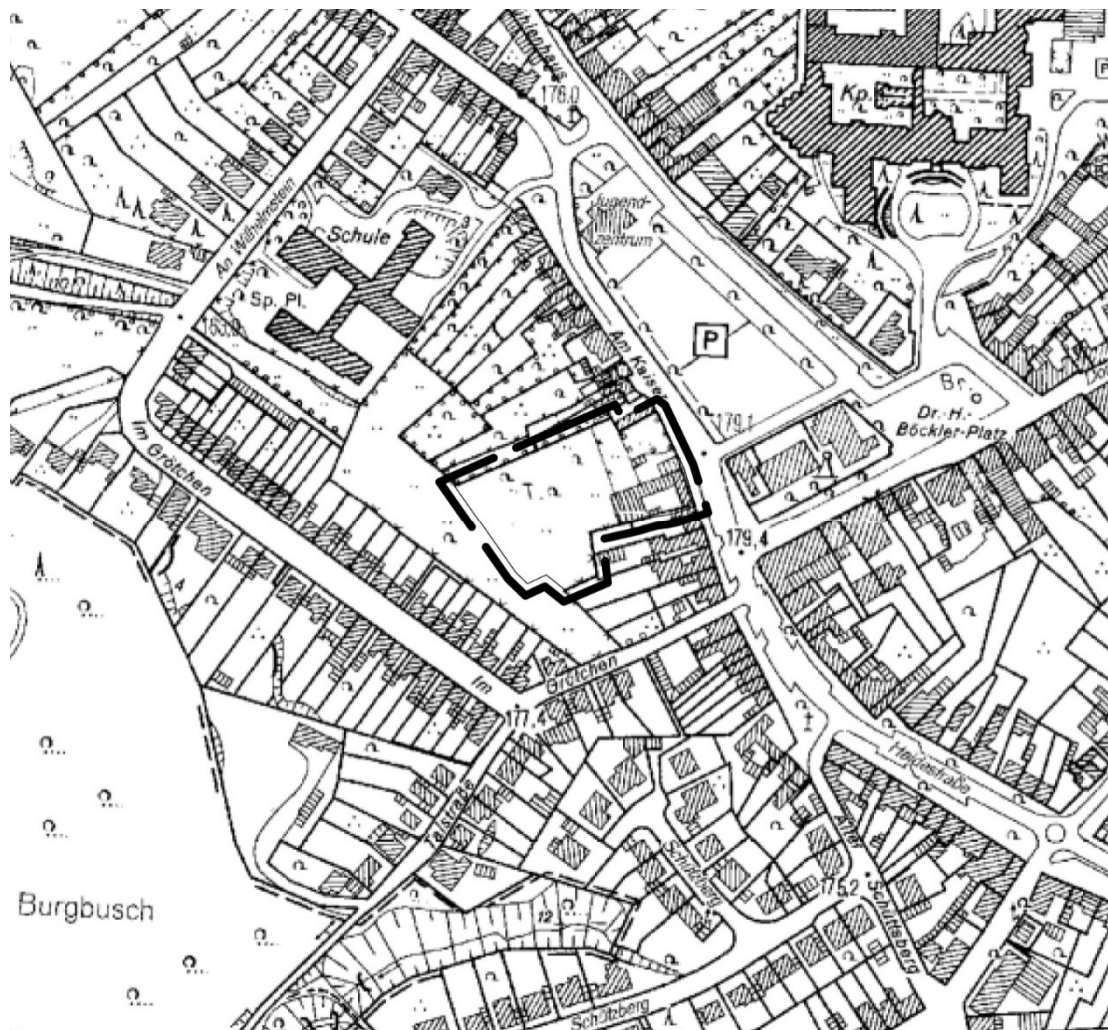




# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 227  
Bereich: Am Kaiser



Stand: 03. Juli 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ASPEKTE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Grundlage des Verfahrens .....	4
<b>2.</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung .....	4
2.2	Bestand .....	5
2.2.1	Bebauung und Umfeld .....	5
2.2.2	Erschließung .....	5
<b>3.</b>	<b>BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungsplan .....	6
3.4	Landschaftsplan .....	7
3.5	Denkmalpflege .....	7
<b>4.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Anlass der Planung .....	7
4.2	Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes .....	8
4.3	Bebauungskonzept .....	8
4.4	Erschließungskonzept .....	9
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
5.5	Zufahrten, Flächen für Stellplätze .....	11
5.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
5.8	Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.9	Ver- und Entsorgung .....	14
5.9.1	Niederschlagswasser .....	14
5.9.2	Schmutzwasser .....	14
5.9.3	Abfallentsorgung .....	14
5.9.4	Löschwasserversorgung .....	15
<b>6.</b>	<b>UMWELT</b> .....	<b>15</b>
6.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	15

6.2	Boden und Wasser .....	16
6.3	Bergbau .....	16
6.4	Immissionen / Emissionen .....	17
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>SONSTIGE HINWEISE.....</b>	<b>17</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>19</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele.....	19
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen.....	20
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter .....	22
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt .....	22
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	24
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser .....	26
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima.....	27
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	28
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	29
2.1.7	Erneuerbare Energien .....	29
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	30
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	30
2.2	Entwicklungsprognosen .....	31
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	31
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
2.3.1	Standort .....	31
2.3.2	Planinhalt.....	31
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>31</b>
3.1	Grundlagen und technische Verfahren .....	31
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	32
3.3	Zusammenfassung .....	32

