Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

GEMEINDE HÜRTGENWALD

17. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG ~~(ENTWURF)~~

„BROICHSTRASSE – SÜDÖSTLICHER ORTSRAND IM ORTSTEIL GEY“

– STAND: FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

~~BESCHLUSS ÜBER DIE BETEILIGUNGEN gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB~~

TEIL 1 ~~TEIL A~~: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.1 Planungsanlass ... 3
1.2 Planerfordernis ... 3
1.3 Planungsziel ... 3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.5 Planverfahren ... 4
1.5.1 Landesplanerische Anfrage ... 5
1.5.2 Aufstellungsbeschluss ... 6
1.5.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ... 6
1.5.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung ... 6
1.5.5 *Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB* ... 7
1.5.6 *Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB* ... 7
2. Planungsvorgaben ... 8
2.1 Regionalplan ... 8
2.2 Flächennutzungsplan ... 8
2.3 Bebauungspläne ... 9
2.4 Landschaftsplan ... 10
2.5 Wasserschutzzone ... 11
2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ... 11
2.7 Bergbau ... 12
3. Örtliche Verhältnisse ... 12
3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets ... 12
3.2 Verkehrliche Erschließung ... 12
3.3 Bisherige Nutzung und Bestand ... 12

4. Planinhalte 12
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Grünfläche 13
5. Auswirkungen der Planung 13
5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 13
5.2 Artenschutz 13
5.3 Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld 14
5.4 Verkehrliche Auswirkungen 14

STAND: 17.03.2025 ***mit Änderung nach Veröffentlichung in roter Schrift, kursiv***

TEIL 1 ~~TEIL A~~: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH hat bereits im Jahr 2020 gegenüber der Gemeinde Hürtgenwald ihr Interesse bekundet, am südöstlichen Ortsrand von Gey an der Broichstraße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit unter 800 m² Verkaufsfläche zu errichten.

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit am 18.05.2021 wurden die Planungen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die zur Verwirklichung des Projektes notwendigen Schritte einzuleiten.

Im Mai 2022 schlossen die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, und die Gemeinde Hürtgenwald eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten durch die Vorhabenträgerin, die im Zusammenhang mit den erforderlichen Bauleitplanverfahren stehen.

Neben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich geplant. Dieses Vorhaben soll gleichermaßen durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer gemischten Baufläche planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2 Planerfordernis

Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts ist das Planungsziel nicht realisierbar.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C9 „Nahversorgung und Wohnen – Broichstraße“.

1.3 Planungsziel

Durch die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes ~~bzw. eines Backshop~~ kann das Nahversorgungsangebot in der Ortslage Gey sinnvoll gestärkt werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Flächen am Ortsrand für Wohnnutzung zu entwickeln. In den Geltungsbereich einbezogen ist auch eine Fläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden soll.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung umfasste zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen in der Gemarkung Gey, Flur 4 die Flurstücke 40/1, 39 (teilweise) und 38 mit einer Fläche von ca. 6.050 m².

Vor der Durchführung der Veröffentlichung wurde das Flurstück 39 vollständig in den Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen, um eine Wegeverbindung bis zum Wirtschaftsweg bzw. das Entwässerungskonzept des Vorhabens (vorhabenbezogener Bebauungsplan C9) zu sichern.

Im Gegensatz zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs C9 umfasst die 17. Flächennutzungsplan-Änderung keine Teilflächen des östlich angrenzenden Ge-

wässers (Alter Dehlbach) bzw. des Wirtschaftswegs, um an die Darstellungen des Flächennutzungsplans sinnvoll anschließen zu können. Der erweiterte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.290 m².

