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

GEMEINDE HÜRTGENWALD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ~~ENTWURF~~ C9

„NAHVERSORUNG UND WOHNEN, BROICHSTRASSE“ IM ORTSTEIL GEY
– STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

~~BETEILIGUNGEN gem. § 3 Abs. 2 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 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 5
1.5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung 5
1.5.3 *Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB* 5
1.5.4 *Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB* 6
2. Planungsvorgaben 7
2.1 Flächennutzungsplan 7
2.2 Bebauungspläne 8
2.3 Landschaftsplan 8
2.4 Wasserschutzzone 10
2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 10
3. Örtliche Verhältnisse 10
3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets 10
3.2 Verkehrliche Erschließung 10
3.3 Bisherige Nutzung und Bestand 10

4. Planinhalte 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 11
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen 12
4.3 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze 12
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 12
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 12
4.6 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen 13
4.7 Wasserflächen 13
4.8 Gestalterische Festsetzungen 14
4.9 Hinweise 14
4.9.1 Artenschutz 14
4.9.2 Externe Ausgleichsmaßnahme 14
4.9.3 Bodendenkmal 14
4.9.4 Kampfmittel 14
4.9.5 Bergbau 14
4.9.6 Erdbebengefährdung 15
4.9.7 Schutz des Mutterbodens 15
5. Auswirkungen der Planung 15
5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 15
5.2 Artenschutz 16
5.3 Verkehrliche Auswirkungen 16
5.4 Ver- und Entsorgung 17
5.4.1 Schmutzwasser 18
5.4.2 Niederschlagswasser 18
5.4.3 Starkregen 19
5.5 Immissionsschutz 20
5.5.1 Gewerbelärm 20
5.5.2 Verkehrslärm 20
6. Durchführungs- und Erschließungsvertrag 21

TEIL 2 ~~TEIL B~~: UMWELTBERICHT

STAND: 13.03.2025 ***mit Änderungen nach Veröffentlichung in roter Schrift, kursiv***

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH (Vorhabenträgerin) hat bereits im Jahr 2020 gegenüber der Gemeinde Hürtgenwald ihr Interesse bekundet, am südöstlichen Ortsrand von Gey an der Broichstraße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche zu errichten. Im November 2020 wurde eine Bauvoranfrage durch die Vorhabenträgerin gestellt.

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 Vorhabenträgerin, vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, und die Gemeinde Hürtgenwald eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten, 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

1.3 Planungsziel

Durch die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters 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. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Ortslage. Das Angebot an Geschosswohnungsbau ist unterrepräsentiert.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs 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.

Mit dem Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs soll der Geltungsbereich insgesamt auf das Flurstück 39 und die angrenzende Wegeparzelle (Flurstücke 27 tlw. und 28 tlw.) erweitert werden, um die Niederschlagswasserentwässerung und eine Fußwegeverbindung Richtung Straß sichern zu können. Der vergrößerte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.460 m².

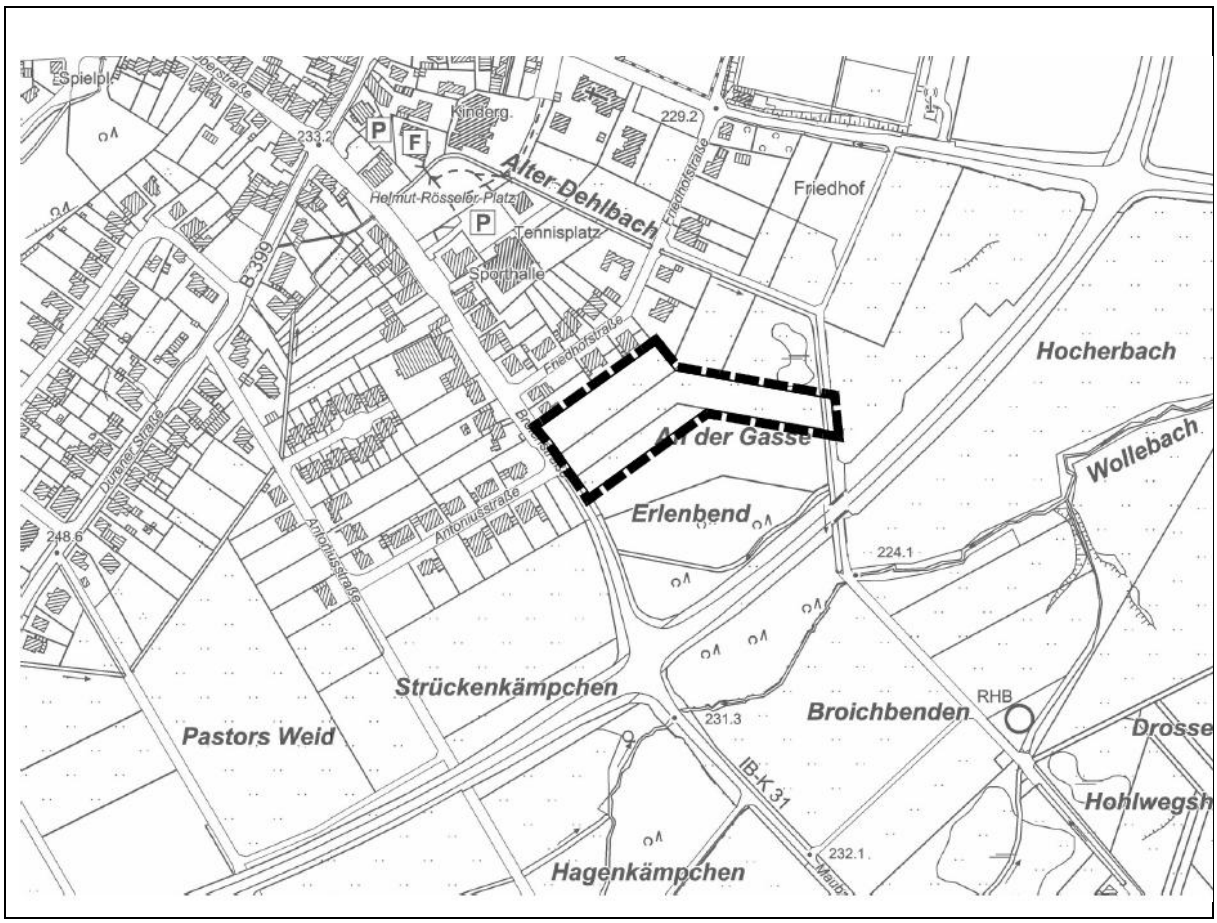


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ohne Maßstab). Quelle: tim-online.

