



STADT MONSCHAU

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN HÖFEN NR. 7
-NORMA-MARKT-



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf | Stand 04.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	4
1.	Allgemeine Vorgaben	4
1.1	Bebauungsplanverfahren	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Bestehende Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.	Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau	8
2.3	Städteregionales Einzelhandelskonzept Aachen	9
2.4	Planungskonzept.....	9
3.	Begründung der Planinhalte	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4	Zufahrten, Stellplätze und Garagen	12
3.5	Nebenanlagen	13
3.6	Ver- und Entsorgung	13
3.7	Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
5.	Sonstige Umweltbelange	15
5.1	Artenschutz	15
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
5.3	Boden- und Wasserschutz	16
6.	Sonstige Hinweise	16
7.	Kosten	16
8.	Durchführung	17
9.	Flächenbilanz	17
B	UMWELTBERICHT	18

1.	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	18
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen.....	19
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	20
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	20
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	22
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser	24
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima.....	25
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
2.1.7	Erneuerbare Energien	27
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	27
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
2.2	Entwicklungsprognosen.....	28
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
2.3.1	Standort	29
2.3.2	Planinhalt	29
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Grundlagen und technische Verfahren	29
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	29
3.3	Zusammenfassung.....	30

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der eigentliche Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich auf den Teilbereich des geplanten Discounters, der mit MI 1 festgesetzt wird. Der südwestlich mit MI 2 festgesetzte Bereich wird als angebotsbezogener Teil in den Bebauungsplan einbezogen und stellt den Übergang zum bisherigen westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 her. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ca. 83 % der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag vereinbart.

Im Parallelverfahren soll die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurstücke 212, 213 und 214 sowie Teile der Flurstücke 215, 216 und 217 in der Flur 10, Gemarkung Höfen und umfasst eine Fläche von ca. 8.584 m². Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Verkehrsfläche der Bundesstraße 258 – Hauptstraße auf den Flurstücken 216, 220 und 221 in der Flur 10,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 66 sowie deren gedachter Verlängerung
- im Norden durch eine gedachte Linie innerhalb der Flurstücke 215 und 217 in etwa parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 66,
- im Osten durch eine gedachte Linie innerhalb des Flurstücks 217 etwa orthogonal zur Verkehrsfläche der B 258.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Höfen Nr. 7 stimmt im vorliegenden Verfahren wie oben beschrieben nicht mit dem Geltungsbereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans überein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf das Grundstück des geplanten Lebensmitteldiscounters. Der südwestlich angrenzende, momentan durch den Autohandel genutzte Bereich auf den Flurstücken 212, 213 und 214 wird gemäß § 12 (4) BauGB zusätzlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Bei den Flächen des Plangebietes im südöstlichen Randbereich der Ortslage Monschau-Höfen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Ein kleiner, teilweise befestigter Bereich im Südwesten des Plangebietes wird momentan durch den Betreiber des gegenüberliegenden Autohandels als Aufstellfläche für PKW genutzt. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt über die südlich angrenzende Bundesstraße 258. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Bauwerke noch nennenswerte Baum- oder Gehölzstrukturen.

Unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt eine erhaltenswerte Gehölzgruppe, die sich in ca. 105 m Länge Richtung Nordosten zieht. Diese Gehölzgruppe soll durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes Richtung Westen und Süden weiterentwickelt werden. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden mit einer gleichmäßigen Neigung um ca. 5,20 m an. Die Böschungskante zur Hauptstraße ist dabei im westlichen Teilbereich höher als im östlichen Teilbereich ausgebildet.

Westlich schließt sich eine Gartenfläche mit mehreren grenzständigen Bäumen und Gehölzen an den Geltungsbereich an. Die übrigen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ebenfalls als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Im weiteren räumlichen Zusammenhang in einer Entfernung von 50 bis 200 Metern grenzen westlich und nördlich sowie nordöstlich Dorfgebiete mit einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer lockeren Gesamtstruktur an das Plangebiet an. Südlich jenseits der B 258 finden sich zudem gewerbliche Betriebe in Form einer Tankstelle sowie eines Autohändlers. Darüber hinaus befindet sich im Südosten die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes kann unmittelbar über die angrenzende Hauptstraße B 258 erfolgen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der B 258 ist davon auszugehen, dass die Anbindung des Discounters an die B 258 in leistungsfähiger Form betrieben werden kann. Mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen ist im weiteren Verfahren die konkrete Ausgestaltung der Anbindung abzustimmen.

Unmittelbar vor dem westlichen Teil des Plangebietes soll eine weitere Bushaltestelle angelegt werden, so dass der Markt sehr gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden ist.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ dargestellt und liegt somit außerhalb eines festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

Darüber hinaus wird für den Vorhabenbereich die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße als „Gemischte Bauflächen“ und im rückwärtigen Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, womit das Vorhaben auch in einem Misch- oder Dorfgebiet zugelassen werden kann. Dennoch reicht die Tiefe der im Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Bauflächen“ für eine Realisierung des Vorhabens nicht aus.

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ist eine Umsetzung der zum Bebauungsplan Höfen Nr. 7 erfolgen. Im Rahmen der Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Innenbereich zwischen der Hermesstraße und der Hauptstraße in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Zur Kompensation der zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen soll die Darstellung der „Gemischten Bauflächen“ im weiteren Verlauf östlich an das Plangebiet angrenzend im Flächennutzungsplan in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

Die entsprechende landesplanerische Zustimmung durch die Bezirksregierung Köln erfolgte mit Schreiben vom 15.02.2021.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Höfen Nr. 7 ist in Teilen Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Landschaftsplans VI „Monschau“ der Städteregion Aachen. Die Flurstücke 212, 213 und 214 befinden sich außerhalb, die Flurstücke 215 und 217 innerhalb sowie das Flurstück 216 teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

Für den betreffenden Teilbereich des Plangebietes trifft die Festsetzungskarte A des Landschaftsplans jedoch keine Darstellungen. Im Süden grenzen ein „Landschaftsschutzgebiet“ bzw. ein „Geschützter Landschaftsbestandteil“ an das Plangebiet an. Weiterhin wird hier ein Bereich für „Pflegetmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen“ dargestellt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI stellt entlang der „Hauptstraße“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung“ und in den rückwärtigen Bereichen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherungsfläche“ dar. Die textlichen Darstellungen zum Landschaftsplan nennen unter anderem folgende Maßnahmen zum Erreichen von Entwicklungsziel 2:

- „Behutsame Anpflanzung und Nachpflanzung von niedrigen Hecken unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters, Anpflanzung fehlender Ortsrandeingrünungen bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Feldgehölzen, [...] Anlage von Baumreihen bzw. Alleen entlang gut ausgebauter Straßen zur Einbindung in die Landschaft, [...]“.

