle durch einen Bergbau-Sachverständigen gem. § 36 GewO verpflichtend erforderlich; zusätzlich sollte die Gründung verstärkt werden. Im äußersten südwestlichen Bereich sind diese beiden Flöze voraussichtlich in die Einwirkungsklasse I ("rot") einzustufen. Für diesen Bereich müssen bautechnische Zusatzmaßnahmen erfolgen, die aber einen vergleichsweise geringen Aufwand bedeuten würden. Etwa 25 m südwestlich des Grundstücks befindet sich eine alte Tagesöffnung (Schacht) des Bergbaus. Die Schutzzone dieses Schachtes liegt vollständig außerhalb des Grundstücks und die Ausgasungsschutzzone wird das Grundstück aufgrund der Änderung der westlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches nicht tangieren.

## **2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol.- U. Haese, Stolberg, Januar 2020) durchgeführt. Im Anschluss wurde durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) erarbeitet (Aachen, Juli 2022). Weiterhin wurde durch das Büro RaumPlan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Büro RaumPlan, Aachen, März 2023) erstellt.

### *Situationsbeschreibung*

Der Änderungsbereich wird heute überwiegend als Intensivwiese genutzt.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind im Bereich des 4. Quadranten der topographischen Karte des Messtischblattes Herzogenrath (5102-4) insgesamt Vorkommen von 25 gesetzlich geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt, die Gegenstand der Vorprüfung sind.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Gemäß Vorprüfung könnte die einbezogene Hofanlage einen Brutplatz einer Schleiereule beherbergen. Des Weiteren sind Schwalbennester und Fledermäuse innerhalb des Gebäudes möglich. Um ein Vorkommen dieser Arten abschließend klären und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) erarbeitet (Aachen, Juli 2022). Im Ergebnis konnten innerhalb der Gebäude keine Hinweise auf substantielle Fledermausvorkommen (z.B. Wochenstuben) gefunden werden. Auch gab es keine Hinweise auf Schleiereulen oder Schwalben. Dennoch ist laut Gutachter die Baufeldfreimachung grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 227 aufgenommen.

Der Änderungsbereich umfasst ansonsten ein Wiesenareal. Tierarten, die an geschlossene Waldflächen oder Gewässer gebunden sind, aber auch die Arten des großräumigen Agrar- und Offenlandes finden hier keinen Lebensraum. Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen wurden im angrenzenden Baumbestand der Gärten nicht gefunden. Ansonsten finden Vögel des Gartenlandes hier zwar gute Bedingungen, benötigen für ihren Fortbestand aber nicht unbedingt die Wiesenfläche. Für den Steinkauz sind zwar gute Strukturen vorhanden, aber die Gesamtfläche des Grünzuges ist für ihn zu klein. Die Schleiereule könnte auch deutlich großräumiger agieren.

An einem benachbarten Gebäude wurde eine große Brutkolonie von Haussperlingen gesichtet. Sie kann erhalten bleiben, wenn hier nicht direkt angebaut wird. Verluste von Hecken und Gebüsch als Brutplätze für andere Gartenvogelarten sind geringfügig und können durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Büro RaumPlan Aachen, März 2023) wurde eine Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren Ludwig vorgenommen. Demnach kann der Eingriff bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu 78,7 % ausgeglichen werden. Die Bilanzierung berücksichtigt, dass ein östlicher Teilbereich des Änderungsbereiches bereits heute entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung bebaut werden kann.

Ein Defizit von insgesamt 6.319 Punkten ist extern auszugleichen. Der externe Ausgleich erfolgt entsprechend dem städtischen Ausgleichsflächenkonzept am Duffesheider Weg (Flurstück 5/4, Flur 28, Gemarkung Bardenberg). Die erforderliche Fläche von 494 m<sup>2</sup> wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 227 dem Bebauungsplan zugeordnet.

### **2.1.3 Schützgüter Fläche, Boden und Wasser**

Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Bauleitplanverfahren die Belange der Fläche und des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Bodenfläche, Grund und Boden sparsam umzugehen.

#### *Situationsbeschreibung*

Der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 126 1. Änderung ermöglicht für ca. 18 % der Fläche des Plangebietes bereits eine Versiegelung von 60 %. Dies entspricht einer versiegelten Fläche von insgesamt ca. 617 m<sup>2</sup>.