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

#### **1.1 Planungsanlass**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umfasst eine ehemalige Hofanlage inklusive der unmittelbar zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Straße „Am Kaiser“ in zentraler Lage von Würselen-Bardenberg. Mit der Aufgabe der Hofanlage und der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 8, Flur 14, Gemarkung Bardenberg besteht die Möglichkeit, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Am westlichen Rand des Nahversorgungszentrums Bardenberg gelegen und von der Stadt als Entwicklungsstandort innerhalb des zentralen Nah-Versorgungsbereiches Bardenberg (ZVB-N) eingestuft, ist das Plangebiet prädestiniert, um es als Einzelhandelsstandort zu entwickeln und das Nahversorgungszentrum nachhaltig zu stärken. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **1.2 Grundlage des Verfahrens**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 im Bereich „Am Kaiser“ (Verwaltungsvorlage VO/18/0200) beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt als 12. Änderung im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten in der Zeit vom 15.02.2022 bis 21.03.2022. Am 27. September 2021 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Für das Verfahren ist die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben in Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 03.12.2020) beachtlich. Das Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelfachmarktes mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> fällt in die unter Nr. 18.6.2 der Liste genannte Kategorie zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für die im bisherigen Außenbereich und gemäß Nr. 18.8 auch in sonstigen Gebieten eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Dem Bebauungsplan wird entsprechend ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

### **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 befindet sich in der Ortslage Bardenberg westlich der Straße „Am Kaiser“ sowie nördlich und östlich der Straße „Im Grötchen“. Er umfasst vollständig die mittlerweile aufgegebene Hofanlage und Teile

der unmittelbar zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzfläche in zentraler Lage Bardenbergs.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 8, Flur 14 sowie Teilen des Flurstückes 33, Flur 19, Gemarkung Bardenberg und umfasst eine Fläche von ca. 5.730 m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Verkehrsflächen der Straße „Am Kaiser“ auf dem Flurstück 193, Flur 14,
- im Südosten und Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3, 7 und 117 sowie die westlichen Grenzen der Flurstücke 4 und 117 (alle Flur 14) und
- im Nordwesten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 10, 156 und 233, (alle Flur 14).

Im Westen überschneidet das Plangebiet mit einer Tiefe von max. 10,5 m und einer Größe von ca. 377 m<sup>2</sup> das Flurstück 33, Flur 19. Die genaue Abgrenzung ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

## **2.2 Bestand**

### **2.2.1 Bebauung und Umfeld**

Bei der Hofanlage handelt es sich um einen zweigeschossigen Vierkanthof, der in geschlossener Bauweise an das Gebäude „Am Kaiser 6“ angebaut wurde. Die Hofanlage macht ca. 12 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes aus.

Das Plangebiet wird heute überwiegend als Intensivwiese genutzt. Entlang der Straßenverkehrsfläche befindet sich jedoch eine geschlossene freiwachsende Hecke. Zudem wird das Grundstück in etwa 20 m parallel zur Straße „Am Kaiser“ durch eine größere zusammenhängende Gehölzstruktur gequert. Weitere Gehölze und Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken und ragen insbesondere an der Nordwestgrenze in das Plangebiet hinein.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht vorrangig aus zweigeschossigen Gebäuden und ehemaligen Hofanlagen in traufständiger geschlossener Bauweise. In einer Entfernung von circa 100 m nordwestlich liegen zudem die Räumlichkeiten der Gemeinschaftsgrundschule Bardenberg. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem sogenannten „Alten Schulhof“ eine größere Fläche, die heute als Parkplatz genutzt wird. Daran schließt sich der Dr.-Hans-Böckler-Platz an, der über die südwestliche Dorfstraße unmittelbar an die Straße „Am Kaiser“ angebunden wird. Der Bereich um den Dr.-Hans-Böckler-Platz und die Bebauung südlich des Plangebietes bildet heute das Nahversorgungszentrum von Bardenberg.

### **2.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Zufahrt von der Straße „Am Kaiser“ aus erfolgen. Die Straße weist in Höhe des Plangebietes eine Linksabbiegespur in Richtung Dorfstraße und einen Fahrradstreifen auf. Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Netto-Marktes wurde durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung BSV, 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 Einmündungen auf der Ortsdurchfahrt „Am Kaiser“ auch in Zukunft noch ausrei-

chend 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.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die ‚Am Kaiser‘ verkehrenden Buslinien 21 und HZ 2 ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Würselen, Aachen und Herzogenrath.

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

#### **3.1 Regionalplan**

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen als „Zentralen Nah-Versorgungsbereich“ dar.

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 227 nicht gegeben, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Die Änderung erfolgt als 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 227. Im Rahmen der Änderung soll die dargestellte Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 227 in die Darstellung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 1 (2) BauNVO geändert werden.

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

#### **3.3 Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist heute weitestgehend Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änd. mit Rechtskraft vom 13.08.2010. Hiervon ausgenommen ist der Bereich innerhalb des Flurstückes 33, Flur 19, der außerhalb von Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung liegt. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Als GFZ wird entlang der Straße „Am Kaiser“ 0,8 und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen 0,5 normiert. Weiterhin ist entlang der Straße eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt, in den rückwärtigen Bereichen wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Die Gebäude der ehemaligen Hofanlage sind mit Baugrenzen umfahren, im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden keine überbaubaren Flächen normiert. Eine Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb dieser Festsetzungen nicht möglich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 227 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen überlagert und damit unwirksam.

### **3.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I der StädteRegion Aachen und weist keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG auf.

### **3.5 Denkmalpflege**

Die bestehende Hofanlage ist nicht als Baudenkmal eingetragen.

Eingetragene Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan soll daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen werden.

## **4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **4.1 Anlass der Planung**

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 das Plangebiet 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.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die großflächig sind und die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, innerhalb eines ‚Sonstigen Sondergebietes‘ vorzusehen. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Bruttogeschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dabei bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Um eventuelle negative Auswirkungen zu minimieren, sollen entsprechend des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW), Kapitel 6.5 großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich und funktional in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Diesem Ziel wird durch die Nutzung eines Entwicklungsstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bardenberg entsprochen. Anhand einer Verträglichkeitsanalyse werden die wesentlichen möglichen Auswirkungen untersucht (siehe 4.2 ‚Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes‘).

## 4.2 Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes

Voraussetzung für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangebietes 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.