Zu Entwicklungsziel 7 konkretisieren die textlichen Darstellungen:

- „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des einfachen Bebauungsplans Höfen 1 mit Rechtskraft vom 01. April 1965, der für die Flurstücke 212, 213, 214 und 216 (in Teilen) ein Dorfgebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung und einer offenen Bauweise festsetzt. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Höfen 1 keine Festsetzungen. Damit ist die Umsetzung eines Discounters entsprechend der vorliegenden Planung innerhalb des heute gültigen Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 nicht möglich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen 1 überlagert und damit unwirksam.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Konkreter Anlass für die Bebauungsaufstellung ist die Absicht eines Einzelhandelsunternehmens, am östlichen Ortsrand von Höfen an der „Hauptstraße“ (B 258) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sowie einem angegliederten Café- und Gastronomiebereich anzusiedeln.

Mit Umsetzung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen soll eine wohnungsnaher Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Höfen vermieden werden. Die im Einzugsgebiet des geplanten Discounters lebende Bevölkerung kann derzeit nicht umfassend wohnortnah versorgt werden und muss deswegen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen. Das Planvorhaben wird überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen und dient deshalb vornehmlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet.

Es soll ein Discounter realisiert werden, der die Kriterien für eine Einordnung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauN-VO *nicht* erfüllt, weil die Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes von mehr als 800 m² liegt. Aus diesem Grund sind keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Umwelt, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Innerhalb des zentralen Ortskerns von Höfen besteht aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen, der topographischen Situation und der Parzellenstrukturen nicht die Möglichkeit, hier einen modernen Lebensmittel-discounter in marktüblicher Größe zu errichten, in dem ein moder-

nes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient. Somit kommt letztendlich nur der Standort infrage, der dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht. Dieser Standort verursacht die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Bodenaufbau und ist verkehrsmäßig gut angebunden. Vergleichbar günstige Standorte liegen in der Ortslage Höfen ansonsten nicht vor.

Zusätzlich soll dem gegenüber der B 258 gelegenen Autohändler durch den Einbezug des südwestlichen Teilbereichs eine Möglichkeit zur Entwicklung und Erweiterung seines Betriebes eingeräumt werden.

Ein Alternativstandort für die potentielle Erweiterung des Autohauses kommt innerhalb der Ortslage nicht in Frage, weil der Standort des Hauptbetriebes unmittelbar südlich der Hauptstraße liegt.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des derzeitigen Planungsrechtes nicht gegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes inklusive Café sowie der zugehörigen Stellplätze auf der Grundlage des Planungskonzeptes geschaffen werden. Gleichzeitig soll die potentielle Erweiterung des Autohauses planungsrechtlich ermöglicht werden.

2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau, Stand August 2010 befinden sich im Ortsteil Monschau-Höfen (ca. 1.810 Einwohner) insgesamt sieben Einzelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 470 m². Die Betriebe verteilen sich vorrangig gleichmäßig auf den Verlauf der Hauptstraße. Die Verkaufsflächengröße macht ca. 2 % der gesamten Verkaufsfläche Monschaus aus. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist eine Dominanz des Stadtteils Imgenbroich festzustellen, der zwar nur ca. 25 % der Betriebe, jedoch ca. 70 % der Verkaufsfläche und ca. 79 % des Umsatzes auf sich vereint.

Gesamtstädtisch lässt sich für die Stadt Monschau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Flächenausstattung von ca. 0,59 m² je Einwohner errechnen. Dieser Wert liegt geringfügig über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 0,41 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Innerhalb der Stadt Monschau sind jedoch erhebliche Ausstattungsunterschiede festzustellen.

Bezüglich der Verkaufsfläche der Lebensmittel-SB-Geschäfte weist Höfen eine Verkaufsfläche von ca. 290 m² auf. Die Lebensmittel-SB-Verkaufsfläche in m² je Einwohner beträgt ca. 0,16 (Stand Februar 2020) und liegt damit erheblich unterhalb des Wertes für den Ortsteil Imgenbroich (3,41), aber geringfügig über dem Wert der sonstigen Ortsteile. So weist Rohren z.B. einen Wert von 0,10 und Kalterherberg einen Wert von 0,07 auf.

Vor dem Hintergrund heutiger Kundenansprüche können die vorhandenen Betriebe in Höfen nur einer ausschnittweisen Grundversorgung dienen. Für eine Lebensmittelvollversorgung ist ein entsprechender SB-Markt notwendig. Grundversorgungsdefizite im Rahmen des fußläufigen

Einkaufs weisen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept insbesondere die Randbereiche der Stadtteile auf.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für die betroffenen Stadtteile den Erhalt und eine maßvolle Weiterentwicklung der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen. Aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahl in den Stadtteilen wird sich die künftige Einzelhandelsentwicklung auf Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche beziehen, wobei das Einzelhandelskonzept davon ausgeht, dass ein Ausbau der stadtteilbezogenen Nahversorgung innerhalb des Ortsteiles Höfen nicht tragfähig ist. (S. 56) Ein entsprechender Tragfähigkeitsnachweis ist im weiteren Verfahren zu erbringen.