Gemäß Bodenkarte für NRW des Geologischen Dienstes NRW ist innerhalb des Plan- gebiets der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde vorhanden. Die Böden weisen kein Grundwasser auf und eine schwache Staunässe. Während in der nördlichen Hälfte schluffig-lehmiger Sand vorherrscht, besteht die südliche Hälfte vorrangig aus schluffi- gem Lehm.

Gemäß der Versickerungsuntersuchung stehen innerhalb des Änderungsbereiches un- terhalb des Mutterbodens kiesig-feinsandige Sedimente an. Unterhalb dieser Schicht befindet sich Lößlehm mit sehr schwach tonigem Schluff. Der untersuchte Boden weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Flurabstand des Grundwassers steht zwi- schen 8,00 m und 9,00 m an.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Im Rahmen einer Versickerungsuntersuchung (Krauss & Coll. Geoconsult, Oldenburg, Mai 2021) wurde festgestellt, dass der im Untergrund anstehende Feinsand mit einem Kf-Wert von  $3,2 \times 10^{-6}$  m/s eine geringe Durchlässigkeit aufweist und somit nur bedingt für eine Versickerung in Frage kommt. Im Fall einer konzentrierten Niederschlagswas- serversickerung ist es aufgrund der unterirdischen örtlichen Gegebenheiten möglich, dass es zu einer Vernässung tieferliegender Nachbargrundstücke kommt. Somit ist eine Beeinträchtigung des Gemeinwohls nicht ausgeschlossen. Von einer Versicke- rung wird deshalb von Gutachterseite abgeraten. Deshalb soll das Niederschlagswas- ser gedrosselt in den Regenwassersammler mit einer Einleitmenge von 5,8 l/s einge- leitet werden. Südlich des zukünftigen Betriebsgebäudes wird ein Regenrückhaltebe- cken mit einem Fassungsvermögen von 180 m<sup>3</sup> und einer maximalen Tiefe von 2,00 m in Form eines Erdbeckens angelegt. Damit ist ein Speichervolumen für ein 100-jährli- ches Regenereignis abgedeckt.

Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers werden im Rahmen der verbind- lichen Bauleitplanung umfangreiche Festsetzungen vorgenommen.

Generell ist der Oberboden vor den Baumaßnahmen abzufahren und im Sinne des § 202 BauGB wiederzuverwenden. Das Material kann in den nicht zu versiegelnden Flächen der zu errichtenden Gebäude verbleiben, sofern es dort nicht bearbeitet oder befahren, also nicht nachteilig verändert wird. Generelle Schutzmaßnahmen bezüglich Bauzäunen, fachgerechtem Umgang mit dem Oberboden oder Befahrbarkeit sind im Rahmen der Realisierung zu beachten.

Innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass dau- erhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren ist eine wasser- rechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima**

#### *Situationsbeschreibung*

Der zentrale Dorfplatz, der im Südwesten von der Straße „Am Kaiser“ begrenzt wird, bildet zwar einen großen Freibereich, gilt aber aufgrund seiner topographischen Lage als Hochpunkt nicht als Frischluftentstehungsgebiet. Anders ist der südwestlich des Plangebietes gelegene Grünkorridor zu beurteilen, der in seiner westlichen Verbindung in das Wurmatal übergeht.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Bebauung des Änderungsbereiches werden keine bestehenden Kaltluftabflusssysteme unterbrochen.

Der südwestlich des Änderungsbereiches gelegene Grünkorridor wird durch das zukünftige Betriebsgebäude geringfügig eingegrenzt. Die verbleibende Breite von ca. 30 m ist aber ausreichend, um eine Funktion als Durchlüftungsgebiet aufrecht zu erhalten. Die Durchlüftung wird im westlichen Teilbereich bereits durch das Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule Bardenberg begrenzt.

Insofern ist damit der Einfluss der geplanten Bebauung auf das Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten insgesamt als gering zu bewerten.

## **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Schutzziel des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hier werden die Umweltveränderungen herausgestellt, die durch die Änderung zu erwarten sind.

### *Situationsbeschreibung*

Das Orts- und Landschaftsbild im Wirkungsbereich des Änderungsbereiches wird am südwestlichen Rand des Dorfplatzes durch eine nahezu geschlossene Bauweise in Form einer Straßenrandbebauung geprägt. Der südliche Bereich wird durch Privatgärten dominiert, die jedoch nur wenige Laub- und Nadelbäume aufweisen. Südlich der Gärten schließt sich der Grünkorridor an, der in diesem Teilabschnitt ebenfalls nur einen geringen Gehölzanteil aufweist.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Nach Realisierung des Bauvorhabens entsprechend der Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungsplanes wird im südlichen Teilbereich deutlich die zukünftige Bebauung in den Vordergrund treten. Hier soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Anpflanzung von Laubbäumen südwestlich und südöstlich des Betriebsgebäudes gemildert werden.