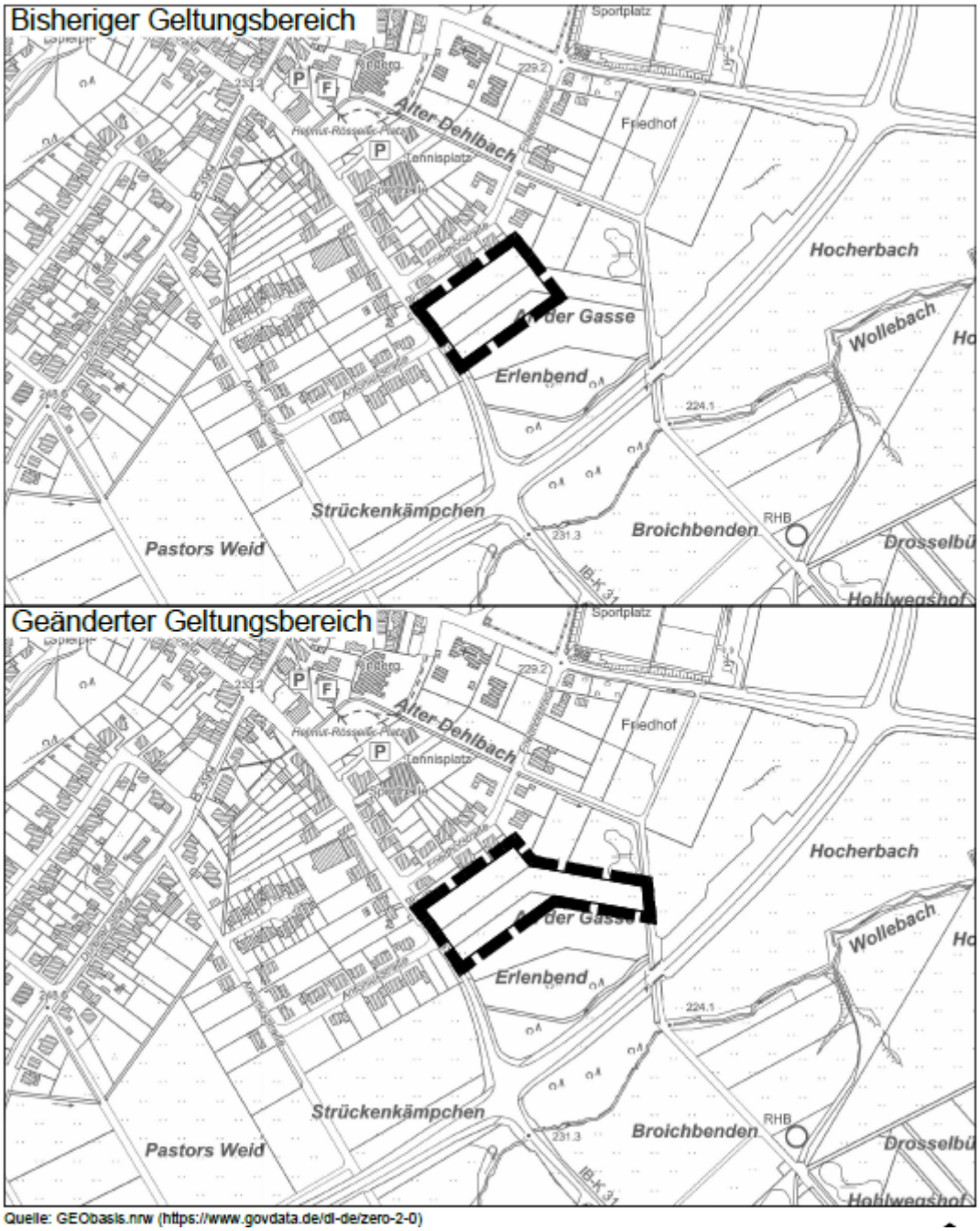


Abbildung 1: Vergleich der Abgrenzung der Geltungsbereiche der 17. Flächennutzungsplan-Änderung zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen 2024 und zum Stand der Veröffentlichung 2025 (ohne Maßstab).

1.5 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird zweistufig mit frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

1.5.1 Landesplanerische Anfrage

Mit Schreiben vom 31.08.2022 stellte die Gemeinde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW. Mit Schreiben vom 30.11.2022 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass gegen die Planung keine raumordnerischen Bedenken bestehen – vorbehaltlich eines hierfür erforderlichen, gleichwertigen Flächentauschs.

Als „Tauschfläche“ ist eine Fläche in der Ortslage Bergstein (Auf der Faldersgaß) vorgesehen. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll hier die Darstellung von Wohnbauflächen gleichwertig zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen aus Sicht der Bezirksregierung nur dann keine Bedenken, wenn auf Ebene des Bebauungsplanes eine der Flächennutzungsplan-Änderung entsprechende bauliche Nutzung umgesetzt wird. Das entspricht dem aktuellen Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens C9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“.

Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren weist die Bezirksregierung auf Folgendes hin:

- Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Der Träger der Landschaftsplanung darf der Änderung des Flächennutzungsplans nicht widersprechen (§ 20 Abs. 4 LNatSchG).

Zur Anfrage nach § 34 LPlG wurden auch das Amt „Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung“ sowie das Umweltamt des Kreises Düren beteiligt. Es wurde auf Folgendes hingewiesen:

- Wasserwirtschaft: Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht vom Grundsatz her keine Bedenken. Die wasserwirtschaftlichen Belange, wie z. B. Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Vorbehandlung sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Immissionsschutz: Immissionsschutzrechtliche Belange werden in konkreten Folgeverfahren (Aufstellung / Änderung FNP und BP) berücksichtigt.
- Bodenschutz: Bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3.000 m² beanspruchen, kann die jeweilige Genehmigungsbehörde nach § 4 Abs. 5 BBodSchV im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung verlangen. Die hier erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind in der DIN 19649 geregelt. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) kontrolliert und dokumentiert in der Bauphase die Einhaltung der Maßnahmen des Bodenschutzkonzeptes. Diese Art des baubegleitenden Bodenschutzes soll durch das aufzustellende Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung, Ausschreibung und Ausführung dem Schutz des Bodens dienen.
- Altlastenverdachtsflächen: Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.
- Abgrabungen: Aus abgrabungsrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.