2.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept Aachen

Ein wichtiges Ziel des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in allen Teilräumen der StädteRegion. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, ein möglichst engmaschiges Netz größerer Lebensmittelbetriebe in den Kommunen vorzuhalten. Im ländlich strukturierten Südraum von Aachen befinden sich viele Ortsteile außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche von Lebensmittelmärkten. Zudem zeigen sich hier deutlich unterversorgte Bereiche, in denen die Umsatzleistung des Nahrungsmittel-Einzelhandels bei weitem nicht die im Nahbereich verfügbare Kaufkraft erreicht. Dies betrifft auch den Ortsteil Monschau-Höfen. Die Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner beträgt in der Stadt Monschau gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ca. 0,59 m² pro Einwohner und liegt somit über dem Bundesdurchschnitt. Die Betriebe konzentrieren sich jedoch auf den Stadtteil Monschau. Somit sind die sonstigen Stadtteile als unterversorgte Bereiche anzusehen.

Das Städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) empfiehlt, dass sich auch Ansiedlungsvorhaben nahversorgungsrelevanter Betriebe unterhalb der Großflächigkeit an den Ansiedlungskriterien orientieren sollen. Bei Planung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters soll neben der Einhaltung eines nahversorgungsrelevanten Sortiments von 90 % gewährleistet werden, dass das Vorhaben von der lokalen Nachfrage getragen wird.

2.4 Planungskonzept

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Lebensmitteldiscounter im östlichen Bereich des Plangebietes mit der Schmalseite zur Hauptstraße platziert werden. Die dem Gebäude vorgelagerten Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes sollen als Flächen für Stellplätze bzw. für die Zu- und Abfahrt genutzt werden.

Die bauliche Konzeption sieht die Errichtung eines ca. 67 m langen nord-südausgerichteten Hauptbaukörpers mit Pultdach vor, das von Osten nach Westen ansteigt. Neben einem Lebensmitteldiscounter soll ein Café mit Bäckereitheke realisiert werden. Das Café weist eigene Funktionsräume auf und ist separat zugänglich. Der geplante Cafébetrieb bildet somit eine selbständige Einheit und ist nicht als ausgelagerter Teil des Discounters anzusehen. Das Café soll nicht nur räumlich klar von dem Markt getrennt sein, sondern der Schwerpunkt der Nutzung soll auf der gastronomischen Café-Nutzung liegen. Somit werden keine Nebenleis-

tungen oder ausgelagerte Leistungen zu dem Discounter erbracht. Das Café ist dem Hauptgebäude nach Süden vorgelagert.

Die Anlieferung des Discounters soll über eine Rampe an der nördlichen Seite des Gebäudes erfolgen. Der Parkplatz bindet über eine gebündelte Zu- und Ausfahrt mit einer geringfügigen Neigung Richtung Norden gegenüber dem Haus 146 an die Hauptstraße an. Die Zufahrt wird in ca. 80 m Länge in die Tiefe des Plangebietes geführt. Richtung Westen werden durch drei Fahrgassen, die ringartig ausgebildet werden, insgesamt ca. 94 Stellplätze erschlossen.

Zur besseren Einbindung des Discountmarktes in seine nähere Umgebung wird das Grundstück vor allem an der Nord- und Ostseite im Übergang zum Landschaftsraum sowie entlang der Hauptstraße von standorttypischen Laubbäumen gesäumt. Zusätzlich ist auf der Ostseite eine Heckenpflanzung geplant. Die Baumreihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll eine vorhandene Feldgehölz-Reihe aufgreifen und fortführen.

Der Bereich des MI 2 im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist **nicht** Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Innerhalb dieses Gebietes ist ein zentral gelegenes Gebäude vorgesehen, das ca. 15 m parallel zur Hauptstraße platziert wird. Mit entsprechenden Höhenfestsetzungen soll hier ein zweigeschossiges Gebäude ermöglicht werden. Dem Gebäude werden aufgrund der möglichen Nutzung Stellplatzflächen für Pkw vorgelagert.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechend der Monschauer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zugelassen. Das entsprechend der Monschauer Sortimentsliste zentrenorientierte Nebensortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsflächen begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb eine betriebsformtypische Sortimentsstruktur einhält und insbesondere zentrenrelevante Aktionen nur auf einer begrenzten Fläche angeboten werden können. Die Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Die Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich bereits aus der Festsetzung eines Mischgebietes. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO setzen großflächige Einzelhandelsbetriebe Kern- oder Sondergebiete voraus. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes kleiner als 800 m² sein muss.

Darüber hinaus kann innerhalb des MI 1 ein eigenständiger überwiegend gastronomisch ausgerichteter Betrieb wie z.B. ein Café zugelassen werden. Die Eigenständigkeit ist in baulicher und funktioneller Hinsicht dann gewährleistet, wenn der Betrieb über einen eigenen Ein- und Ausgang verfügt, der unabhängig von einem Zugang zu einem anderen Betrieb genutzt werden kann. Des Weiteren muss dieser Betrieb über einen eigenen Personalraum verfügen. Die beiden innerhalb des Gebäudes geplanten

Betriebe sind trotz der Lage in einem Gebäude nicht als Funktionseinheit zu bewerten. Außerdem handelt es sich bei dem Café nicht um ein untergeordnetes Ergänzungssortiment, weil der Größenunterschied zwischen den beiden Betrieben nicht die notwendige Unterordnung erkennen lässt und das Café-Angebot nicht das Kriterium eines ausgelagerten Sortiments des Lebensmittel-Marktes erfüllt.