## **2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

### *Situationsbeschreibung*

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Die abzureißende Hofanlage unterliegt somit nicht dem Denkmalschutz. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Aufgrund der nicht vorhandenen Baudenkmäler und denkmalwerten Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie seiner direkten Umgebung ist nicht von Planungsein- und Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen.

### **2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

### **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen 12. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um ein Sondergebiet für einen Lebensmittelfachmarkt. Es soll ein Discounter mit vorgelagerter Stellplatzanlage ermöglicht werden.

Es sind mit Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Gemäß Artenschutzvorprüfung könnte die einbezogene Hofanlage einen Brutplatz einer Schleiereule beherbergen. Des Weiteren sind Schwalbennester und Fledermäuse innerhalb des Gebäudes möglich. Um ein Vorkommen dieser Arten abschließend klären zu können und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) erarbeitet (Aachen, Juli 2022). Im Ergebnis konnten innerhalb der Gebäude keine Hinweise auf substantielle Fledermausvorkommen (z.B. Wochenstuben) gefunden werden. Auch gab es keine Hinweise auf Schleiereulen oder Schwalben. Dennoch ist laut Gutachter die Baufeldfreimachung grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 227 aufgenommen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können 78,7 % des Eingriffs innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 6.319 Punkten ist durch entsprechende Maßnahmen extern auszugleichen. Der externe Ausgleich erfolgt entsprechend dem städtischen Ausgleichsflächenkonzept am Duffesheider Weg (Flurstück 5/4, Flur 28, Gemarkung Bardenberg). Die erforderliche Fläche von 494 m<sup>2</sup> wird im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 227 dem Bebauungsplan zugeordnet. Mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind trotz der Berücksichtigung des bereits in Teilen bestehenden Baurechtes erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund nicht beeinträchtigter Frischluftbewegungen nicht betroffen. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind Auswirkungen zu erwarten, die als mittelwertig zu bezeichnen sind.

## **2.2 Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Realisierung des nachgeordneten Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch entsprechende Maßnahmen können negative Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass bis auf den Boden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

## **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes hätte zur Folge, dass die Nahversorgungssituation in dem Ortsteil Bardenberg nach wie vor unbefriedigend wäre und dass weiterhin etliche Verkehrsbewegungen stattfinden würden, um andere Standorte zur Nahversorgung anzufahren, die nicht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

## **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.3.1 Standort**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches und innerhalb des Nahversorgungszentrums Bardenberg. Innerhalb dieses Nahversorgungszentrums stehen keine vergleichbaren Alternativflächen zur Verfügung. Somit kommt letztendlich nur der Standort infrage, der dem Änderungsbereich entspricht.

### **2.3.2 Planinhalt**

Aufgrund des Ziels, an diesem Standort einen großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, ergeben sich keine inhaltlichen Alternativen.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Grundlagen und technische Verfahren**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Würselen Bardenberg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, September 2019.
- Verkehrsgutachten zur Analyse und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Umsiedlung des NETTO-Marktes in Würselen-Bardenberg, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, November 2019.
- Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen, Büro Prof. Dr. Heitfeld / Prof. Dr. Schetelig, Beratende Geologen und Ingenieure GmbH, Aachen, Januar 2020.
- Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung, Ingenieurbüro Glenk VDI, Xanten, August 2021.
- Versickerungsuntersuchung für das Grundstück ‚Am Kaiser‘, Würselen, Krauss & Coll. Geoconsult, Oldenburg, Mai 2021.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. Haese, Stolberg Januar 2020.

- Nachtrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP II), Aachen, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Juli 2022.
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Januar 2020.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Büro RaumPlan Aachen, März 2023.

### **3.2 Zusammenfassung**

Das Verfahren für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dient vorrangig dem Ziel, innerhalb der Ortslage Bardenberg eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, um damit schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur zu vermeiden und vermeidbare Verkehrsbewegungen zu verhindern.

Die gemäß nachgeordnetem Bebauungsplan zu treffenden Maßnahmen führen zum Ausgleich aufgeführter Umweltauswirkungen. Ausgenommen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, die nicht kompensiert und als erheblich eingestuft werden.