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren 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 bzw. der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (17. FNP-Änderung). Zusätzlich wird im Rahmen der 18. FNP-Änderungsverfahrens in der Ortslage Bergstein für die zusätzlich Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eine Baufläche in gleicher Größe zurückgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzung des Rates am 16.11.23 gefasst. *Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 23.07.2025.*

1.5.1 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 Bekanntmachung über die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 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.

1.5.2 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

1.5.3 *Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB*

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey 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.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey wurde mit textlichen Festsetzungen, Begründung (einschließlich

Umweltbericht) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Informationen im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 veröffentlicht.

Die Bekanntmachung über die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.07.2025.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

1.5.4 *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, insbesondere 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 Lärmschutzbereich Nörvenich, so dass keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 24.09.2024).*
- *Raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe: Planungsrechtlich zulässig ist die Errichtung von nicht-großflächigen Lebensmittelmärkten. Konkret geplant bzw. im Durchführungsvertrag geregelt ist die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes (< 800 m² Verkaufsfläche), insofern wird unterstellt, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.*
- *Äußere Erschließung – Broichstraße: Die Abstufung zur Gemeindestraße bis zur B 399 ist erfolgt. Die Umgestaltung der bisherigen Entwässerung der freien Strecke über die Bankette und Seitenstreifen (Seitengraben) wird vertraglich geregelt und im Rahmen der Projektrealisierung umgesetzt. Der Ausbau des projektseitigen Gehwegs wird im Durchführungs-/Erschließungsvertrag geregelt und im Rahmen der Projektrealisierung hergestellt.*
- *Entwässerungskonzept: Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächenwasser soll nach Vorklärung bzw. mit Rückhaltung grundsätzlich verrieselt bzw. über den Alten Dehlbach westlich des Wirtschaftsweges in den Wollebach eingeleitet werden (siehe Kap. 5.4).*
- *Starkregenereignisse: Für das Baugrundstück ist von einer Überflutungsmenge in Höhe von rd. 93 m³ für ein 30-jähriges Starkregenereignis bzw. rd. 102 m³ für ein 100-jähriges Starkregenereignis auszugehen. Beide Regenereignisse können vom Stauraumsystem (Stauraumkanal DN 1200 im Bereich des festgesetzten GFL-Rechtes) aufgenommen werden (siehe Kap. 5.4).*
- *Wasserwirtschaftlichen Belange – Alter Dehlbach: Im Bereich der Querung des Alten Dehlbachs mit dem geplanten Fußweg besteht bereits eine Zufahrts-/ Zugangsmöglichkeit über das Gewässer (Überführung). Ansonsten schließt die Festsetzung einer Grünfläche an das Gewässer an. Notwendige Gewässerabstände werden eingehalten.*
- *Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme über Durchführungsvertrag*
- *Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStrG): Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante und innerhalb der für einen Werbepylon festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Plangebiet liegt in einem Abstand > 100 Meter zur Bundesstraße (B 399) und damit außerhalb der Anbaubeschränkungszone.*
- *Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Broichstraße / Antoniusstraße und B 399 / Broichstraße: Der neue Knotenpunkt der Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet mit der Broichstraße erreicht in allen Knotenpunktarmen die Verkehrsqualität A. „In der Gesamtsumme beträgt das maßgebende Ziel- und Quellverkehrsaufkommen 81 Kfz/Std. in der*

Frühspitzenstunde und 111 Kfz/Std. in der Nachmittagsspitzenstunde. […] Der neuinduzierte Verkehr des Standortes führt im Analyse-Mitfall zu einem Anstieg der durchschnittlich täglichen Streckenverkehrsbelastung um 4,8 % auf 1.752 Kfz/24 Std. in der Broichstraße und zu einer Verlagerung der maßgebenden Streckenverkehrsbelastung in die Stundengruppen 11.00 – 12.00 und 17.00 – 18.00 Uhr.“ (Stadt + Verkehr, Seite 12)

- *Belange der Landwirtschaft: Im Rahmen der 18. FNP-Änderungsverfahrens in der Ortslage Bergstein wird für die zusätzlich Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft eine Baufläche in gleicher Größe zurückgenommen. Ein Teil des Kompensationserfordernisses (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in Form einer Anpflanzung von Stieleichen, Eschen und Obstbäumen, ausgehend von einem Flächenbedarf von 15 x 15 Meter = 225 qm pro Baum, auf einer 6.856 m² großen Grünlandfläche (Teilfläche des Flurstücks 20 der Flur 14 in der Gemarkung Gey) ausgleichen. Es handelt sich nicht um einen hochwertige Landwirtschaftsfläche mit über 55 Bodenpunkten und Lage in einem Agrarraum.*
- *Erdgashochdruckleitung (Westnetz GmbH, L.-Str. 8001): Der übermittelte Verlauf der Erdgashochdruckleitung mit beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2 Metern ist durch die Festsetzung einer Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgers innerhalb der Baugebiete planungsrechtlich gesichert.*

Die nach der Veröffentlichung eingefügten Anpassungen im Bebauungsplan bzw. der Begründung dienen der Klarstellung und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald ist das Plangebiet nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