Das Baugebiet MI 2 liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird aber in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Für das Mischgebiet MI 2 werden Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), des Mindest- und des Höchstmaßes der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl für die beiden Mischgebiete wird mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes Höf 1 wurde aufgrund des Einfachen Bebauungsplanes keine Grundflächenzahl normiert. Die Bebauungsdichte hatte sich somit gemäß § 34 BauGB am Bestand zu orientieren, die in etwa einer GRZ von 0,3 entspricht. Im südlich der B 258 gelegenen Bebauungsplan Höf 6 wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf jedoch innerhalb der MI 1 und MI 2 nicht nur um 50 % durch Stellplätze und ihre Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden, sondern bis zu der gemäß Baunutzungsverordnung maximalen Grundflächenzahl von 0,75. Damit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücken die notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl realisiert werden können.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses als Mindestmaß resultiert aus der Absicht, den natürlichen Geländeverlauf weiterhin ablesbar zu machen und einen erheblichen Eingriff in den Bodenaufbau zu vermeiden. Andererseits soll eine geringfügige Abgrabung ermöglicht werden, um ein hoch aufragendes Gebäude, das das Landschaftsbild beeinträchtigen würde, zu vermeiden. Um dies auszuschließen, wird zusätzlich ein Höchstmaß für die Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Dem gleichen Ziel dienen die Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhen.

Die Festsetzung der Höhe der Fläche für Stellplätze entsprechend der im Plan angegebenen Höhen resultiert ebenfalls aus dem Ziel, einen erheblichen Eingriff in den heutigen Bodenaufbau zu vermeiden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung geordneter Betriebsabläufe werden die überbaubaren Flächen des MI 1 im östlichen Teilbereich und die überbaubaren Flächen des MI 2 im südlichen Teilbereich angeordnet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des MI 1 wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren mit der Möglichkeit, geringe Verschiebungen des geplanten Baukörpers vornehmen zu können. Die überbaubaren Flächen beziehen die geplante Anlieferungsrampe ein. Damit soll eine eventuelle Einhausung möglich gemacht werden. Die Lage der überbaubaren Flächen berücksichtigt,

dass eine Zufahrt für die Feuerwehr zur rückwärtigen Gebäudeseite gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO NRW nicht erforderlich ist, weil keine notwendigen Fenster höher als 8,00 m über dem Gelände liegen. Die überbaubaren Flächen innerhalb des MI 1 dürfen Richtung Westen um maximal 3,00 m auf einer Länge von insgesamt 22,00 m überschritten werden, um hier ein Vordach zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen des MI 2 orientieren sich bezüglich der Lage an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung. In der rückwärtigen Teilfläche des MI 2 werden die überbaubaren Flächen großzügig ausgedehnt, um eine flexible Wahl des Gebäudestandortes zu gewährleisten.

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

3.4 Zufahrten, Stellplätze und Garagen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Zufahrt zur Stellplatzanlage im MI 1 wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Anbindung der Fläche für Stellplätze an die B 258 gesichert. Damit ist an keiner anderen Stelle die Zufahrt möglich. In identischer Weise wird die Zufahrt zum MI 2 festgesetzt. Insgesamt sind innerhalb des MI 1 94 Stellplätze geplant. Die dafür vorgesehenen Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als ‚Fläche für Stellplätze‘ festgesetzt.

Der Anlieferungsverkehr wird über die Hauptzufahrt zur Nordseite des Gebäudes geführt. Die Fahrgassen werden so ausgebildet, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit für den Lkw-Anlieferungsverkehr gewährleistet ist.

Die im Plan innerhalb der Flächen für Stellplätze festgesetzten Höhenpunkte sollen sicherstellen, dass eine Abgrabung auf geringere als die im Plan festgesetzten Werte unterbleibt. Die Werte gehen von einer 2 % Neigung aus mit Gefälle zur B 258. Eine Abweichung von ± 10 cm zum festgesetzten Wert ist zulässig.

Während im MI 1 Garagen vollkommen ausgeschlossen werden, können im MI 2 innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen Garagen realisiert werden. Damit sollen im MI 1 weitere bauliche Anlagen auf dem Grundstück vermieden werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ferner festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Fläche des MI 1 oder innerhalb der Fläche für Stellplätze Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit bestehen gute Voraussetzungen für den Einsatz des Fahrrads als Verkehrsmittel. Durch die getroffenen Festsetzungen soll einerseits sichergestellt werden, dass dem Bedarf an Fahrradabstellplätzen entsprochen werden kann, andererseits sollen auch durch ein entsprechendes Angebot der Radverkehr und damit auch die individuelle Mobilität gefördert werden. Die Zahl der Fahrradabstellplätze wird nicht festgelegt, da keine aktuellen Bedarfszahlen vorliegen.

3.5 Nebenanlagen

Der Ausschluss von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete zu den angrenzenden Flächen gewährleisten. Ausgenommen sind insgesamt eine Werbeanlage, die notwendigen Einfriedungen und technische Anlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 20 m² innerhalb der mit B₂ markierten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der beiden Mischgebiete erfolgt über Zu- und Ableitungen innerhalb der Hauptstraße.

Aufgrund der Erstbebauung des Grundstückes ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser versickert oder einem Oberflächengewässer zugeführt werden kann. Im momentanen Planungsstand ist geplant, das Niederschlagswasser gedrosselt dem Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zuzuführen. Der dafür notwendige Staukanal soll voraussichtlich unterhalb der Hauptzufahrt realisiert werden.

Für das MI 2 soll das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls gedrosselt unmittelbar dem Kanal zugeführt werden.

3.7 Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die Einbindung des Einzelhandelsbetriebes und seiner Stellplatzflächen in ein grüengeprägtes Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten 12 Baumanpflanzungen an die Gehölzstrukturen nordöstlich des Plangebietes angeknüpft und der Landschaftsraum sinnvoll in Raumeinheiten gegliedert werden. Um zu gewährleisten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen und deren Kronen und Wurzelwerk nicht beeinträchtigt werden, wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche sowohl zur Erhaltung als auch zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Am Ostrand der Fläche östlich der überbaubaren Flächen des MI 1 ist eine 3,00 m hohe Schnithecke anzulegen, um die Fernsicht auf die Längsseite des Einzelhandelsbetriebes zu minimieren. Im nördlichen Abschnitt dieser Fläche können technische Anlagen für das Betriebsgebäude errichtet werden, wenn die Gesamtfläche von 20 m² nicht überschritten wird. Im südlichen Abschnitt sind vorrangig bodendeckende Anpflanzungen vorzusehen, die zur Hauptstraße hin mit einer Hecke eingefriedet werden. Des Weiteren sind hier zur Fassung des Straßenraumes innerhalb des MI 1 ein Laubbaum, innerhalb des MI 2 vier Laubbäume geplant.