- Natur und Landschaft: Aufgrund der Lage direkt angrenzend an den Ort bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren vollständig zu ermitteln und einzustellen.

1.5.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit am 19.10.23 beraten bzw. in der Sitzung des Rates am 16.11.23 gefasst.

1.5.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.02.24 bis einschließlich 05.03.2024 statt. *Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.01.2024.*

Ein bereits im November 2023 bei der Gemeinde eingegangenes Schreiben der Interessengemeinschaft „Kein Netto-Markt in Gey“ wird als Eingabe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewertet. Es wurden Bedenken zu folgenden Punkten geäußert:

- Verkehr
  - Leistungsfähigkeit der Broichstraße und relevanter Knoten
  - Erschließung des Mehrfamilienhauses über Parkplatzfläche
- Lärm
- Hydraulische Berechnung des Kanalnetzes
- Nahversorgung im Ortsteil Gey

Diese Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 03.03.2024 bestätigt bzw. erweitert. Im Rahmen des Beteiligungszeitraums ging noch eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen ist in einer separaten Abwägungstabelle dokumentiert.

Nach dem Beteiligungszeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Gey einen Informationsveranstaltung zum Vorhaben statt, in der Bürgerinnen ihre Fragen an die Vorhabenträgerin und die Gemeinde adressieren konnten.

1.5.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Es liegen 19 Stellungnahmen zu folgenden Themen vor:

- Bergbauliche Belange
- Vorbelastung durch Fluglärm (Bereich eines militärischen Fluggebietes)
- Erdbebengefährdung
- Bodenschutz in der Umweltprüfung
- Verkehrliche Belange: ausreichend breiter Gehweg, Ausbauplanung zur Anbindung an die Broichstraße einschließlich Anpassung Straßenentwässerung, Verlegung der OD
- Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis
- Immissionsschutz: Auswirkungen im Umfeld
- Artenschutzrechtliche Belange
- Naturschutzrechtliche Belange: zwei gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (BT-5204-633-9 /Seggen- und binsenreiche Nasswiesen und BT-5204-608-8 /LRT 91E0 - Erlen-Eschen und Weichholz-Auenwälder; Kompensationsmaßnahme im Plangebiet

(25 Eschen); im Umfeld: Verbundkorridor herausragender/ besonderer Bedeutung (VB-K-5204-006), Gebiet zum Schutz der Natur (GSN-0141)
- Gasleitung im Plangebiet

Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen ist in einer separaten Abwägungstabelle dokumentiert.

1.5.5 Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Internetseite, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist am 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung (Entwurf) wurde im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2024 veröffentlicht.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

1.5.6 Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Es liegen 15 Stellungnahmen zu folgenden Themen vor:

- *Vorbelastung durch Fluglärm (Bereich eines militärischen Fluggebietes): Die nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm resultierenden Lärmschutzbereiche für den Militärflughafen Nörvenich sind in der Verordnung vom 11. Juni 2013 dokumentiert. Demnach befindet sich das Plangebiet ca. 17 km entfernt vom westlichen Rand des Lärmschutzbereichs Nörvenich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens C9 "Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße" wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die schalltechnischen Auswirkungen bewerten zu können. Auf Ebene des FNP ist eine vertiefende Untersuchung noch nicht erforderlich.*
- *Verschiebung der Ortsdurchfahrt Richtung B399 bzw. Abstufung der K31 zur Gemeindestraße, Neukonzeption der Straßenentwässerung (Broichstraße) im Bereich des Plangebietes: Die Abstufung zur Gemeindestraße ist erfolgt. Die Neukonzeption der Straßenentwässerung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C9 "Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße" geschlossen wird. Auf Ebene des FNP ist eine vertiefende Untersuchung noch nicht erforderlich.*
- *Wasserwirtschaftliche Belange: Die zu beachtenden wasserwirtschaftlichen Belange werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes C9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße" vorgetragen. Auf Ebene des FNP ist eine vertiefende Untersuchung noch nicht erforderlich.*
- *"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB": Die im FNP dargestellte Grünfläche wird zusätzlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB" überlagert.*
- *Tauschfläche für die Neuinanspruchnahme von „Flächen für die Landwirtschaft“: Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen als Kompensation für die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen.*
- *Externe Ausgleichsmaßnahme: Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Es wird keine hochwertige Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen.*

- *Erdgashochdruckleitung im Plangebiet: Der Verlauf der Erdgashochdruckleitung Schutzstreifen ist grundbuchrechtlich gesichert. Auf Ebene des FNP ist keine weitergehende Sicherung erforderlich.*
- *Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis: Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans.*

Die Hinweise aus den Stellungnahmen führen zu keinen Änderungen der Planinhalte.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan wie der Regionalplan-Entwurf (Stand Dezember 2024) legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Unmittelbar südöstlich legt der Regionalplan einen Bereich zum Schutz der Natur (BSN) fest.