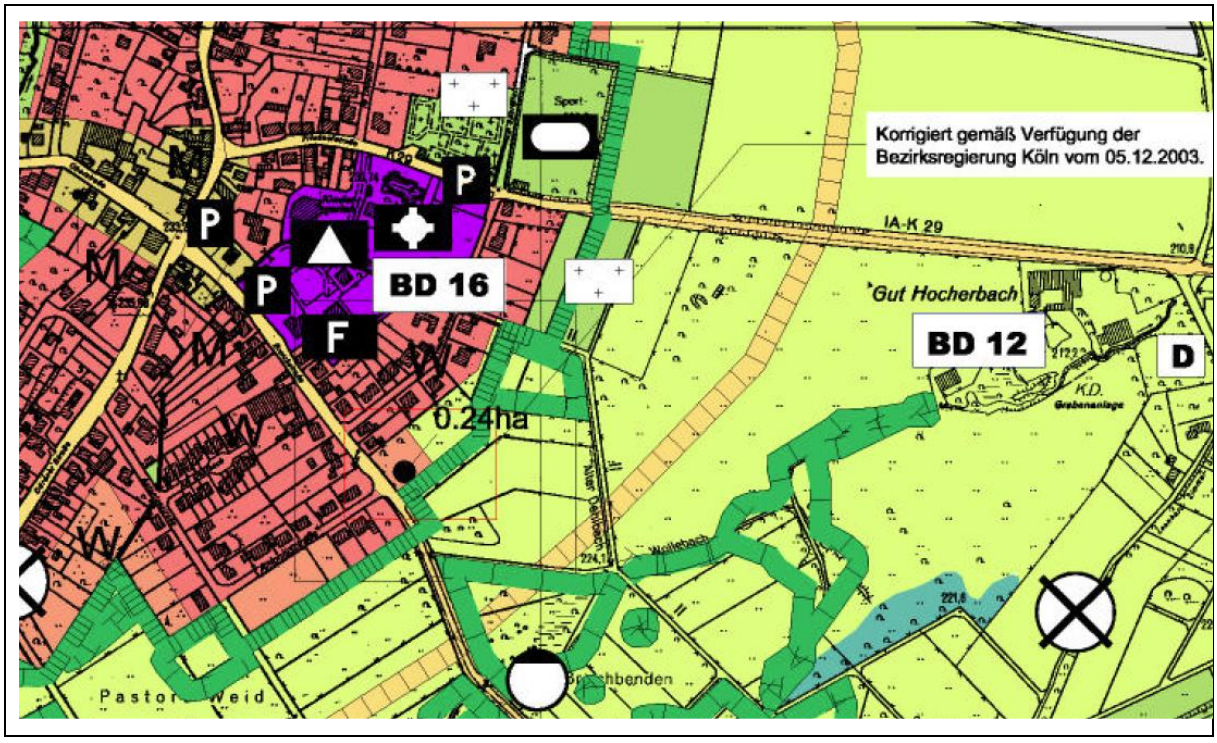


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.

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 2.3).

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt aktuell planungsrechtlich im Außenbereich, grenzt aber unmittelbar an die Abgrenzung der Innenbereichssatzung an.

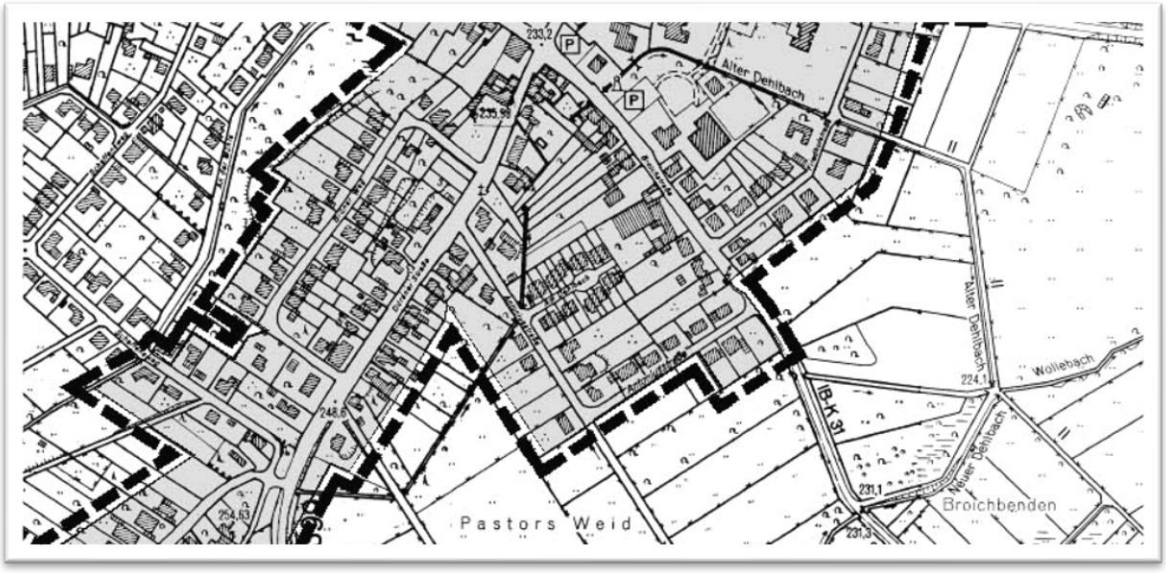


Abbildung 3: Ausschnitt Innenbereichssatzung Gey.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Voreifel bei Gey“.

Im Landschaftsplan ist die Fläche allerdings teilweise – entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan - bereits für eine bauliche Inanspruchnahme berücksichtigt.