Zur Einbindung der Stellplatzflächen in das grüengeprägte Ortsbild ist innerhalb der Flächen für Stellplätze pro angefangenen 20 Stellplätzen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Alle Pflanzungsmaßnahmen werden in der Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Überprüfung der zu berücksichtigenden Immissionswerte wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen des geplanten Einzelhandelsbetriebes erstellt. Dabei sind die Immissionsorte derart zu wählen, dass das Untersuchungsgebiet schalltechnisch hinreichend beschrieben wird. Die Zuordnung der Immissionsorte berücksichtigt u.a. die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich des Plangebietes.

In Vorgriff auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird eine Warenanlieferung im Beurteilungsraum ‚Nachts‘ zwischen 22.00 und 6.00 Uhr generell ausgeschlossen. Die technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten keine Auffälligkeiten durch Tonhaftigkeit aufweisen und keine tieffrequenten Geräusche erzeugen. Die Fahrwege sind mit einer asphaltierten Oberfläche oder mit einer faserlosen Pflasterung herzustellen. Für einzelne technische Anlagen werden im weiteren Verfahren maximale Schalleistungspegel festgesetzt.

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 Mischgebieten als unbelastet mit Ausnahme von Metaldächern. Diese sind demzufolge als stark belastet einzuordnen und müssen einer Abwasserbehandlung zugeführt werden. Aus diesem Grund werden Metaldächer ausgeschlossen.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen die zukünftige Bebauung in das vorhandene Ortsbild einbinden. Die Festsetzungen bezüglich der Dachformen und der Ausrichtung der Dächer dienen dem Ziel, durch die zukünftige Dorfgestaltung den Eindruck zurückhaltender und ruhig gestalteter Baukörper zu vermitteln. Um zu vermeiden, dass innerhalb des MI 1 der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptstraße lediglich eine geschlossene Wand aufweist, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der südlichen Fassadenlänge geöffnet wird und somit Fenster aufweist. Der verbleibende Teilabschnitt ist mit Rankgewächsen zu begrünen. Die östliche Rückseite des Betriebes ist auf 50 % ihrer Länge ebenfalls zu begrünen.

Zur Einbindung in das vorherrschende Straßenbild wird festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen als Hecken herzustellen sind. Dabei sind begleitende Drahtzäune zulässig, wenn sie straßenseitig durch die Hecken verdeckt werden.

Außerhalb der überbaubaren Fläche wird pro Betrieb maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,00 m zugelassen. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude dürfen die maximale Firsthöhe nicht überragen. Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht ausgeschlossen. Die Werbeanlagen werden in ihrer Außenwirkung eingeschränkt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

5. Sonstige Umweltbelange

5.1 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 durchgeführt. (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Höfen Nr. 7 in Monschau-Höfen, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol.- U. Haese Stolberg, Juli 2021).

Am Ortseingang von Höfen sollen Nahversorgungseinrichtungen angesiedelt werden. Die knapp 1 ha große Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Besondere Biotope gibt es hier nicht. Am Nordrand ist eine große Landschaftshecke tangiert, deren Kronen- und Wurzelraum in den Grenzbereich ragt.

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von 34 zu prüfenden Arten keine von der Planung in einer Form betroffen ist, die der Planungsabsicht widersprechen würde. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Baubeginn darauf zu achten ist, dass in der benachbarten Landschaftshecke keine aktuelle Brut von Greifvögeln stattfindet. Deren Brutzeit ist ggf. zu respektieren. Ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit ist unproblematisch, da es sich bei den potentiell betroffenen Mäusebussarden oder Turmfalken um ungefährdete Arten handelt. Der Brutzeitschutz gilt aber universell.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Begrenzung von Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro RaumPlan Aachen, Juli 2021) wurde eine Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Landesverfahren vorgenommen. Demnach kann der Eingriff bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu 52,3% innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die Bilanzierung berücksichtigt, dass der südwestliche Teil des Plangebietes bereits heute entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 bebaut werden kann.

Ein Defizit von 9.160 Punkten ist extern auszugleichen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Plangebiet Braunerden aus schluffigem Lehm ohne Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Für eine Versickerung ist der Boden ungeeignet und nur mit Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich.

Im momentanen Planungsstand ist geplant, das Niederschlagswasser gedrosselt dem Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zuzuführen. Der dafür notwendige Staukanal soll voraussichtlich unterhalb der Hauptzufahrt realisiert werden.. Für das MI 2 soll das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls gedrosselt unmittelbar dem Kanal zugeführt werden.

6. Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise werden nach Durchführung der vorgezogenen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt und begründet.

7. Kosten

Die Kosten der Planaufstellung sowie für die notwendigen Gutachten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Monschau trägt ausschließlich die ihr im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenzuweisung mit der Aufstellung der Bauleitplanung entstehenden Sach- und Personalkosten.

8. Durchführung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Monschau und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens sicher. Damit wird dem Willen der Stadt Monschau, das Vorhaben entsprechend dem abgestimmten Entwurfskonzept umzusetzen, Rechnung getragen.

Innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

9. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	100,0 %	8.584 m²
Mischgebiet MI 1	83,2 %	7.141 m²
- Überbaubare Grundstücksflächen		1.831 m ²
- Flächen für Stellplätze		3.316 m ²
- Flächen zum Anpflanzen		1.773 m ²
- Flächen ohne Festsetzungen		221 m ²
Mischgebiet MI 2	16,8 %	1.443 m²
- Überbaubare Grundstücksflächen		811 m ²
- Flächen für Stellplätze		547 m ²
- Flächen zum Anpflanzen		85 m ²

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7. liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8.584 m². Von dieser Fläche sind heute bereits 3.441 m² Bestandteil des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 und somit 40,1 % des vorliegenden Bebauungsplanes.