Mit Schreiben vom 31.08.2022 stellte die Gemeinde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW. Mit Schreiben vom 30.11.2022 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass gegen die Planung keine raumordnerischen Bedenken bestehen – vorbehaltlich eines hierfür erforderlichen, gleichwertigen Flächentausch (*siehe Kapitel* Landesplanerische Anfrage*1.5.1*).

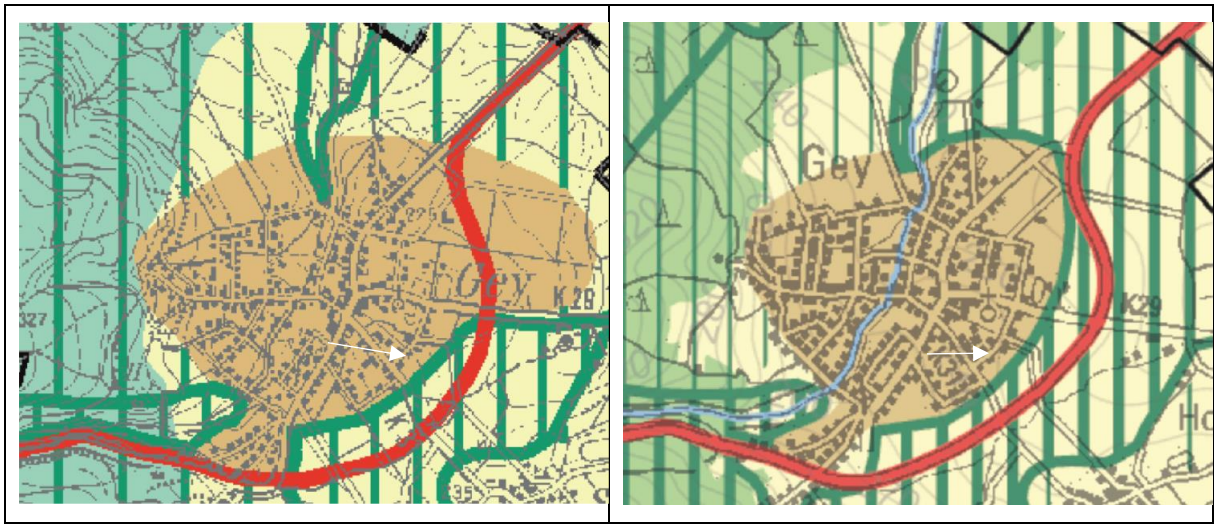


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem bis zum 29.10.25 gültigen Regionalplan (links). Ausschnitt aus dem seit dem 29.10.25 gültigen Regionalplan ~~Entwurf~~ (rechts).

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald ist das Plangebiet nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, überwiegend jedoch als landwirtschaftliche Fläche.