Des Weiteren sind die kommunalen Entwicklungsziele, die in der Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) von Dezember 2019 formuliert werden, zu beachten. Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde eine entsprechende Gutachterliche Stellungnahme erstellt (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes in Würselen, Stadtteil Bardenberg, Köln, 11.09.2019).

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

Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes befinden sich neben der benannten Netto-City-Filiale 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 den 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 Nahversorgungszentrums 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.

## 4.3 Bauungskonzept

Gemäß dem Bauungskonzept soll der großflächige Einzelhandel mit integriertem Backshop / Café im westlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebietes platziert werden. Die dem Gebäude vorgelagerten Flächen sollen als Flächen für Stellplätze bzw.



für die Zu- und Abfahrt genutzt werden. Die ehemalige Hofanlage „Am Kaiser“ Nr. 7 sowie die zugehörigen Nebenanlagen sollen abgebrochen werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Kaiser“.

Die bauliche Konzeption sieht die Errichtung eines ca. 42 m langen nordsüdausgerichteten Baukörpers mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 1,5° vor. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1.650 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche des Einzelhandels ca. 1.050 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche des Bäckers ca. 150 m<sup>2</sup>. Die Anlieferung erfolgt über eine Rampe an der nördlichen Seite des Gebäudes.

Zur besseren Einbindung des Discountmarktes in seine nähere Umgebung, wird das gesamte Grundstück bis auf die Zufahrt umlaufend von unterschiedlich breiten Gehölzanpflanzungen gesäumt. Zusätzlich sind sowohl im rückwärtigen Bereich des Marktes im Übergang zur Wiesenfläche als auch auf dem vorgelagerten Parkplatz verschiedene standorttypische Laubbäume geplant. Dabei sollen drei Bäume die ansonsten von einer randständigen Bebauung geprägte Fluchtlinie der Straße „Am Kaiser“ aufgreifen und den Straßenraum fassen. Des Weiteren sieht das Bebauungskonzept ein Regentrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers vor.

Mit der Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen vom 30. Juni 2021 hat der Gesetzgeber eine Photovoltaikanlagen-Pflicht für neu gebaute, gewerbliche Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen eingeführt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW ist bei entsprechenden Vorhaben, deren Baugenehmigung nach dem 01. Januar 2022 eingereicht wird, über der Parkplatzfläche eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage zu errichten. Die Umsetzung der Photovoltaikanlagen-Pflicht ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu regeln, weshalb auf konkretisierende Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Art und Umfang / Leistung verzichtet wird.

#### **4.4 Erschließungskonzept**

Der Netto-Markt wird über eine Zufahrt von der Straße „Am Kaiser“ aus erschlossen. Die Zufahrt befindet sich unmittelbar gegenüber dem ehemaligen Feuerwehrhaus. Im Bereich der Straße ‚Am Kaiser‘ sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich, deren Realisierung im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt wird. Über die Zufahrt wird eine Stellplatzanlage für ca. 67 Stellplätze erschlossen. Die Zufahrtsstraße verläuft in einer Breite zwischen 7,50 m und 8,00 m in Richtung Betriebsgebäude. In nördlicher Richtung zweigt eine Ringstraße mit Mittelteilung ab. Der Anlieferverkehr wird über die Hauptfahrgasse am Gebäude vorbei zur Anlieferung im Nordwesten geführt. Neben der Hauptzufahrt im Südosten ist eine zusätzliche Anbindung in Form eines 1,50 m breiten Fuß- und Radweges im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

### **5. PLANINHALTE**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelfachmarkt‘ festgesetzt.

Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Das sonstige Nebensortiment wird auf maximal 20 % der Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb eine betriebsformentypische Sortimentsstruktur einhält und insbesondere zentrenrelevante Aktionswaren nur auf einer begrenzten Fläche angeboten werden kann. Zusätzlich wird ein Backshop / Café mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> zugelassen.

Innerhalb des „Sonstiges Sondergebietes“ sind die erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Sondergebietes mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf jedoch nicht nur bis zu 50 % durch Stellplätze und ihre Zufahrten im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden, sondern bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Damit soll gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl realisiert werden können.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bezogen auf NHN entspricht für den zukünftigen Netto-Markt einer Gebäudehöhe des Hauptgebäudes bis Oberkante Dach von max. ca. 6,50 m über Gelände. Der rückwärtige niedrigere Gebäudeteil liegt bei einer Höhe von ca. 4,50 m über Gelände.

Es wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe den Wert von 178,5 m ü. NHN nicht überschreiten darf. Durch diese Höhenfestsetzung wird die bestehende maximale Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Flächen zzgl. einer Toleranz von 0,5 cm aufgegriffen. Diese beträgt an der südöstlichen Ecke der überbaubaren Fläche 178,01 m ü. NHN. Bei Ausnutzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von 178,5 m ü. NHN würden an der nördlichen, nordwestlichen sowie südlichen Gebäudekante Höhenunterschiede von max. 2,00 m entstehen, die innerhalb der angrenzenden Grünflächen durch Böschungen aufgenommen werden können.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen auf max. 179,5 m ü. NHN zu errichten sind. Hiermit wird die Geländehöhe an der geplanten Zufahrt im Übergang zur Straße „Am Kaiser“ von ca. 179,3 m ü. NHN aufgegriffen und ein ebenerdiger Anschluss der Zufahrt an die Straße gewährleistet. Zu den überbaubaren Flächen hin fällt die Stellplatzfläche somit um 1,00 m ab. Diese leichte Neigung ist auch aufgrund der Entwässerung der Stellplätze notwendig. Zu den Rändern des Plangebietes entstehende Höhenunterschiede können ebenfalls innerhalb der umlaufenden Grünstreifen aufgenommen werden.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Ermöglichung eines geordneten Betriebsablaufes werden die überbaubaren Flächen im Westen des Plangebietes angeordnet. Der hochbauliche Vorentwurf wird mit Baugrenzen umfahren mit der Möglichkeit, geringe Verschiebungen des geplanten Baukörpers vornehmen zu können.

Die überbaubaren Flächen beziehen den Bereich des westlichen Teils der Anlieferungsrampe ein.