Wichtigste Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine wohnungsnah Versorgung des Ortsteiles Höfen mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Höfen vermieden werden. Die im Einzugsgebiet des geplanten Discounters lebende Bevölkerung kann derzeit nicht umfassend wohnortnah versorgt werden und muss deswegen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen. 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, weil es sich *nicht* um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Zusätzlich zu dem konkreten Vorhaben soll dem gegenüberliegenden Autohändler durch den Einbezug des südwestlichen Teilbereiches die Möglichkeit zur Entwicklung und Erweiterung seines Betriebes eingeräumt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 8.584 m². Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

• Mischgebiete MI 1 und MI 2	8.584 m ²
- Überbaubare Grundstücksflächen	2.642 m ²
- Flächen für Stellplätze	3.863 m ²
- Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.858 m ²

Bei der Beurteilung der zukünftigen Versiegelung ist zu berücksichtigen, dass 40,1 % der Fläche bereits entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 bebaubar sind.

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die

Zweckbestimmung mit ‚Einzelhandelsbetrieb‘ und einem zusätzlich zulässigen gastronomisch ausgerichteten Betrieb konkretisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 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 0,75 überschritten werden. Darüber hinaus werden Anpflanzungen von Bäumen und Heckensträuchern vorgegeben.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Höfen Nr. 7 ist in Teilen Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Landschaftsplans VI „Monschau“ der Städteregion Aachen. Die Flurstücke 212, 213 und 214 befinden sich außerhalb, die Flurstücke 215 und 217 innerhalb sowie das Flurstück 216 teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

Für den betreffenden Teilbereich des Plangebietes trifft die Festsetzungskarte A des Landschaftsplans jedoch keine Darstellungen. Im Süden grenzen ein „Landschaftsschutzgebiet“ bzw. ein „Geschützter Landschaftsbestandteil“ an das Plangebiet an. Weiterhin wird hier ein Bereich für „Pflegetmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen“ dargestellt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI stellt entlang der „Hauptstraße“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung“ und in den rückwärtigen Bereichen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherungsfläche“ dar.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 (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.

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 Bundesimmissionsschutzgesetz).

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, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Bei der Beurteilung des Umweltzustandes ist zu berücksichtigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Höfen Nr. 7 Teilflächen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 überlagert. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 sind somit ausschlaggebend für die Beurteilung des Zustandes der Ausgangssituation.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden in Form einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 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 listenartig die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet. Abschließend werden die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einer Prognose bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber gestellt und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und dem Geltungsbereich 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 u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Der einfache Bebauungsplan, der im südwestlichen Teilbereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert wird, sieht als Art der Bebauung ein Dorfgebiet vor. Somit sind innerhalb dieses Bereiches gemäß § 5 BauNVO bereits Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Die sonstigen Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt und weisen keine Wege für die Naherholung auf.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich die heutige Situation am Ortsrand erheblich ändern. Durch die Anordnung des Einzelhandelsbetriebes in die Tiefe des Plangebietes wird zukünftig der aus Osten kommende Ortsbewohner auf eine ca. 67 m lange rückwärtige Gebäudewand zufahren. Um das Ortsbild aufzuwerten, sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 3,00 m hohe Hecke und 6 Laubbäume zu pflanzen. Des Weiteren ist die Richtung Osten gewandte Gebäudewand zu 50 % zu begrünen. Weitere Baumanpflanzungen sind Richtung Norden, entlang der Hauptstraße und im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen.

Um die Lärmemissionen einzuschränken, werden die Betriebs- und Öffnungszeiten des Discounters werktags auf die Zeit zwischen 6.00 und 21.30 Uhr beschränkt. Die Warenanlieferung ist in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Generell soll mit der Öffnungszeit gewährleistet werden, dass die Stellplätze bis 22.00 Uhr geräumt sind.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens ist zu prüfen, ob die Ladezone einzuhausen ist und welche immissionswirksamen Schalleistungspegel für die technischen Anlagen anzusetzen sind.

Die Zu- und Abfahrten auf die beiden Grundstücke werden durch die Flächen für Stellplätze eingeschränkt, die im Bereich der geplanten Zufahrten jeweils an die B 258 angrenzen. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage für den Discounter sind aus Asphalt oder mit einer faserlosen Pflasterung herzustellen, um die Rollgeräusche zu minimieren. Im Rahmen der Realisierung insbesondere des Discounters sind Beeinträchtigungen durch den Lastwagenverkehr zu erwarten. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen nachzuweisen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Eingrünung insbesondere der östlichen Gebäudeseite des Discounters
- Einhausung des Rampentisches der Ladezone (*nach Abstimmung mit Lärmgutachter*)
- Festsetzung von immissionswirksamen Schalleistungspegeln für die technischen Anlagen (*nach Abstimmung mit Lärmgutachter*)
- Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage des MI 1 in den Nachtstunden
- Festsetzung, dass Fahrwege und Stellplätze mit einem ungefasten Verbundsteinpflaster oder mit einer bituminösen Schicht zu befestigen sind
- Festsetzung der Zu- und Abfahrten

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde von dem Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (Juli 2021) vorgelegt. Von dem Büro RaumPlan Aachen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

Situationsbeschreibung

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind im Bereich des 4. Quadranten der topographischen Karte des Messtischblattes Monschau (5403-4) insgesamt Vorkommen von 34 geschützten Tierarten bekannt, die Gegenstand der Vorprüfung sind.