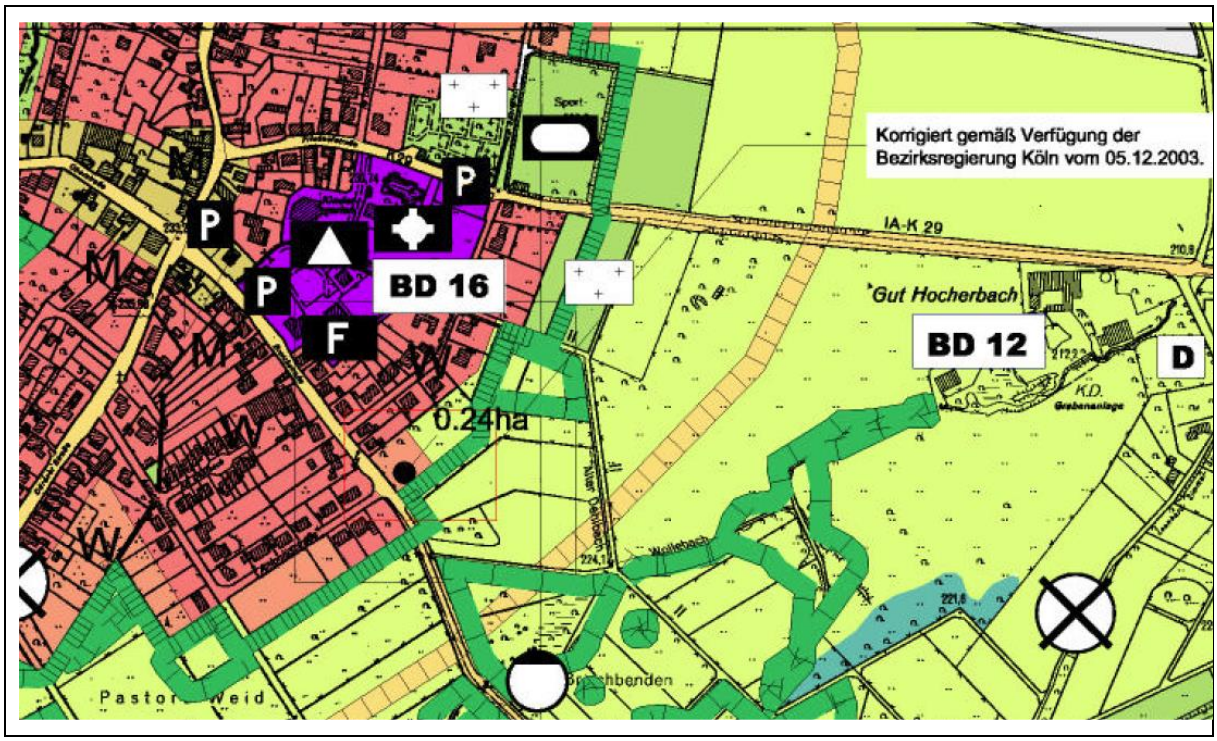


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Hinweisen aus der Verfügung der Bezirksregierung vom 05.12.2003.

Im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplans hat die Bezirksregierung am 05.12.2003 verfügt, die südöstliche Grenze der Wohnbaufläche an die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes anzuschließen. In der Zwischenzeit hat sich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verändert (siehe Kapitel 2.4).

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt aktuell planungsrechtlich im Außenbereich, grenzt aber unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Gey an.

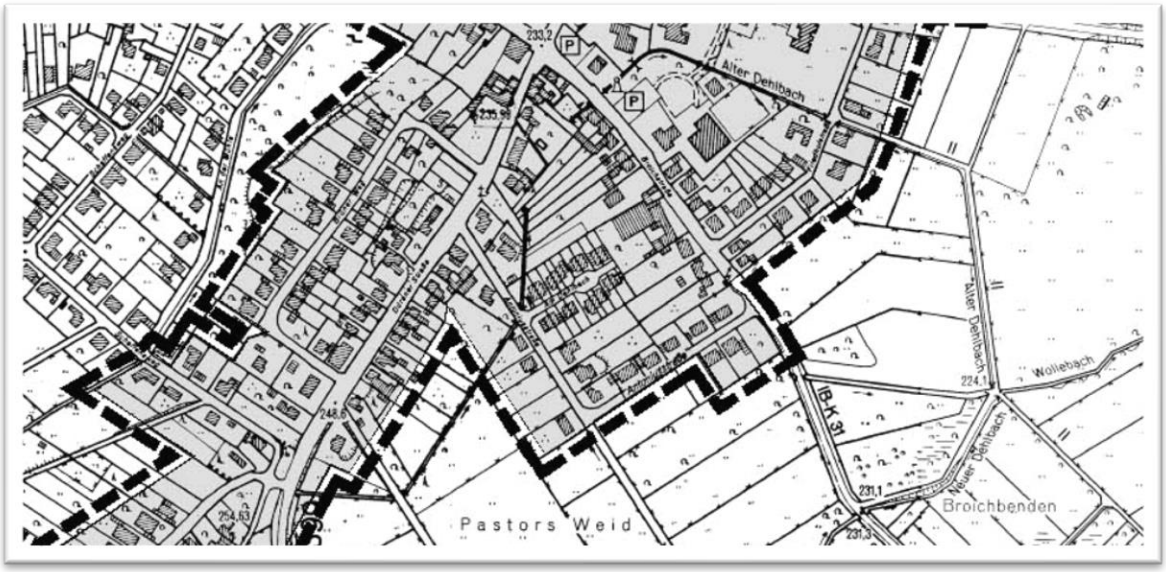


Abbildung 4: Ausschnitt Innenbereichssatzung Gey.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 2.2-2 „Voreifel bei Gey“, festgesetzt durch den Landschaftsplan 7 „Hürtgenwald“. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hat sich im Vergleich zum Stand der Aufstellung des Flächennutzungsplans geändert. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Abgrenzung der Innenbereichssatzung.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an den Ort bestehen seitens des Umweltamtes des Kreises Düren (Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Das direkt nord-östlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Biotop BT-5204-633-9 (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen) sowie das ca. 50 m südlich des Plangebietes befindliche gesetzlich geschützte Biotop BT-5204-608-8 (LRT 91E0 - Erlen-Eschen und Weichholz-Auenwälder) sind wasserabhängige Biotoptypen.

Nordöstlich grenzt eine Fläche mit Pflegemaßnahmen (Pf 5.5-9) an. Es handelt sich um die Pflege einer Magerwiese (Maßnahmen gem. Kapitel 5.5 Nr. 3c, Landschaftsplan 7 „Hürtgenwald“). Die Maßnahme dient der Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume, hier der Pflege von Grünlandflächen.

Östlich bzw. nördlich der Pflegemaßnahme schließt ein Bereich mit einer aufgelockerten Gruppe aus alten Eichensolitären an, ca. 100 m vom östlichen Siedlungsrand entfernt, direkt südlich der K 29 auf einer Weidefläche. Dieser Bereich ist als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.2) festgesetzt.