Da innerhalb der überbaubaren Flächen lediglich ein Gebäude realisiert werden soll, wird die Kann-Vorschrift des § 22 BauNVO in Anspruch genommen und von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen.

## 5.4 Nebenanlagen

Der Ausschluss von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll

eine ausreichende Durchgrünung des Einzelhandelsstandortes zu den angrenzenden Flächen gewährleisten. Ausgenommen davon sind lediglich Werbeanlagen und notwendige Einfriedungen.

## 5.5 Zufahrten, Flächen für Stellplätze

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Zu- und Abfahrt wird innerhalb des Bebauungsplanes durch Darstellung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass innerhalb des vorgenannten Ein- und Ausfahrtsbereiches eine Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Kaiser“ in einer Breite von max. 6,00 m zzgl. 1,50 Fußweg (insgesamt 7,50 m) zulässig ist. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung der Zufahrt im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung gewährleistet werden.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Insgesamt sind ca. 67 Stellplätze geplant. Diese Zahl unterstreicht die Unternehmensabsicht, auch für Spitzenstunden eine ausreichende Stellplatzanzahl anzubieten. Damit wird sichergestellt, dass Kundenparken außerhalb des Grundstücks des Einzelhandelsbetriebes nicht stattfinden wird.

Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Einkaufswagensammelbox mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht der für den Einzelhändler prognostizierten erforderlichen Flächengröße zum Abstellen von Einkaufswagen und sichert eine zentrale Sammelstelle für Einkaufswagen und somit eine geordnete Nutzung des Marktes.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Einbindung des Einzelhandelsbetriebes und seiner Stellplatzflächen in ein heute insbesondere im rückwärtigen Bereich grüneprägtes Ortsbild. Deshalb werden vor allem die Randbereiche als zu begrünende Flächen festgesetzt. Die Bereiche sind vorrangig flächendeckend mit Gehölzen entsprechend den unter A 6.8 festgesetzten Gehölzlisten zu bepflanzen. Bei der Wahl der Pflanzen wurde für die Anpflanzflächen (M 1 bis M 3) entlang der Straße „Am Kaiser“ sowie an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze eine Auswahl an Ziersträuchern getroffen. Diese sind – vor allem in Kombination – deutlich vielfältiger als übliche Schnithecken, womit sie optisch ansprechender wirken und Nahrungs- und Lebensräume für unterschiedliche Vögel und Insekten bieten. Demgegenüber wurden für die rückwärtigen Anpflanzflächen (M 4 und M 5) bodenständige Sträucher ausgewählt, die im Gegensatz zu Schnithecken weniger Pflege bedürfen und ebenfalls Vögeln und Insekten als Nahrungs- und Lebensräume dienen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Böschungen aufgenommen, die durch Abgrabungen entstehen, die zur Einebnung der Stellplatzflächen erforderlich sind.

Um die ansonsten von einer randständigen Bebauung geprägte Fluchtlinie an der Straße „Am Kaiser“ aufzunehmen und den Straßenraum zu fassen, werden im östlichen Bereich des Plangebietes drei Säuleneichen zum Anpflanzen festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und der Flächen zum Anpflanzen westlich und südlich des Betriebsgebäudes mindestens 18 weitere Bäume zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen wurden Arten ausgewählt, die für vergleichsweise heiße und trockene Standorte auf versiegelten Flächen gut geeignet sind. Bei den Anpflanzflächen M4 und M5 wurden für die Baumpflanzungen platzsparende und schnellwachsende Arten gewählt, die auch auf schmalen Grünflächen wachsen

und schnell einen Sichtschutz ausbilden. Darüber hinaus können hier auch Vogel-schutzgehölze wie die schwedische Mehlbeere gepflanzt werden.

Am nordwestlichen Plangebietsrand kragt die Krone eines angrenzenden Bestandsbaumes in das Plangebiet. Der auf dem Nachbargrundstück stehende Baum fällt unter die Baumschutzsatzung und darf nicht beschädigt werden, andernfalls werden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung erforderlich. Zum Schutz der Wurzeln des Baumes ist die Anpflanzfläche M 3 nur zu mindestens 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zusätzlich zu den Eingrünungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen sind.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt aufgrund der vielfältigen Vorteile von Gründächern vor allem im Hinblick auf die Anpassung von Städten an die Folgen des Klimawandels. Sie haben durch die Teilverdunstung einen Kühlungseffekt und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen zugutekommt. Durch eine gezielte Pflanzenauswahl können Gründächer darüber hinaus das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten steigern und somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen werden verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche. Hierdurch soll dem Bauherren trotz der Dachbegrünung eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes und bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen eingeräumt werden. Nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Bereiche mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen. Gemäß A 8. der planungsrechtlichen Festsetzungen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren. Hier ist die Dachbegrünung durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen. Diese Kombination von Grün- und Solardächern zu einem so genannten Solargründach ist mittlerweile problemlos möglich.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz der Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft des Plangebietes werden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz resultieren aus Empfehlungen des vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachtens (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Januar 2020).

So wird festgesetzt, dass die Fahrgassen des Parkplatzes als ebener Fahrbahnbelag beispielsweise aus Asphalt oder einem fassenlosen Pflasterstein auszuführen sind. Weiterhin ist die Einkaufswagensammelbox dreiseitig fugendicht zu umfassen und zu überdachen. Die Materialien müssen ein Schalldämmmaß von  $R'w \geq 25$  dB erreichen. Die Box ist im westlichen Bereich des Parkplatzes vorzusehen und muss sich mit der Öffnung in Richtung Westen orientieren. Hierdurch sollen zusätzliche Emissionen durch klappernde Einkaufswagen vermieden und die Immissionen durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen reduziert werden.

Darüber hinaus wird für die technischen Anlagen ein maximaler Schallleistungspegel festgesetzt. Die technischen Anlagen sind im rückwärtigen Bereich der Anlieferung vorzusehen, müssen einzeltonfrei sein und dürfen keine tieffrequenten Geräuschimmissionen verursachen. Auch hierdurch soll die Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft des Plangebietes vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden.