Fledermäuse sind generell im Bereich ihrer Quartiere empfindlich, die sich in Gebäuden oder in Baumhöhlen befinden können. Im Plangebiet sind somit Fledermäuse nicht betroffen. Die einzige für Fledermäuse relevante Struktur ist die Landschaftshecke nordöstlich des Plangebietes. Da diese Bäume jedoch erhalten bleiben, erscheint es nicht erforderlich, hier eine weitergehende Untersuchung vorzunehmen.

Viele planungsrelevante Vogelarten im Monschauer Land sind Tiere des Waldes und somit im Plangebiet nicht anzutreffen. Weitere relevante Arten meiden Siedlungsgebiete und sind somit ebenfalls nicht relevant. Beim Mäusebussard und Turmfalken wäre es denkbar, dass es Horste in der Landschaftshecke nordöstlich des Plangebietes gibt. Beide Arten haben jedoch große Reviere, innerhalb deren solche großkronigen Landschaftshecken unbegrenzt zur Verfügung stehen. Deshalb sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden.

Am ehesten könnten am Siedlungsrand Gartenrotschwanz und Bluthänfling vorkommen. Beide Arten benötigen jedoch vielfältige Grünstrukturen, die hier im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Unter den nicht als planungsrelevant eingeschätzten Vogelarten gibt es mit Ausnahme des Fasans kaum Bodenbrüter. Somit stellt der Verlust von Agrarfläche aus diesem Grund für diese Arten kein besonderes Problem dar. Für typische Gartenvogelarten bietet das Plangebiet keine Brutmöglichkeiten.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Ein kleiner, teilweise befestigter Bereich im Südwesten des Plangebietes wird momentan durch den Betreiber des gegenüberliegenden Autohauses als Aufstellfläche für Pkw genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Bauwerke noch nennenswerte Baum- oder Gehölzstrukturen. Im Rahmen der Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist zu berücksichtigen, dass bereits 3.441 m² und somit 40,1 % des Plangebietes gemäß des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 bebaut werden kann. Im Bereich dieses einfachen Bebauungsplanes wird von ei-

ner festgesetzten GRZ von 0,3 ausgegangen, die bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden darf.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von 34 zu prüfenden Arten keine von der Planung in einer Form betroffen ist, die der Planungsabsicht widersprechen würde. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Baubeginn darauf zu achten ist, dass in der benachbarten Landschaftshecke keine aktuelle Brut von Greifvögeln stattfindet. Deren Brutzeit ist ggf. zu respektieren. Ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit ist unproblematisch, da es sich bei den potentiell betroffenen Mäusebussarden oder Turmfalken um ungefährdete Arten handelt. Der Brutzeitschutz gilt aber universell.

Bei Außenbeleuchtungen sollten für nachtaktive Tiere unauffällige umweltfreundliche Natriumdampflampen oder in der Technik vergleichbare LED-Leuchten verwendet werden.

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 0,75 überschritten werden. Daraus folgt, dass im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 die bisherige GRZ von 0,3 um 0,45 überschritten werden darf. Die sich aus den Festsetzungen ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen insbesondere durch Anpflanzungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ausgeglichen werden. So sollen im Norden und Osten insgesamt 12 Laubbäume angepflanzt werden zuzüglich einer 3,00 m hohen Schnithecke. Mit diesen Anpflanzungen soll an die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordosten und auch im Süden angeknüpft werden. Um zu gewährleisten, dass die außerhalb des Plangebietes stehenden Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigt werden, wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche sowohl zur Erhaltung als auch zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zwischen überbaubaren Flächen und der Bundesstraße sind neben 5 Laubbäumen vorrangig bodendeckende Anpflanzungen vorzusehen, die mit einer Hecke einzufrieden sind. Die Süd- und Ostfassade des Discounters ist jeweils zu 50 % einzugrünen.

Zur Einbindung der Stellplatzflächen in das grüengeprägte Ortsbild und auch zum Ausgleich ist innerhalb der Flächen für Stellplätze pro angefangenen 20 Stellplätzen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro RaumPlan Aachen, Juli 2021) wurde eine Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Landesverfahren vorgenommen. Demnach kann der Eingriff bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu 52,3 % innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die Bilanzierung berücksichtigt, dass der südwestliche Teil des Plangebietes bereits heute entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 bebaut werden kann.

Ein Defizit von insgesamt 9.160 Punkten ist extern auszugleichen. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Baubeginn möglichst außerhalb der Brutzeit
- Die Außenbeleuchtungen sollen für nachtaktive Tiere geeignet sein
- Die maximal versiegelbare Fläche wird auf 75 % begrenzt
- Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von insgesamt 17 Bäumen an den Grundstücksrändern
- Anpflanzung eines Laubbaumes pro angefangene 20 Stellplätze
- Anpflanzung einer mindestens 3,00 m hohen Schnitthecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung einer Hecke entlang der Hauptstraße
- 50 %ige Begrünung der südlichen und östlichen Fassade des Discounters.

2.1.3 Schutzgüter 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 Bebauungsplan Höfen Nr. 1 ermöglicht für ca. 40,1 % der Fläche des Plangebietes bereits eine Versiegelung von ca. 45 % und somit eine Fläche von insgesamt ca. 1.550 m².

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Plangebiet Braunerden aus schluffigem Lehm ohne Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Eine Versickerung ist nur mit Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 6.440 m² zu versiegeln. Die zusätzliche mögliche Versiegelung liegt somit bei ca. 4.890 m². Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Das Niederschlagswasser soll gedrosselt dem Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zugeführt werden. Der dafür notwendige Staukanal soll voraussichtlich unterhalb der Hauptzufahrt realisiert werden. Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers 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 unterschreiten darf.