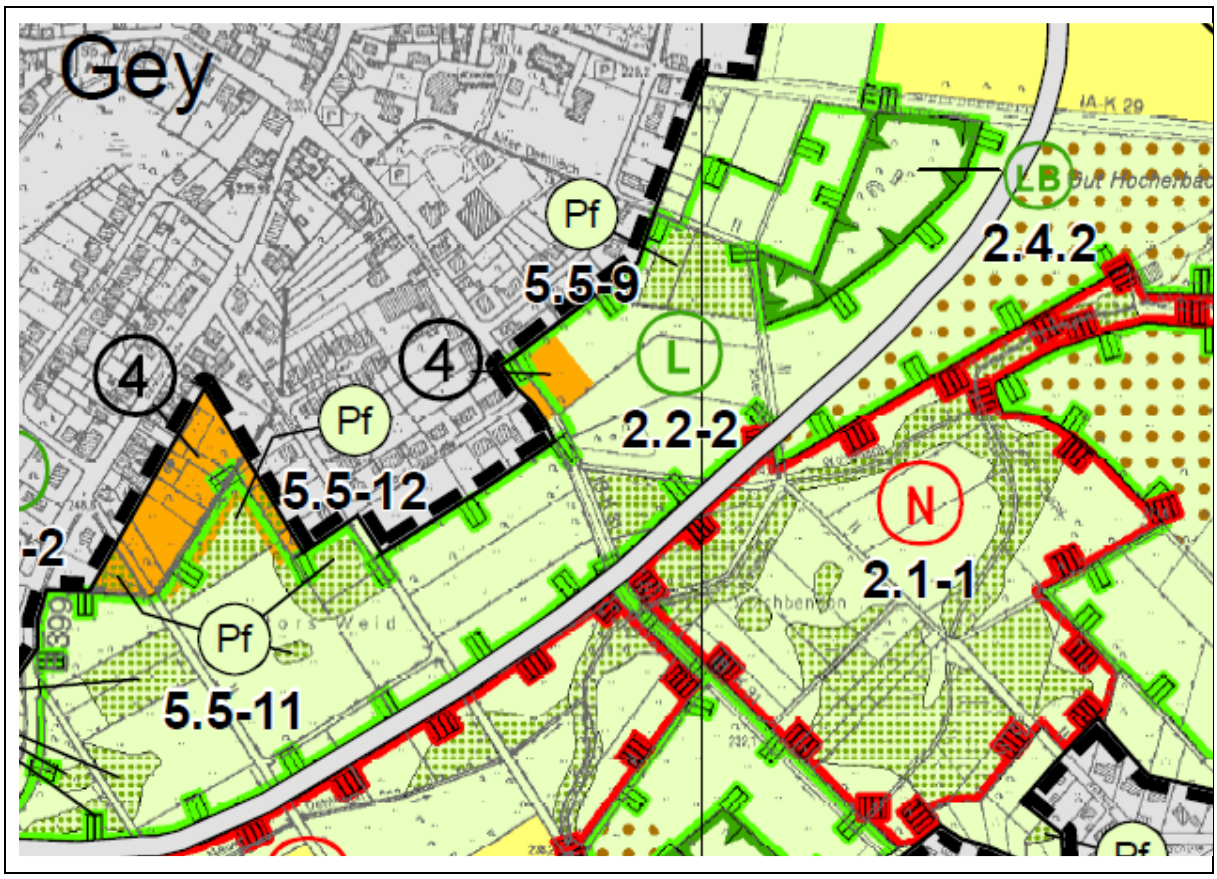


Abbildung 4: *Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Hürtgenwald. Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Stand Juni 2010)*

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.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes 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, *40 % des im Plangebiet anfallenden (vorgeklärten) Niederschlagsabflusses (Jahresgesamtmenge rd. 4.800 m³)* ~~*die Dachflächenabflüsse der Neubauten über Rinnen, Fallrohre und Grundleitungen zu sammeln und*~~ hinter dem Baugrundstück *auf die sich dort anschließende private Grünfläche* ~~*anschließenden Wiesen*~~ zu leiten. ~~*Der Jahresabfluss der Dachflächen berechnet sich auf 2.018 m³.*~~

Der *aufleitbare* Jahresabfluss *(rd. 1.900 m³) aus dem Plangebiet* ~~*von den Dachflächen der geplanten Bebauung*~~ liegt um *rd. 12%* ~~*20%*~~ über dem natürlichen Oberflächenabfluss. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Feuchtwiesen sind demnach nicht zu erwarten.

2.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzzonen.

2.5 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 nicht wesentlich 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 nicht über Bebauungspläne überplant, sondern liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Gey.

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 Erschließung erfolgt über die Broichstraße*, die von einer Kreisstraße (K31) zu einer Gemeindestraße abgestuft wurde*. ~~*Die Ortsdurchfahrt liegt südlich der Einmündung der Antoniusstraße.*~~

3.3 Bisherige Nutzung und Bestand

Die Fläche des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich (Beweidung mit Schafen) 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 *(8 Eschen), die Teil einer Kompensationsmaßnahme (25 Eschen) sind.* Auch im Straßenraum sind randlich Bäume vorhanden. *Im Bereich der geplanten südlichen Zufahrt stockt ein Bergahorn.*

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB soll als Art der baulichen Nutzung „Nahversorgung (nicht-großflächige Lebensmittelmärkte)“ und „Wohnen“ festgesetzt werden.

Im zur Broichstraße orientierten Teilbereich des Plangebiets sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten *zulässig*. ~~*geplant:*~~ *Konkret geplant bzw. im Durchführungsvertrag geregelt ist die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes* ~~*ein Lebensmitteldiscountmarkt und ein Backshop*~~ (Verkaufsfläche < 800 m²). *Der Betrieb eines Backshops* mit einem kleinen gastronomischen Betrieb (Café/Imbiss) *wird aktuell nicht weiterverfolgt. Insoweit wird unterstellt, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.* ~~Der zusätzlich geplante Backshop (maximal 100 m²) kann unabhängig betrieben werden. Insoweit sind durch beide Einzelhandelsbetriebe zusammen keine Auswirkungen zu erwarten wie durch den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.~~

Im rückwärtigen Teilbereich ist ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten geplant.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die geplanten Nutzungen können aus der geplanten Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplans – gemischte Baufläche - entwickelt werden. Innerhalb der gemischten Baufläche sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind, und Wohnnutzung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend den Orientierungswerten für ein Mischgebiet soll eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Bezogen auf die Teilbereiche (siehe oben) ergeben sich daraus folgende zulässige, überbaubare Flächen:

	Lebensmittel-discountmarkt m²	Wohnen m²	Baugebiet gesamt
Überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	2.423	1.212	3.636
(überbaubare Flächen, festgesetzt)	(1.702)	(983)	
Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	808	404	1.212
Maximal überbaubare bzw. versiegelte Fläche gesamt	3.230,8	1.616	4.848
Nicht überbaubar, unversiegelt	808	404	1.212

	4.039	2.021	6.060

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Hauptbaukörper des Lebensmittelmarktes soll eingeschossig mit einem geneigten Pultdach errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 6,5 Meter über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF = 232,2 m ü. NHN), das entspricht 238,7 m ü NHN. Die OKFF liegt über dem angrenzenden Straßenniveau.

Die maximale Höhe baulicher Anlage darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, beispielsweise Photovoltaikanlagen, bis zu 0,5 m überschritten werden. Sie müssen mit der gleichen Neigung wie das Dach angebracht werden (siehe gestalterische Festsetzungen).

Grundsätzlich besteht ein Gefälle von der Broichstraße Richtung südöstliche Plangebietsgrenze von bis zum 4 Metern, so dass der rückwärtige Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss plus geneigtem Dach eine maximale Gebäudehöhe von 240,0 m ü. NHN erreicht.

4.3 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes (rd. 50 Kfz-Stellplätze) sowie die Gemeinschaftsstellplätze für das Mehrfamilienhaus (rd. 20 Kfz-Stellplätze) sollen oberirdisch hergestellt werden.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plangebiet gesichert. Zusätzlich soll eine Wegeverbindung für Fußgänger Richtung Straß innerhalb der Baugebiete durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden, das sich in Richtung Osten als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ fortsetzt.

Die im Plangebiet vorhandene Gasleitung wird durch ein Leitungsrecht (L) im Bereich des Nahversorgungsmarktes und ein Geh- und Leitungsrecht (GL) im Bereich des mit Wohnen festgesetzten Gebietes planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der Baugebiete ist vorsorglich ein beidseitiger Schutzstreifen von 2 Metern festgesetzt, da mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan gerechnet werden muss. Im Weiteren verläuft die Gasleitung unterhalb des Fußweges. Die genaue Lage ist bei baulichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze muss eine Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 2 Metern über natürlichem Gelände bzw. einer Mindestlänge von 69,1 Metern mit den festgesetzten Anforderungen an Schalldämmung und Schallabsorption errichtet werden. Somit ist sichergestellt, dass die angrenzenden schützenswerten Nutzungen entsprechend den Orientierungswerten der TA Lärm gesichert sind. Durch notwendige Aufschüttungen im Bereich des geplanten Stellplatzes im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscountmarktes reduziert sich die absolute Höhe der Lärmschutzwand im Plangebiet auf rd. 1,30 m. In Bezug auf die nördlichen Nachbarn (natürliches Gelände) erscheint die Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 2 Metern.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Zur Sicherung ausreichend niedriger Innenschallpegel im Nachtzeitraum sind fensterunabhängige Belüftungen für schutzbedürftige Räume vorzusehen (siehe Kap. 5.5).