Im Landschaftsplan ist die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, bereits für eine bauliche Inanspruchnahme berücksichtigt (Entwicklungsziel 4 – orange Fläche): „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“.

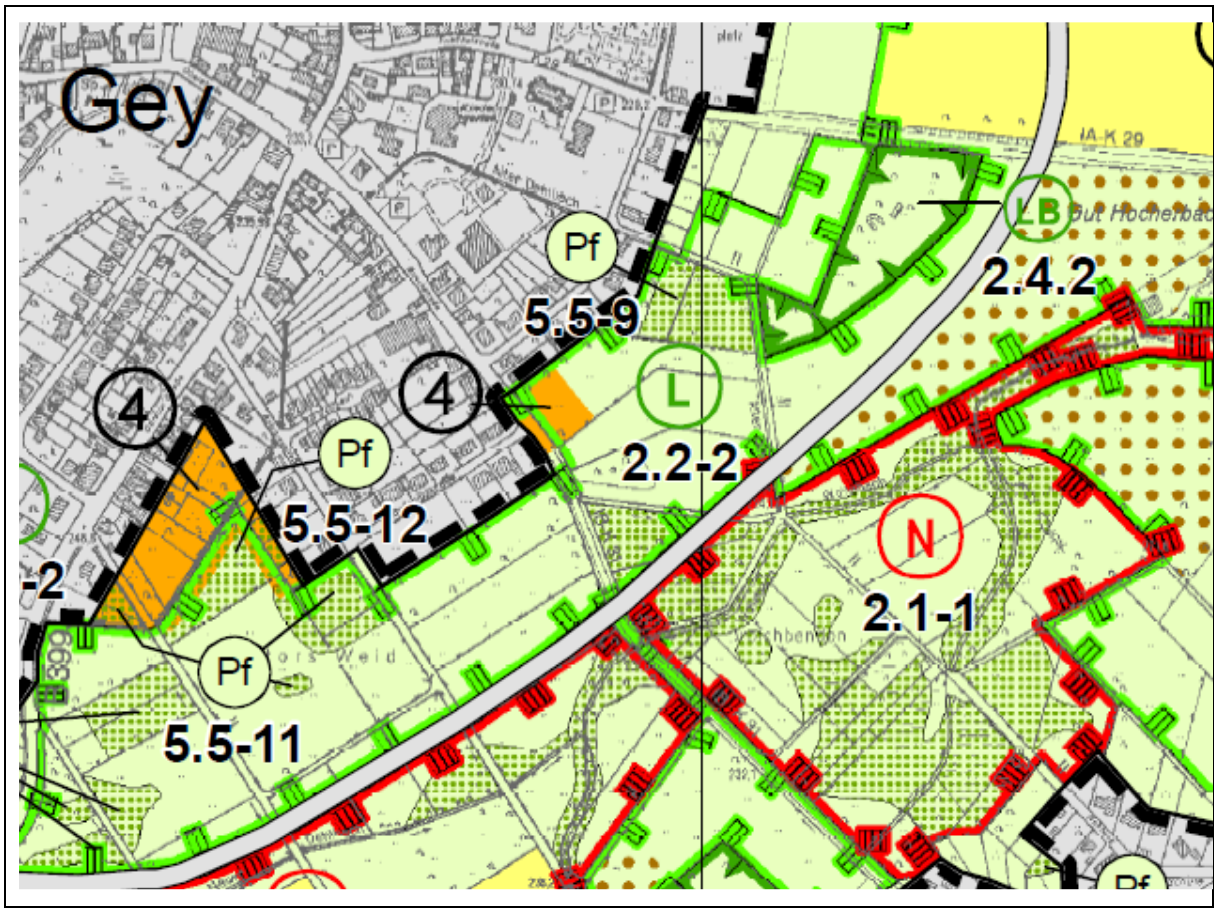


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Hürtgenwald. Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Stand Juni 2010)

2.5 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzzonen.

2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hürtgenwald (BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, 2009) ist mit dem Hauptzentrum Kleinhau ein zentraler Versorgungsbereich in zentraler Lage der Gemeinde festgelegt.

Dem zentralen Versorgungsbereich in Kleinhau kommt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu, während vor allem in den Ortsteilen Vossenack und Gey Nahversorgungsstrukturen mit lokalem Versorgungscharakter gesichert werden sollen.

„Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich aktuell auf den Bereich um den zentral gelegenen Dorfplatz. Hier befinden sich neben einigen kleineren Einzelhandelsbetrieben (u. a. Fleischerei Hallmann, Blumen „Floratrend“) auch mehrere ergänzende Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse Düren, Raiffeisenbank Simmerath, Restaurant etc.).