An- und Abfahrten sowie Verkehrsbewegungen auf dem Betriebsgelände sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr durch die Errichtung eines zeituhrgestützten, automatischen verschließbaren Schrankensystems zu unterbinden. Die Schranken sind so zu installieren, dass sie nicht umfahren werden können. Diese Festsetzung dient dazu nach Betriebsschluss eine Nutzung der Stellplatzanlage für andere Zwecke zu verhindern und soll eine hinreichende Nachruhe der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten. Die konkreten Öffnungszeiten des Einzelhändlers sowie der Bäckerei werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

Im Bebauungsplan wird ferner festgesetzt, dass Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig sind. Nach dem Trennerlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004) gelten Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten als unbelastet und in Gewerbe- und Industriegebieten als schwach belastet mit Ausnahme von Metalldächern. Diese sind demzufolge als stark belastet einzuordnen und müssen einer Abwasserbehandlung zugeführt werden (Schmutzwasserkanal). Aus diesem Grund werden entsprechende Metalldächer ausgeschlossen.

## **5.8 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Als Beitrag zur Energiewende sowie zum Erreichen der durch die Bundesregierung und das Pariser Klimaabkommen vorgegebenen Klimaziele wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren ist.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die zukünftige Bebauung soweit wie möglich in das vorhandene Ortsbild einbinden. Die Festsetzungen bezüglich der Dachform dienen dem Ziel, durch die zukünftige Dachgestaltung den Eindruck eines zurückhaltend und ruhig gestalteten Baukörpers zu vermitteln. Auf der Betriebsfläche ist nur eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen zum einen eine wirtschaftliche Nutzung des Einzelhandelsbetriebes gewährleisten, zum anderen werden die Werbeanlagen in ihrer Außenwirkung eingeschränkt, um das Ortsbild möglichst geringfügig zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind Einfriedungen als transparenter Metallzaun (Stabgitter) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der transparente Metallzaun (Stabgitter) soll sicherstellen, dass die festgesetzte Eingrünung der Plangebietsränder von außen sichtbar bleibt und nicht durch einen blickdichten Zaun verdeckt werden. Die maximale Höhe von 2,00 m soll einen massiven Eindruck der Einfriedung verhindern, ist aber ausreichend, um ein einfaches Übersteigen zu verhindern.

Im Bebauungsplan wird ferner festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den Flächen für Stellplätze je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Fahrradstellplatz anzulegen ist. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortes und der daraus resultierenden guten Erreichbarkeit, bestehen gute Voraussetzungen für den Einsatz des Fahrrads als Verkehrsmittel. Durch die getroffene Festsetzung soll sichergestellt werden, dass

dem Bedarf an Fahrradstellplätzen entsprochen und die individuelle Mobilität dadurch gefördert wird. Die Maßgabe von einem Fahrradstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beruht auf Erfahrungswerten der Stadt bei entsprechenden Einzelhandelsobjekten.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Fahrradstellplätze als Anlehnbügel mit einem Mindestabstand von 1,10 m auszuführen sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Fahrradstellplätze ein hinreichendes Maß an Funktionalität erfüllen und zwischen den Bügeln genügend Platz zum Beladen der Fahrräder mit Einkäufen vorhanden ist. Der Nachweis über die notwendige Anzahl an Fahrradstellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **5.10 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen der Straße „Am Kaiser“.

### **5.10.1 Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Diese Verpflichtung besteht innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht. Deswegen soll das Niederschlagswasser des gesamten Bebauungsplangebietes vollständig in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.

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 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 Regenerignis abgedeckt.

### **5.10.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation innerhalb der Straße „Am Kaiser“ eingeleitet werden.

### **5.10.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

#### 5.10.4 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Würselen wird durch die ortsansässige Berufs- und Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVWG) sicherzustellen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 6. UMWELT

#### 6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend der „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen“ nach Ludwig erstellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind größtenteils bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 – 1. vereinf. Änderung und werden nun durch den Bebauungsplan Nr. 227 überplant. Entsprechend wurden die Bestandsflächen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. bewertet. Da dieser jedoch im Planbereich nur den Gebäudebestand der ehemaligen Hofanlage sichert und keinerlei weitere überbaubare Fläche im Bereich zulässt, ist von dem vorhandenen Bestand auszugehen, also einer Hofanlage mit Weideland.

Gemäß Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 6.319 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt auf der Sammelausgleichsfläche „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen. Dort werden auf einer Fläche von ca. 494 m<sup>2</sup> die Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Die Fläche in der entsprechenden Größe von 494 m<sup>2</sup> wird in den Textlichen Festsetzungen unter A 5. dem Bebauungsplan Nr. 227 als sonstiger Geltungsbereich zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche wurden in Absprache mit der Umweltbehörde hochwertige vernetzte Biotop- und Habitatstrukturen durch die Stadt geschaffen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der finanzielle Ausgleich für die ökologische Aufwertung der Fläche geregelt. Vor dem Satzungsbeschluss ist ebenfalls der finanzielle Ausgleich für die Grunderwerbskosten mit der Stadtentwicklung Würselen zu regeln.

Im Januar 2020 wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (ASP I) vorgelegt. Das Plangebiet umfasst ein Wiesenareal sowie eine alte Hofanlage. 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.

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.

Jedoch könnte die einbezogene Hofanlage gemäß Vorprüfung 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 Rahmen der ASP II wurde die Hofanlage bei mehreren Begehungen im Sommer 2022 mit Hilfe von Detektoren auf ein Fledermausvorkommen hin untersucht. Außerdem wurden für je eine Woche im Mai und im Juni an vier Stellen im Gebäude Fledermaus-Daueraufnahme-Geräte platziert. Zusätzlich wurde auf Spuren von Schleiereulen und auf Schwalbennester geachtet. Bei den Untersuchungen wurden Flugbewegungen von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen sowie vereinzelt Abendsegler beobachtet. Bei den ersten beiden handelt es sich um allgegenwärtige und siedlungstypische Arten, die üblicherweise an solchen Standorten vorzufinden sind. Abendsegler quartieren in alten Bäumen, sind weit verbreitet und fliegen zur Nahrungssuche über Siedlungen. Aus den vorgenannten Gründen konnte für diese drei Arten ein besonderes Schutzbedürfnis ausgeschlossen werden.