4.6 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, Stolberg, Januar 2025). Der derzeitige Biotopwert des Plangebietes wird mit dem Biotopwert nach der Plandurchführung verglichen, um notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

Die vorhandene bzw. als Kompensationsmaßnahme festgelegte Baumreihe im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze (25 Eschen) sind im Ausgangszustand berücksichtigt. Der Erhalt der vorhandenen acht Eschen ist aufgrund der notwendigen Geländemodellierungen im Bereich der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarktes nicht möglich. An der Broichstraße muss ein Baum neu gepflanzt werden, um zumindest das Erscheinungsbild zur Straße wiederherzustellen.

Die Begrünungsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und umgesetzt werden sollen, schließen sich an die überbaubaren Flächen im vorderen Teilbereich des Plangebietes an. Hierdurch soll einerseits eine Ortsrandeingrünung nach Süden sowie eine Zonierung zwischen Einzelhandel- und Wohnnutzung gewährleistet werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine feuchte Grünlandbrache mit einer feuchten Hochstaudenflur (mit Anteil Störanzeiger < 25%) zu entwickeln und dauerhaft als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB* zu erhalten.

Mit der Vernässung wird eine Ergänzung des bestehenden, hochwertigen Feuchtwiesenbestandes im Norden erzielt. Die unbelasteten *bzw. vorbehandelten Niederschlagswasserabflüsse aus den Baugebieten werden zu 40 %* ~~. Dachflächenabflüsse sollen~~ dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 39 *gedrosselt* aufgeleitet, *60% der Niederschlagswasserabflüsse werden direkt in den Alten Dehlbach eingeleitet.* ~~*und einer Feuchtwiese und letztlich einem Entwässerungsgraben zugeleitet werden.*~~ Der *Alte* Dehlbach ~~*Entwässerungsgraben (Alter Dehlbach)*~~ hat einen Anschluss an das Wollebachsystem (siehe Kap. 5.4.2). *Durch die Bebauung wird der Oberflächenabfluss in Höhe von ca. 1.708 m³ auf die umliegenden Wiesen unterbrochen. Durch die Aufleitung von 40% der Niederschlagsabflüsse auf die Feuchtwiese (1.903 m³) sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Feuchtwiesen zu erwarten.*

An der nördlichen Plangebietsgrenze muss eine Esche im Zuge des Parkplatzausbaus neu angepflanzt werden.

Da der ermittelte Biotopwert zum Ausgleich der baulichen Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, verbleibt ein Kompensationsdefizit von 20.568 Punkten (siehe Kap. 4.9.2Externe Ausgleichsmaßnahme).

4.7 Wasserflächen

Das westlich des Wirtschaftswegs verlaufende Gewässer (Alter Dehlbach) ist in der ATKIS-Basis-DLM „Hydro-Physische Gewässer“ (Quelle: https://www.tim-online.nrw.de) erfasst.

Im Bereich der Querung des Grabens mit dem geplanten Fußweg besteht bereits eine Zufahrts-/Zugangsmöglichkeit über das Gewässer (Überführung). *Ansonsten schließt die Festsetzung einer privaten Grünfläche an das Gewässer an. Notwendige Gewässerabstände werden eingehalten.*

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen sollen optisch möglichst wenig in Erscheinung treten. Insofern dürfen sie nur mit derselben Neigung wie die Dachflächen angebracht werden.

Einfriedungen sind nur als Hecken oder als Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 Meter zulässig, um den offenen, durchgrünten Charakter der Ortslage zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich, in dem eine Lärmschutzwand errichtet werden muss.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

4.9 Hinweise

4.9.1 Artenschutz

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (siehe Kap. 5.2).

4.9.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

Das Kompensationsdefizit wird in Form einer Anpflanzung von Stieleichen, Eschen und Obstbäumen, ausgehend von einem Flächenbedarf von 15 x 15 Meter = 225 qm pro Baum, auf einer 6.856 m² großen Grünlandfläche (Teilfläche des Flurstücks 20 der Flur 14 in der Gemarkung Gey) ausgeglichen.

Die Maßnahme ist mit Erschließung des Bebauungsplangebietes anzulegen und grundbuchlich zu sichern. Die Sicherung der Umsetzung muss über den Durchführungsvertrag erfolgen.

4.9.3 Bodendenkmal

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Auf § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird vorsorglich verwiesen.

4.9.4 Kampfmittel

Der Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln erfolgt vorsorglich.

Mit Schreiben vom 27.09.2024 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf der Gemeinde Hürtgenwald mit, dass die Fläche Hürtgenwald, Gemarkung Gey, Flur 4, Flurstücke 38, 39, 40 (Broichstraße) überprüft wurde. Dabei wurden 1 Erdkampfmittel und 30 kg Munitionsteile geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Aufnahme von Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist Kontakt zur Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst (Aktenzeichen 22.5-3-5358016-248/24) aufzunehmen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

4.9.5 Bergbau

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planbereich) 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.

4.9.6 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

4.9.7 Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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 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.

Der Bebauungsplan C9 leistet mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Mehrfamilienhauses zusätzlich einen Beitrag zur Deckung von Wohnraum in der Ortslage.

Im Rahmen der 18. FNP-Änderungsverfahrens in der Ortslage Bergstein wird für die zusätzlich Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft eine Baufläche in gleicher Größe zurückgenommen.

Ein Teil des Kompensationserfordernisses (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in Form einer Anpflanzung von Stieleichen, Eschen und Obstbäumen, ausgehend von einem Flächenbedarf von 15 x 15 Meter = 225 qm pro Baum, auf einer 6.856 m² großen Grünlandfläche (Teilfläche des Flurstücks 20 der Flur 14 in der Gemarkung Gey) ausgeglichen. Es handelt sich nicht um einen hochwertige Landwirtschaftsfläche mit über 55 Bodenpunkten und Lage in einem Agrarraum.