Bedeutendster Betrieb ist der an der Dürener Straße ansässige, rund 100 Meter vom Dorfplatz entfernte Frischemarkt Hoegen, der die wohnortnahe Grundversorgung in Gey gewährleistet.

Zu erwähnen ist zudem der außerhalb der Ortsmitte, am Ortsausgang in Richtung Düren gelegene Getränkemarkt der Fa. Drinks & Co.“ (BBE 2009, Seite 31)

Der Einzelhandelsbesatz in der Ortslage Gey hat sich seit Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verändert. Die wohnortnahe Nahversorgung wird insbesondere durch einen Frischemarkt, einen Getränkemarkt und einen Hofladen bedient. Alle Einzelhandelsbetriebe

liegen innerhalb gemischter Bauflächen oder Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans und sind aber nicht über Bebauungspläne konkretisiert, sondern liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Gey.

2.7 Bergbau

Der Geltungsbereich 17. Flächennutzungsplan-Änderung liegt über dem auf mehrere verschiedene Erze verliehenen Bergwerksfeld „Maubacher Bleiberg“ sowie über dem Feld der erteilten Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „GEObservatorium Aachen“.

In den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist aber kein im Plangebiet umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht zu rechnen.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. 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.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Gey in der Gemeinde Hürtgenwald.

Vom Ortsmittelpunkt ist das Plangebiet in rd. 400 m zu erreichen. Aus der Ortslage Straß besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Broichstraße (K 31) über einen Wirtschaftsweg (Hohlweg) bis zur Friedhofstraße.

Aktuell leben rd. 1.800 Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz im Ortsteil Gey.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Broichstraße (K31). Die Ortsdurchfahrt liegt südlich der Einmündung der Antoniusstraße.

Die Broichstraße führt in südöstlicher Richtung weiter in die Ortslage Straß bzw. mündet auf die Bundestraße B399.

Aktuell ist die Abstufung der Broichstraße zur Gemeindestraße in der Abstimmung.

3.3 Bisherige Nutzung und Bestand

Die Fläche des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Es befinden sich keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen im Plangebiet. Die Fläche ist bisher nicht versiegelt.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze stockt eine Baumreihe. Auch im Straßenraum sind randlich Bäume vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll eine gemischte Baufläche (M) dargestellt werden, die die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen - nicht großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Backshop - sowie Wohnnutzung - planungsrechtlich vorbereiten soll.

Innerhalb der gemischten Baufläche sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind.

4.2 Grünfläche

Innerhalb der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtwiese / Feuchthochstaudenflur soll eine feuchte Grünlandbrache mit einer feuchten Hochstaudenflur (mit Anteil Störanzeiger < 25%) entwickelt und dauerhaft als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) erhalten werden. *Die im FNP neu dargestellte Grünfläche wird entsprechend der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan C9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ zusätzlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB" überlagert.*

Mit der Vernässung wird eine Ergänzung des bestehenden, hochwertigen Feuchtwiesenbestandes im Norden erzielt. Die unbelasteten Dachflächenabflüsse sollen dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 39 aufgeleitet und letztlich einem *Gewässer* ~~*Entwässerungsgraben*~~ zugeleitet werden. Der *Alte Dehlbach* ~~*Entwässerungsgraben (Alter Dehlbach)*~~ hat einen Anschluss an das Wollebachsystem.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 201 BauGB.

Im unmittelbaren Anschluss an den durch Satzung definierten Innenbereich kann am Standort Broichstraße durch die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters das Nahversorgungsangebot in der Ortslage Gey sinnvoll gestärkt werden.

Die äußere Erschließung ist über die Broichstraße gesichert, sichere Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer können sowohl aus der Ortslage Gey als auch aus der Ortslage Straß hergestellt werden.

Da innerhalb der Ortslage eine hohe Nachfrage nach Bauland besteht, der kurz- bis mittelfristig durch die Aufstellung weiterer Bebauungspläne begegnet werden soll, soll auch die Nahversorgung zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Die Neuinanspruchnahme von bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft wird durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche in der Ortslage Bergstein ausgeglichen. *Für die Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme wird keine hochwertige Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen.*

5.2 Artenschutz

Es wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung erstellt (Hartmut Fehr, Stolberg, Stand: 29.01.2025). Die ASP 1 wurde mit Datum vom 17.08.2023 vorgelegt. In der ASP 1 konnte nicht für alle Arten von vorneherein ausgeschlossen werden, dass es zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kommen kann. Daher wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt. Die hierzu notwendigen Untersuchungen fanden von April bis Juli 2024 statt. Die Ergebnisse werden in der Gesamt-Artenschutzprüfung vom 29.01.2025 zusammengefasst.

Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Ortsbegehung wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Die Datenrecherche ergab insbesondere mögliche Brutvorkommen des Schwarzkehlchens am Rande der Fläche und im näheren Umfeld.