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 laut 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 Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.2 Boden und Wasser

Gemäß der Versickerungsuntersuchung (Krauss & Coll. Geoconsult, Oldenburg, Mai 2021) 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.

Gemäß Bodenkarte für NRW des Geologischen Dienstes NRW ist innerhalb des Plangebiets 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.

## 6.3 Bergbau

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 Plangebietes nicht tangieren.



Zusammenfassend hat die Auswertung ergeben, dass im Grundstücksbereich keine bergbaulichen Hinterlassenschaften zu erwarten sind, die größere Restriktionen bedingen. Die geringfügigen Restriktionen aus der altbergbaulichen Situation lassen sich mit vergleichsweise geringem Aufwand beherrschen.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB vom 10.03.2022 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet 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. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Untersuchung des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

#### 6.4 Immissionen / Emissionen

Durch den zukünftigen Einzelhandelsbetrieb sind Geräuscheinwirkungen durch die Warenanlieferung, die Stellplatzanlage sowie durch haustechnische Anlagen in der Nachbarschaft zu erwarten. Diese Schallimmissionen wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Prognosegutachtens durch das Büro Graner + Partner Ingenieure Bergisch Gladbach, Januar 2020 untersucht. Bei der Berechnung der Immissionen wurden drei nächstliegende schutzbedürftige Wohnnutzungen als Immissionspunkte angesetzt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

Als Schallschutzmaßnahme ist die Fahrgasse des Parkplatzes als ebener Fahrbahnbelag auszuführen. Des Weiteren ist die Einkaufswagensammelbox dreiseitig fugendicht zu umfassen und zu überdachen. Die Box ist auf dem Parkplatz im westlichen Bereich vorzusehen. Die Öffnung ist in westlicher Richtung zu berücksichtigen.

Für die haustechnischen Anlagen wird ein entsprechender Schalleistungspegel festgesetzt, der tags und nachts nicht überschritten werden darf. Des Weiteren sind Verkehrsbewegungen und An- und Abfahrten im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zu unterbinden. Die konkreten Öffnungszeiten des Einzelhändlers sowie der Bäckerei werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

#### 7. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet / Sonstiges Sondergebiet	(100,0 %)	5.726 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Stellplätze	(40,9 %)	2.344 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(25,7 %)	1.474 m <sup>2</sup>

#### 8. SONSTIGE HINWEISE

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene

Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Würselen, Tel. 02405-67534, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden müssen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen so zu gestalten sind, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Brandschutzdienststelle über die Absperrung des Betriebsgeländes in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zu unterrichten ist, um im Brandfall entsprechende Vorkehrungen treffen zu können.

## B UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

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

##### *Angaben zum Standort*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 umfasst eine ehemalige Hofanlage inklusive der unmittelbar zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen westlich der Straße ‚Am Kaiser‘ in zentraler Lage von Würselen-Bardenberg. Das Plangebiet ist heute bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung. Ausgenommen ist lediglich der dreiecksförmige Bereich am westlichen Rand, der innerhalb des Flurstückes 33 liegt. Die Hofanlage macht ca. 12 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes aus.

##### *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 das Plangebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 5.726 m<sup>2</sup>. Diese Flächen verteilen sich auf die künftigen Nutzungen wie folgt:

• Sondergebiet für einen Lebensmittelfachmarkt	5.726 m <sup>2</sup>
Davon:	
- Überbaubare Grundstücksflächen	1.797 m <sup>2</sup>
- Flächen für Stellplätze	2.344 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.474 m <sup>2</sup>
- Sonstige Sondergebietsflächen	111 m <sup>2</sup>

Bei der Beurteilung der zukünftigen Versiegelung ist zu berücksichtigen, dass ca. 12 % der Flächen bereits entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung bebaubar sind.

### *Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen*

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird die Zweckbestimmung mit ‚Lebensmittelfachmarkt‘ und einem zusätzlichen Backshop / Café konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 vorgegeben. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf dieser Wert durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu der gemäß Baunutzungsverordnung maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus werden zur Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgegeben.

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

### *Regionalplan*

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen, Regierungsbezirk Köln, wird das Plangebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen als „Zentralen Versorgungsbereich“ dar.

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 227 nicht gegeben, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Die Änderung erfolgt als 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 227. Im Rahmen der Änderung soll die dargestellte Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 227 in die Darstellung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 1 (2) BauNVO geändert werden.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I der StädteRegion Aachen.

### *Bebauungsplan*

Das Plangebiet ist heute weitestgehend Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änd mit Rechtskraft vom 13.08.2010. Hiervon ausgenommen ist der Bereich innerhalb des Flurstückes 33, Flur 19, der außerhalb von Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung liegt. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Als GFZ wird entlang der Straße „Am Kaiser“ 0,8 und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen 0,5 normiert. Die Gebäude der ehemaligen Hofanlage sind mit Baugrenzen umfahren, im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden keine überbaubaren Flächen normiert. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Anpflanzen und/ oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan Nr. 126 1. Änd. nicht.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 227 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen überlagert und damit unwirksam.

#### *Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz / Schutzgebiete*

Neben Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zu den Landschaftsplänen werden in § 30 BNatSchG und in § 42 LNatSchG NRW Biotope 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 Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope 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 Biotope beinhaltet. Darüber hinaus ist es als Naturschutzgebiet ACK-021-0003 gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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 das Plangebiet außerhalb von festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten.

### *Lärmschutz*

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### *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 Plangebietes 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.