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 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Verkehrsplanerische Voruntersuchung“ (Stadt + Verkehr Ingenieurbüro Terfort, Krefeld, 26.09.2024) erstellt. Ziel der vorliegenden verkehrsplanerischen Voruntersuchung ist es, auf der Grundlage der Ermittlung der zukünftigen vorhabenbezogenen Verkehrsnachfrage die Verkehrsqualität bezogen auf den geplanten Nahversorgungs- und Wohnstandort zu bestimmen und zu bewerten.

„Die Anbindung des Nahversorgungs- und Wohnstandortes an die Broichstraße ist im Zuge einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt, ca. 25 m nordwestlich von der Einmündung der Antoniustrasse entfernt, geplant. Eine ergänzende bedarfsabhängige Zu- und Ausfahrt des Marktstandortes im Zuge der Broichstraße wird südöstlich der Antoniusstraße geschaffen.

Die Sicherstellung der äußeren Erschließung im Fußgänger- und Radverkehr des Standortes selbst erfolgt im Bereich der Broichstraße im Zuge der beidseitig verlaufenden Gehwege. Der Radverkehr wird im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr auf der Fahrbahn der Broichstraße geführt.

Neben der Anbindung an das äußere Straßen- und Wegenetz im Bereich Broichstraße wird der geplante Wohnstandort mit einer bestehenden zwischen den Ortteilen Gey und Strass verlaufenden separaten Radfahrer- und Fußgängerverbindung im nordöstlichen Bereich verknüpft.

Durch ein Angebot an 51 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und an 12 Abstellanlagen für Fahrräder wird die Nachfrage im ruhenden motorisierten und nicht motorisierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr bedarfsgerecht an dem Nachversorgungsstandort sichergestellt. Im Bereich des Wohnstandortes werden zentral den Bewohnern und Besuchern des Wohnstandortes 22 ebenerdigen Pkw-Stellplätze und 43 Fahrradabstellanlagen zur Verfügung gestellt.

Zur Vermeidung von Behinderungen des Kundenverkehrs durch den Ver- und Entsorgungsverkehr und zur Minimierung des Be- und Entladedauer wird der Marktstandort über eine zentrale Lieferzone mit Laderampe an der südöstlichen Gebäudeseite erschlossen.“ (Stadt + Verkehr, Seite 3) Aktuell ist geplant, dass anliefernde Lkw über die nördliche Zufahrt von Süden (über B399) einfahren und auf der Parkplatzfläche bis zur südlichen Anlieferzone zurücksetzen.

„Unter Ansatz der Kennwerte zur Verkehrserzeugung und -aufteilung bezogen auf die verschiedenen Verkehrsarten (Kfz-, Rad-, Fußgängerverkehr und ÖPNV) und Verkehrszwecke wird für den Nahversorgungs- und Wohnstandort ein tägliches Gesamtverkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehrsaufkommen) von ca. 1.570 Wege und Fahrten pro 24 Std. ermittelt, vgl. Tab. 4. Auf den motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehr entfallen mit einem Anteil 63,5 % 996 Fahrten/24 Std. 36,5 % (573) der Fahrten/Wege verteilen sich auf die verschiedenen Verkehrsträger im Umweltverbund (Fußgänger, Rad und ÖPNV), vgl. Tab. 4 und 5.“ (Stadt + Verkehr, Seite 11)

„In der Gesamtsumme beträgt das maßgebende Ziel- und Quellverkehrsaufkommen 81 Kfz/Std. in der Frühspitzenstunde und 111 Kfz/Std. in der Nachmittagsspitzenstunde. […] Der neuinduzierte Verkehr des Standortes führt im Analyse-Mitfall zu einem Anstieg der durchschnittlich täglichen Streckenverkehrsbelastung um 4,8 % auf 1.752 Kfz/24 Std. in der Broichstraße und zu einer Verlagerung der maßgebenden Streckenverkehrsbelastung in die Stundengruppen 11.00 – 12.00 und 17.00 – 18.00 Uhr.“ (Stadt + Verkehr, Seite 12)

Der neue Knotenpunkt der Zu-/Ausfahrt zum Plangebiet mit der Broichstraße erreicht in allen Knotenpunktarmen die Verkehrsqualität A. Im Bereich der benachbarten Knotenpunkte Broichstraße/Antoniusstraße und B 399/Broich Straße wird der neuinduzierte Verkehr des Standortes keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsqualität nehmen. Die Leichtigkeit des Verkehrs ist somit sichergestellt.

Die Rückstufung der Broichstraße von einer Kreis- zu einer Gemeindestraße ist erfolgt.

~~*Aktuell laufen Abstimmungen über die Verschiebung der Ortsdurchfahrt in Richtung der B 399 bis hinter das neue Baugebiet bzw. die Abstufung der K 31 (Broichstraße) zur Gemeindestraße.*~~

5.4 Ver- und Entsorgung

Es wurde ein Entwässerungskonzept (Eurofiltrator, ~~*05.03.2025*~~ *10.01.2026*) auf Grundlage des Baugrundgutachtens (Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, 26.08.2020) erstellt.

5.4.1 Schmutzwasser

In der Broichstraße ist ein Mischwasserkanal in der Nennweite DN400 aus Beton verlegt, der die Abwässer der umliegenden Wohnbebauung sammelt und ableitet. *Der Mischwasserkanal ist hydraulisch stark belastet. Insoweit soll aus dem Plangebiet nur Schmutzwasser eingeleitet werden.*

Das Schmutzwasser des Nettomarktes von Kühlgeräten, Sanitär und Niederschlagswasser im Bereich der Anlieferung (aufgrund des temporären Einsatzes von Streusalz) wird über eine Hebeanlage an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Broichstraße angeschlossen. Dabei berücksichtigt sind auch Starkregenabflüsse im Bereich der Anlieferrampe. Die Schmutzwassereinleitmenge beträgt Qs = 5,9 l/s.

Das Schmutzwasser des Mehrfamilienhauses wird ebenfalls über eine Hebeanlage bis zur Broichstraße geleitet. Der (private) Schmutzwasserkanal wird im Bereich des GFL-Rechtes geführt. Die Schmutzwassereinleitmenge beträgt Qs = 5,0 l/s.

~~*Eine grobe Abschätzung des Schmutzwasserabflusses ergab, dass für SW-Abflussmenge durch*~~ *Durch* die geplante Bebauung *ist insgesamt* von einer *Schmutzwasser*-Einleitmenge in Höhe von Qs=~~*17 l/s*~~ *10,9 l/s auszugehen.* ~~*ausgegangen werden kann*~~.