Weitere Vogelarten wie Feldschwirl, Neuntöter und Nachtigall waren im Umfeld ebenfalls nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wurde im Frühjahr/Sommer 2024 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Im Rahmen der Kartierung wurden keine planungsrelevanten Brutvogelarten im Plangebiet und dem relevanten Umfeld festgestellt.

Tötungstatbestände sind unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung hinsichtlich der Entnahme der Gehölze und des Abschiebens von Oberboden nicht zu erwarten. In Bezug auf die 8 zu entnehmenden Eschen ist vorab eine erneute Überprüfung auf fledermaustaugliche Strukturen notwendig.

Störungstatbestände konnten auf Basis der aktuellen Brutvogelkartierung ebenso ausgeschlossen werden, wie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten. Funktionserhaltende Maßnahmen sind demgemäß nicht notwendig.

Die Gehölzreihe mit 8 Eschen am Siedlungsrand könnte eine gewisse Bedeutung als Fledermaus-Leitlinie beim Ausflug aus dem Siedlungsbereich bzw. als Jagdhabitat haben. Diese Funktion ist für die potenziell betroffenen Arten aber sicherlich nicht essenziell, so dass ein evtl. Funktionsverlust nicht mit einem Verbotstatbestand verbunden ist.

Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Vogelarten wird es nach derzeitigem Stand nicht geben. Im Falle eines (nach derzeitigem Stand sehr unwahrscheinlichen) Fledermausbesatzes im Eschenbestand ist für verloren gehende Baumhöhlen Ersatz im Verhältnis 1:3 zu schaffen.

Eine Betroffenheit weiterer Arten(gruppen) ist nach derzeitigem Stand nicht anzunehmen.

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Das direkt nord-östlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Biotop BT-5204-633-9 (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen) sowie das ca. 50 m südlich des Plangebietes befindliche gesetzlich geschützte Biotop BT-5204-608-8 (LRT 91E0 - Erlen-Eschen und Weichholz-Auenwälder) sind wasserabhängige Biotoptypen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan-Entwurf C9 wurde die Niederschlagsmenge für den zukünftig baulich in Anspruch genommenen Teil des Plangebietes nach den Angaben des KOSTRA-Atlas (rd. 1 m³ / a*m²) ermittelt.

Die Jahresniederschlagsmenge für das Baugebiet in noch unbebautem Zustand zuzüglich der Abflüsse von der Broichstraße (Entwässerung über die Schulter) berechnet sich auf 6.765 m³, wobei von einer Verdunstungsmenge von 57%, einer Grundwasserneubildung von 18% und einem Oberflächenabfluss von 25% (1.691 m³) ausgegangen wird.

Es ist geplant, die Dachflächenabflüsse der Neubauten über Rinnen, Fallrohre und Grundleitungen zu sammeln und hinter dem Baugrundstück auf die sich dort anschließenden Wiesen zu leiten. Der Jahresabfluss der Dachflächen berechnet sich auf 2.018 m³.

Der Jahresabfluss von den Dachflächen der geplanten Bebauung liegt um rd. 20% über dem natürlichen Oberflächenabfluss. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Feuchtwiesen sind demnach nicht zu erwarten.

5.4 Verkehrliche Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen durch Zu- und Abfahrten (Kunden-, Lieferverkehr) zum geplanten Lebensmitteldiscountmarkt sowie Ziel- und Quellverkehr der geplanten Wohnbebauung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft.

TEIL 2 ~~TEIL B~~: UMWELTBERICHT

Es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erstellt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

~~ANLAGEN~~

~~*Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bau eines Nettomarktes im Ortsteil Gey/Broichstraße, Gemeinde Hürtgenwald (Kreis Düren), Hartmut Fehr/Diplom-Biologe, Stand: 17.08.2023*~~

~~*Artenschutzprüfung, Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, Stolberg, 29.01.2025*~~

VERWENDETE FACHGUTACHTEN

EUROFILTRATOR INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN (2025): BHV: CEV-Netto-Hürtgenwald. Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan aus entwässerungstechnischer Sicht. Stand: 05.03.2025.

FEHR, H. (2023): Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bau eines Netto-Marktes im Ortsteil Gey/Broichstraße, Gemeinde Hürtgenwald (Kreis Düren). Stand: 17.08.2023.

- (2025): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey, Gemeinde Hürtgenwald (Kreis Düren). Stand 29.01.2025.

GRANER+PARTNER INGENIEURE GMBH (2025): Schalltechnisches Prognosegutachten.

Neubau eines Netto-Marktes an der Broichstraße in Hürtgenwald-Gey. Stand 28.02.2025.

- (2024): Schalltechnisches Prognosegutachten. Mehrfamilienhaus östlich vom geplanten Nettomarkt in Hürtgenwald-Gey an der Broichstraße. Stand 24.09.2024.

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT (2020): Baugrunduntersuchung. Neubau eines Lebensmittelmarktes Broichstraße in 52393 Hürtgenwald. Stand: 26.08.2020.

QUELLEN

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Hürtgenwald, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Juni 2009