Bei der Beurteilung des Umweltzustandes ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 227 Flächen des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung überlagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung sind innerhalb seines Geltungsbereiches ausschlaggebend für die Beurteilung des Zustandes der Ausgangssituation.

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.

Aus der Prognose werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet. 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 des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 ein besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Die Gebäude der ehemaligen Hofanlage sind mit Bau- grenzen umfahren. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die heutige Situation an der Straße ‚Am Kaiser‘ städtebaulich ändern. Die bauliche Einfassung des Stadtraumes wird aufgelöst, soll aber durch festgesetzte Baumstellungen unterstützt werden. Im rückwärtigen Bereich wird zukünftig der grüengeprägte Freiraum durch den Baukörper des Einzelhandelsbetriebes dominiert. Zur Eingrünung des Baukörpers werden südwestlich des Gebäudes acht und südöstlich sechs Einzelbäume festgesetzt. Weitere Baumanpflanzungen sind im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen.

Um die Lärmimmissionen einzuschränken, werden An- und Abfahrten sowie Verkehrsbewegungen auf dem Betriebsgelände in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen. Darüber hinaus dürfen technische Anlagen innerhalb des Plangebietes einen Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 64$  dB(A) nicht überschreiten. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Einkaufswagensammelbox dreiseitig fugendicht geschlossen werden muss und Richtung Westen zu öffnen ist.

Bezüglich des tagesnahen Altbergbaus innerhalb des Plangebiets wurde durch die beratende 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.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Eingrünung insbesondere der südwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite des Discounters
- Festsetzung eines Schalleistungspegels von  $L_{WA} = 64$  dB(A) für die technischen Anlagen
- Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage in den Nachtstunden
- Festsetzung eines ebenen Fahrbahnbelages innerhalb der Flächen für Stellplätze
- Festsetzungen zur Ausführung der Einkaufswagensammelbox
- Festsetzung der Lage der Zu- und Abfahrt
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass der südwestliche Randbereich der überbaubaren Flächen im potentiellen Einwirkungsbereich von Flözen mit der Einwirkungsklasse 1 liegt

- Innerhalb der Einwirkungsklasse 1 dürfen ohne weitergehende Erkundungsmaßnahmen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden.

### 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 wurden eine Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol.- U. Haese, Stolberg, Januar 2020) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Aachen, Juli 2022) durchgeführt. Weiterhin wurde durch das Büro RaumPlan eine Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Büro RaumPlan, Aachen, März 2023) erstellt.

#### *Situationsbeschreibung*

Das Plangebiet wird heute überwiegend als Intensivwiese genutzt. Entlang der Straßenverkehrsfläche befindet sich eine geschlossene freiwachsende Hecke. Zudem wird das Grundstück in etwa 20 m parallel zur Straße „Am Kaiser“ durch eine größere zusammenhängende Gehölzstruktur gequert. Weitere Gehölze und Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken und ragen insbesondere an der Nordwestgrenze in das Plangebiet hinein.

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*

Im Januar 2020 wurde durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (ASP I) vorgelegt. Das Plangebiet umfasst ein Wiesenareal sowie eine alte Hofanlage. 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.

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.

Jedoch könnte die einbezogene Hofanlage gemäß Vorprüfung 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 Rahmen der ASP II wurde die Hofanlage bei mehreren Begehungen im Sommer 2022 mit Hilfe von Detektoren auf ein Fledermausvorkommen hin untersucht. Außerdem wurden für je eine Woche im Mai und im Juni an vier Stellen im Gebäude Fleder-



maus-Daueraufnahme-Geräte platziert. Zusätzlich wurde auf Spuren von Schleiereulen und auf Schwalbennester geachtet. Bei den Untersuchungen wurden Flugbewegungen von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen sowie vereinzelt Abendseglern beobachtet. Bei den ersten beiden handelt es sich um allgegenwärtige und siedlungstypische Arten, die üblicherweise an solchen Standorten vorzufinden sind. Abendsegler quartieren in alten Bäumen, sind weit verbreitet und fliegen zur Nahrungssuche über Siedlungen. Aus den vorgenannten Gründen konnte für diese drei Arten ein besonderes Schutzbedürfnis ausgeschlossen werden.

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 laut Gutachten grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Störungen oder Zerstörungen von substantiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu erwarten.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf für die notwendigen Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Die sich aus den Festsetzungen ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen insbesondere durch Anpflanzungen an den Rändern des Plangebietes sowie durch eine flächendeckende extensive Dachbegrünung ausgeglichen 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 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Bilanzierung berücksichtigt, dass ein östlicher Teilbereich des Plangebietes bereits heute entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 1. Änderung bebaut werden kann.

An den südwestlichen und südöstlichen Grenzen des Plangebietes und entlang der Verkehrsfläche der Straße ‚Am Kaiser‘ sollen insgesamt 17 Laubbäume gepflanzt werden. Die nicht von Bäumen überdeckten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nahezu flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind weitere vier Laubbäume anzulegen.

Zusätzlich zu den Eingrünungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb des gesamten Plangebietes Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen. Durch eine gezielte Pflanzenauswahl können Gründächer das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten steigern und somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Ein Defizit von insgesamt 6.319 Punkten ist extern auszugleichen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes geregelt und in den Planunterlagen ergänzt.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung, dass insgesamt 21 Laubbäume zu pflanzen sind
- Festsetzung einer nahezu flächendeckenden Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer flächendeckenden extensive Dachbegrünung

- Regelung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen ist. Entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter C. Hinweise, 5. Artenschutz.

### 2.1.3 Schützgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 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 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.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 4.284 m<sup>2</sup> zu versiegeln. Die zusätzliche mögliche Versiegelung liegt somit bei ca. 3.667 m<sup>2</sup>. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

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 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 100-jährliches Regenergeignis abgedeckt.

Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers wird eine flächendeckende extensive Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer leisten einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen zugutekommt.