5.4.2 Niederschlagswasser

Gem. § 55 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück muss abgesehen werden, da die Bodendurchlässigkeiten der anstehenden bindigen Böden kleiner als 10^{-7}m/s sind und außerhalb der Normwerte für eine Regenwasserversickerung liegen. Daher können auch keine wasserdurchlässigen Flächenbeläge zur Befestigung der Fahrgassen und Parkplätze eingebaut werden.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächenwasser soll nach Vorklärung bzw. mit Rückhaltung grundsätzlich verrieselt bzw. über den Alten Dehlbach westlich des Wirtschaftsweges in den Wollebach eingeleitet werden:

- *Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren wurde eine spezifische Einleitdrosselmenge von q(Dr) = 3,0 l/(s*ha) vorgegeben. Für den Rückhalt der Regelentwässerung mit T=5 Jahren (Gl. 22 nach DIN EN 752 und DIN 1986-100) wird ein Rückhaltevolumen von 112 m³ benötigt. Das Volumen soll in einem 92,50 m langen Stauraumkanal DN 1200 (V=1,13 m³/m) mit einem Anfangs- und Endschacht DN 2000 bereitgestellt werden, die im Bereich des festgesetzten GFL-Rechts liegen.*
- ~~*Die unbelasteten Dachflächenabflüsse sollen zunächst in 200 m² großen Mulden nordöstlich des Nettomarktes bzw. der Wohnbebauung gesammelt werden. Die Mulden dienen auch dem Rückhalt von Starkregen (siehe unten). Nach der Oberbodenpassage sollen die gereinigten Abflüsse auf den rückwärtigen Teil des Flurstücks 39 aufgeleitet und somit der Feuchtwiese und letztlich dem oben genannten Entwässerungsgraben (Alter Dehlbach) diffus zugeleitet werden. Der Entwässerungsgraben hat einen Anschluss an das Wollebachsystem.*~~
- Einer Einleitung der belasteten Regenwasser-Abflüsse (Kat. II) von *Stellplätzen* ~~*Parkplätzen*~~ und den Zufahrtsgassen *im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bzw. der privaten Stellplatzanlage* in den öffentlichen Mischwasser-Kanal wurde seitens der Gemeinde nicht zugestimmt, da der Mischwasser-Kanal bereits hydraulisch überlastet ist. Für die Abflüsse der *Stellplätze* ~~*Parkplätze*~~ und der Fahrgassen *ist* ~~*wird*~~ eine Regenwasser-Behandlung notwendig. *Es sind zwei Regenwasserbehandlungsanlagen (Hydroshark) – im Bereich der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes bzw. im Bereich*

der Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses - geplant, die im Vollstrom arbeiten, d. h. sie können auch Starkregenereignisse ohne Drosselung aufnehmen.

- Nach der Behandlung *werden* ~~*sollen*~~ die *Regenwasser-*Abflüsse *der befestigten Flächen zusammen mit den Niederschlagsabflüssen von den Dachflächen des Nettomarktes und des Mehrfamilienhauses* ~~*über eine Rückhaltung mit einem Drosselabfluss*~~ *dem Stauraumkanal DN 1200 zugeleitet. Aus dem Stauraumkanal gibt es zwei Drosselauslässe:* ~~*- in Höhe von*~~ *einen Drosselauslass zur Einleitung in den Alten Dehlbach* $Q_{(Dr1)}$ = ~~*1,0l/s*~~ *1,8 l/s*ha (60% des zulässigen Drosselabflusses)* ~~*in den Entwässerungsgraben geleitet werden*~~ *und einen Drosselauslass zur Aufleitung auf die angrenzende Grünfläche* $Q_{(Dr2)}$ = ~~*1,0l/s*~~ *1,2 l/s*ha (40% des zulässigen Drosselabflusses). Das Niederschlagswasser wird an der nordöstlichen Plangebietsgrenze in zwei Freigefälle-Grundleitungen (DN 100 und DN 150) bis zu den Austrittspunkten geführt. Das Niederschlagswasser aus der größeren Grundleitung wird ab dem festgesetzten Fußweg in einer oberirdischen Mulde (1 Meter breit, 20 cm tief) nördlich des festgesetzten Fußwegs bis zum Alten Dehlbach geführt. Es besteht ein natürliches Gefälle von ca. 2,5%. Der kleinere NSW-Kanal entwässert diffus auf die angrenzende Feuchtwiese.*
- Zusätzlich zu den o.g. Flächen muss für den ca. 700 m² große Straßenabschnitt der Broichstraße eine neue Entwässerungslösung geplant werden, da durch die Bebauung auch der Seitengraben für die Entwässerung dieses Straßenteils wegfällt. Aus den o.g. Gründen kann auch dieser Straßenteil nicht über den Mischwasser-Kanal entwässert werden. Daher soll der Anschluss dieser Fläche an den südlichen Teil des Seitengrabens entlang der Broichstraße (südlich des Plangebietes) erfolgen.

5.4.3 Starkregen

Gemäß Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen (100-jährlichen Ereignissen) Starkregenereignissen teilweise von Überflutungen betroffen.

In einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Abschnitt 14.9.3) muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. *Ergänzend wurde ein Überflutungsnachweis mit T = 100 Jahren gefordert.*

~~*„Es sind zwei Überflutungsnachweise zu führen, da die Dach- und Verkehrsflächenabflüsse in unterschiedlichen Systemen abgeleitet werden.*~~

Für das Baugrundstück ist von einer Überflutungsmenge in Höhe von ~~*186 m³*~~ rd. *93 m³ für ein 30-jähriges Starkregenereignis bzw. rd. 102 m³ für ein 100-jähriges Starkregenereignis* auszugehen. *Beide Regenereignisse können noch vom Stauraumsystem aufgenommen werden.*

~~*Die Überflutungsmenge soll in unterschiedlichen Rückhalteräumen zurückgehalten werden. Für die Dachflächen sind insgesamt 63 m³ an Rückhaltevolumen vorzuhalten und für die Verkehrsflächen 123 m³.*~~

~~*Die notwendigen Rückhaltevolumen für die Dachflächen (63 m³) können in 200 m² großen Mulden auf der Marktrückseite hinter der Anlieferungsrampe und in den geplanten Grünflächen an der Wohnbebauung vorgehalten werden. Nach der Oberbodenpassage wird der gereinigte Dachflächenwasserabfluss zur Aufleitung auf die Feuchtwiesen gebracht.*~~

~~*Das Rückhaltevolumen der Fahrgassen und der Parkplätze (27 m³) sollte zunächst unterirdisch in einem Stauraumkanal oder in einer Speicherrigole vorgehalten werden. Für das zusätzliche Überflutungsvolumen von 95 m³ kann ein Rückhaltegraben neben dem Wanderweg dienen. Die Entleerung dieses Rückhalteraumes erfolgt dann über ein Auslaufbauwerk mit Drosseleinrichtung für Q(Dr)=1,0 l/s in den Entwässerungsgraben.“ (Eurofiltrator, 05.03.25)*~~

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen schalltechnischer Prognosegutachten (Graner+Partner 2023 und 2024) werden sowohl die planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld durch Gewerbelärm bzw. die geplanten Stellplatzanlagen als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmeinträge (insbesondere Verkehrslärm) in einem Fachgutachten ermittelt und bewertet.