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

- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, die durch Stellplatzanlagen bis zu 0,75 überschritten werden darf
- Gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen einer Mindest- und einer Maximalhöhe des Erdgeschossfußbodens des Discounters
- 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

Das heute im Plangebiet vorherrschende Mikroklima kann einem Freilandklima zugeordnet werden. Dieses Klima zeichnet sich vorrangig durch nicht eingeschränkte Luftaustauschbedingungen aus. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist davon auszugehen, dass die Frischluftbewegungen vorrangig aus dem Nordosten kommend Richtung Perlenbachtalsperre abfließen.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in Nord-Süd-Richtung eine ca. 67 m lange Gebäudewand ermöglicht. Die maximale Wandhöhe wird auf ca. maximal 4,90 m Höhe beschränkt. Durch die zusätzliche Festsetzung des Hochpunktes des Daches wird die daraus resultierende Barriere Wirkung für Luftbewegungen minimiert. Ohnehin ist aus topographischen Gründen vorrangig davon auszugehen, dass sich die Frischluft in Nord-Süd-Ausrichtung bewegt. Insofern ist damit der Einfluss der geplanten Be-

bauung auf das Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten insgesamt als gering zu bewerten.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen sollten die Bauvorhaben derart geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen anzustreben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Günstige Ausrichtung des Baufensters des Discounters zu den angenommenen Frischluftbewegungen
- Unterstützung möglicher Luftbewegungen durch Begrenzung der Wandhöhe und entsprechende Ausrichtung des Tiefpunktes des Daches
- Deckung des Energiebedarfes durch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren und photovoltaischen Anlagen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Situationsbeschreibung

Das Orts- und Landschaftsbild des Ortsteiles Höfen wird heute im Osten von einer weit zurückgenommenen Ortseinfahrt geprägt. Die B 258 verläuft nach der Kreuzung mit der Verbindungsstraße Alzen / Rohren in einer leichten Kurvenfahrt vorbei am Grünlandflächen südlich und nördlich der Bundesstraße. Dieses offene Grünland erstreckt sich insbesondere nördlich der Bundesstraße bis weit in die Siedlungsstrukturen hinein. Das Ortsbild wird im Nahbereich des Plangebietes durch Gehölzstrukturen geprägt, die das Grünland nördlich der Bundesstraße in Südwest- / Nordost-Richtung queren. Südlich der Bundesstraße werden die Grundstücksgrenzen des ersten Gebäudes von dominanten Gehölzstrukturen begleitet.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Nach Realisierung der Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das zukünftige Orts- und Landschaftsbild im Osten Höfens deutlich einem Siedlungscharakter entsprechen. Der senkrecht zur Bundesstraße angeordnete Discounter wird mit seiner Gebäudewand und seiner Dachlandschaft die Ortseinfahrt prägen. Um eine hoch aufragende Wand zu vermeiden, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt und die Neigungsrichtung des Daches von Osten nach Westen vorgegeben. Diese Situation wird zusätzlich gemindert durch eine 3,00 m hohe Hecke und Bäume, die vor der Wand anzupflanzen sind. Des Weiteren ist die Wand zu

mindestens 50 % zu begrünen. Durch die Hecke und durch die Bäume werden die oben genannten bestehenden prägenden Gehölzstrukturen miteinander verknüpft. Die flächige Stellplatzanlage wird zusätzlich durch Baumanpflanzungen strukturiert. Die beiden Grundstücke sind zur Bundesstraße hin mit Hecken einzufrieden. Im Vorbereich werden weitere Baumanpflanzungen festgesetzt.

Zur Vermeidung weitreichender Geländeabgrabungen wird festgesetzt, dass eine festgesetzte Geländehöhe durch die Fußbodenoberkante des Discounters nicht unterschritten werden darf.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von Hecken- und Baumpflanzungen östlich des Discounters
- Festsetzung der Begrünung der südlichen und östlichen Fassade des Discounters
- Einfriedung der Grundstücke zur Bundesstraße mit Hecken
- Minimierung der östlichen Wandhöhe des Discounters durch Vorgabe einer maximalen Traufhöhe
- Festsetzung der Neigungsrichtung des Daches des Discounters von Osten nach Westen ansteigend.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

2.1.7 Erneuerbare Energien

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen den Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dächern. 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 der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um zwei Mischgebiete. Innerhalb des östlichen Mischgebietes soll entsprechend einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Discounter mit entsprechender Stellplatzanlage ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung des noch zu erstellenden Lärmgutachtens ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Gemäß Artenschutzvorprüfung sind von den zu prüfenden Arten keine in einer Form betroffen, die der Planungsabsicht widersprechen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können 52,3 % des Eingriffs bereits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit ist durch entsprechende Maßnahmen extern auszugleichen. Die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Aufgrund dieser Regelung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und die 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. Auch für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind wegen der getroffenen Minderungsmaßnahmen keine Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich zu bezeichnen wären.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können negative Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die Nahversorgungssituation in dem Ortsteil Höfen nach wie vor unbefriedigend wäre und dass weiterhin etliche Verkehrsbewegungen stattfinden würden, um andere Standorte zur Nah-

versorgung anzufahren, die nicht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Innerhalb des zentralen Ortskerns von Höfen besteht aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen, der topographischen Situation und der Parzellenstrukturen nicht die Möglichkeit, hier einen modernen Lebensmittel-discounter in marktüblicher Größe zu errichten, in dem ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient. Somit kommt letztendlich nur der Standort infrage, der dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht. Dieser Standort verursacht die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Bodenaufbau und ist verkehrsmäßig gut angebunden. Vergleichbar günstige Standorte liegen in der Ortslage Höfen ansonsten nicht vor.

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:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Höfen Nr. 7, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro RaumPlan Aachen, Juli 2021
- Bebauungsplan Nr. 7 ‚Nahversorgung Höfen‘ Artenschutzvorprüfung Stufe I, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese Stolberg, Juli 2021
- Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Roder Monschau, Juli 2021
- *(noch zu ergänzen)*

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Anpflanzungsgebote werden im Rahmen der Bauges-

nehmigungsverfahren und der Bauabnahmen überprüft. Die technischen Anlagen des Discounters unterliegen generell einer periodisch wiederkehrenden Überprüfung.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höfen Nr. 7 dient vorrangig dem Ziel, innerhalb der Ortslage Höfen eine wohnungsnaher 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.