Außerdem werden umfangreiche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Damit wird gewährleistet, dass die nicht versiegelten Flächen größtenteils bepflanzt sind. Zur Erhaltung des heutigen Geländeverlaufs und des Bodenaufbaus wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlage und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen.

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.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. 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 wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal
- Berücksichtigung einer Fläche für die Regenrückhaltung südlich des Betriebsgebäudes
- Festsetzung einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen einer Maximalhöhe des Erdgeschossfußbodens des Discounters
- Festsetzung einer Maximalhöhe der Fläche für Stellplätze
- Schutzmaßnahmen bezüglich des Oberbodens
- Ausschluss von dauerhaften Hausdrainagen
- Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche 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 Gebäudeanordnung am südwestlichen Rand des Plangebiets werden keine bestehenden Kaltluftabflusssysteme unterbrochen. Ohnehin würde die geringe Gebäudehöhe auch nicht zu einer erheblichen Unterbrechung führen.

Der südwestlich des Plangebietes gelegene Grünkorridor wird durch die Lage des zukünftigen Betriebsgebäudes am südwestlichen Rand des Plangebietes 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.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen sollte das Bauvorhaben derart geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen anzustreben. Hierzu wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A 8. festgesetzt, dass auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren ist.

Als Beitrag zur Klimaanpassung wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen sind. Gründächer haben durch die Teilverdunstung einen Kühlungseffekt und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen zugutekommt.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Aufrechterhaltung möglicher Luftbewegungen durch Begrenzung der Gebäudehöhen
- Festsetzung einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung  
Festsetzung, dass auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren ist.

### **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 entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

*Situationsbeschreibung*

Das Orts- und Landschaftsbild im Wirkungsbereich des Plangebietes 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 Bebauungsplanes wird im südlichen Teilbereich deutlich die zukünftige Bebauung in den Vordergrund treten. Hier soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Anpflanzung von insgesamt 14 Laubbäumen südwestlich und südöstlich des Betriebsgebäudes gemildert werden.

Im Bereich der Straße ‚Am Kaiser‘ wird durch die Lage des Betriebsgebäudes im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes die Chance vertan, das Ortsbild aufzuwerten und die Platzrandbebauung soweit wie möglich zu schließen. Zumindest durch die Festsetzung von drei Einzelbäumen soll der Straßenrand optisch eingegrenzt werden. Des Weiteren wird sich die unmittelbare Nachbarschaft von zwei Parkplatzflächen nicht positiv auf das Ortsbild auswirken.

### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Straße ‚Am Kaiser‘
- Festsetzung von Baumpflanzungen südwestlich und südöstlich des Betriebsgebäudes
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- Reduzierung der Gebäudehöhe für den südwestlichen Bereich des Betriebsgebäudes.

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

### *Situationsbeschreibung*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Die abzureißende Hofanlage unterliegt somit nicht dem Denkmalschutz. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes 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.

Da ein Vorkommen von archäologischen Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann, wird in die Textlichen Festsetzungen unter C Hinweise, 2. Bodendenkmäler ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

## **2.1.7 Erneuerbare Energien**

In den textlichen Festsetzungen wird unter A 8. Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren ist. Die heutigen Ausbaustandards des Discounters berücksichtigen eine zeitgemäße und nachhaltige Gebäudetechnik, die zu einer erheblichen Reduzierung des Energiebedarfs führen wird.

### **2.1.8 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.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei dem vorgesehenen Bebauungsplan handelt es sich um ein Sondergebiet für einen Lebensmittelfachmarkt. Es soll im südwestlichen Teil ein Discounter mit vorgelagerter Stellplatzanlage ermöglicht werden.

Gemäß dem Lärmgutachten werden die zugrunde gelegten Richtwerte an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten, sofern die im Gutachten genannten Schalleistungspegel eingehalten und die festgesetzten Maßnahmen getroffen werden. Es sind mit Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. In der Artenschutzvorprüfung konnte ein Vorkommen von Fledermäusen, Schwalben und Schleiereulen innerhalb der alten Hofanlage nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer anschließenden Artenschutzprüfung der Stufe 2 wurden jedoch keine Hinweise auf substantielle Fledermausvorkommen (z.B. Wochenstuben) sowie auf Schleiereulen oder Schwalben gefunden. Dennoch ist die Baufeldfreimachung grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können 78,7 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 6.319 Punkten ist durch entsprechende Maßnahmen extern auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf der Sammelausgleichsfläche „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen. Dort werden auf einer Fläche von 494 m<sup>2</sup> die Kompensationsmaßnahmen vorgenommen:

Die Sammelausgleichsfläche ist im Vorfeld durch die Stadt in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde bereits angelegt worden. Es erfolgt eine Aufwertung mit insgesamt 12,8 Punkten je m<sup>2</sup> Fläche.

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 wegen der getroffenen Minderungsmaßnahmen Auswirkungen zu erwarten, die als mittelwertig zu bezeichnen sind.

## **2.2    Entwicklungsprognosen**

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 227 sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 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 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht.

### **2.3.2    Planinhalt**

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche Varianten der Anordnung der Gebäudekörper erstellt und geprüft.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Wohnräume durch Schallimmissionen aus Anlieferung und Stellplatzanlagen, auf notwendige Boden- und Geländebewegungen und auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den hier getroffenen Festsetzungen die geringsten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu erwarten.

## **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, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Aachen, Juli 2022.
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Januar 2020
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Büro RaumPlan Aachen, März 2023

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Anpflanzungsgebote werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und der Bauabnahmen überprüft. Die technischen Anlagen des Discounters unterliegen generell einer periodisch wiederkehrenden Überprüfung.

### **3.3 Zusammenfassung**

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 227 dient vorrangig dem Ziel, innerhalb der Ortslage Bardenberg eine wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, um damit schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur zu vermeiden und vermeidbare Verkehrsbewegungen zu verhindern.

Innerhalb des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt. Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich aufgeführter Umweltauswirkungen. Ausgenommen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, die nicht kompensiert und als erheblich eingestuft werden.