5.5.1 Gewerbelärm

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 - 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 nicht überschreitet. Maßgebend ist die Gesamtbelastung, die sich aus möglicherweise mehreren gewerblichen Nutzungen ergibt.

Im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des geplanten Nahversorgers wurden die Stellplatzanlage mit 52 Stellplätze und zwei Zu- bzw. Ausfahrten, die Warenanlieferung, eine dreiseitig geschlossene und überdachte Einkaufwagenbox und haustechnische Anlagen als Lärmquellen berücksichtigt.

Die Öffnungszeit für Kunden liegt zwischen 07.00 und 21.00 Uhr, die Betriebszeit inklusive Warenanlieferung zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind die haustechnischen Anlagen in Betrieb. Lkw-Anlieferungen an der Rampe erfolgen 4-mal zwischen 06.00 und 22.00 Uhr inklusive einer Frühanlieferung zwischen 06.00 und 07.00 Uhr. Darüber hinaus werden 5 Kleintransporter für Bäcker, optional Metzger, Zeitungen etc. berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung einer bis zu 2 Meter hohen und 69,1 Meter langen Lärmschutzwand auf der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die die in der Festsetzung genannten Anforderungen erfüllt, kann nachgewiesen werden, dass die Richtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm eingehalten werden und an allen Immissionspunkten keine relevanten Zusatzbelastungen gewerblicher Art zu erwarten sind. An allen Immissionspunkten wird nachts das Irrelevanzkriterium erfüllt. Sonn-/Feiertagsbetrieb des Backshops ist ebenfalls als unkritisch zu bezeichnen, da nur ein geringer Pkw-Verkehr (im Vergleich zu werktags) zu erwarten ist.

5.5.2 Verkehrslärm

<u>Anlagenbedingter Verkehrslärm</u>
Entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch die gewerbliche auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Danach sind Maßnahmen erforderlich, wenn durch den Betrieb der Anlage folgende Kriterien eintreten:
- der Beurteilungspegel durch den Betrieb der Anlage um 3 dB(A) erhöht wird
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Bedingungen gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle 3 Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche soweit wie möglich vermindert werden. Im vorliegenden Falle wird nur ein geringer Zusatzverkehr durch den neuen Netto Markt erwartet, so dass Pegelerhöhungen der Verkehrslärmimmissionen $\geq$ 3 dB(A) durch den induzierten Verkehr ausgeschlossen sind und Ziffer 7.4 der TA Lärm somit erfüllt wird.

<u>Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm</u>
Die Verkehrsbelastungen der angrenzenden B 399 wurden den Tabellen von Straßen NRW bzw. BAST entnommen (Stand 2021) und 3% Verkehrszunahme eingerechnet. Die Broichstr. (K31) hat gemäß Verkehrsuntersuchung ein DTV = 1672 / 24h.

Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) werden am geplanten Mehrfamilienhaus aufgrund der Abstandssituation und dem abschirmenden Netto-Markt erfüllt. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit muss für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen vorgesehen werden, z. B. Wandlüfter, damit bei geschlossenen Fenstern für einen ungestörten Schlaf ausreichend niedrige Innenschallpegel erreicht werden. Dies ist an der zur Bundesstraße zugewandten Fassade des geplanten Mehrfamilienhauses der Fall.

Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld
Zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Ein-/Ausfahrt, Parken wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt. An den nächstgelegenen Immissionspunkten (Friedhofstraße 30/32 und 34) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) deutlich unterschritten.

Flugverkehrslärm
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 Lärmschutzbereich Nörvenich, so dass keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6. Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Die Gemeinde bestimmt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet.

Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags bzw. eines zusätzlich abzuschließenden Erschließungsvertrags sind - neben der Durchführungsverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist - gem. § 12 Abs. 1 BauGB insbesondere:

- *Herstellung des öffentlichen Fußwegs vom Plangebiet Richtung Wirtschaftsweg*
- *Herstellung öffentlich zugänglicher Fußwege im Plangebiet innerhalb des festgesetzten Gehrechtes bzw. Geh- und Leitungsrechtes unter Berücksichtigung der vorhandenen Gasleitung*
- *Herstellung einer Zufahrt für Notfahrzeuge innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Wohnnutzung*
- *Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten / Baulasten*
- *Herstellung der festgesetzten Lärmschutzwand*
- *Herstellung und Sicherung einer Feuchtwiese / Feuchthochstaudenflur innerhalb der privaten Grünfläche durch Umsetzung des beschriebenen Entwässerungskonzeptes für das Vorhaben einschließlich der Beantragung wasserrechtlicher Erlaubnisse/Genehmigungen*
- *Herstellung und Sicherung der Pflanzmaßnahmen M1, M2 sowie der Pflanzung eines Einzelbaums*
- *Herstellung und Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme*
- *Planung und Herstellung einer sicheren fußläufigen Erschließung innerhalb der Broichstraße (Verlängerung Gehweg)*

- *Planung und Herstellung der neuen Entwässerungslösung für einen ca. 700 m² große Straßenabschnitt der Broichstraße*
- *Regelungen in Bezug auf die notwendige Fällung des Bergahorns im Bereich der südlichen Ein-/Ausfahrt*

TEIL 2 ~~TEIL B~~: UMWELTBERICHT

~~Im weiteren Verfahren wird eine~~ Im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB *~~erstellt. In dieser werden~~ wurden* die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

FACHGUTACHTEN

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

Schalltechnisches Prognosegutachten – Neubau eines Netto Marktes an der Broichstraße in Hürtgenwald-Gey, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 28.02.2025

Schalltechnisches Prognosegutachten – Mehrfamilienhaus östlich vom geplanten Netto-Markt in Hürtgenwald-Gey an der Broichstr., Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 24.09.2024

Verkehrsplanerische Voruntersuchung, Stadt + Verkehr Ingenieurbüro Terfort, Krefeld, 26.09.2024

Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, 26.08.2020

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan aus entwässerungstechnischer Sicht, Eurofiltrator, 05.03.2025

Erläuterungsbericht zum Neubau eines Nettomarktes, Eurofiltrator, 10.01.2026

QUELLEN

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