



## Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3. Räumliche Einbindung.....	4
4. Übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Landschaftsplan .....	6
5. Verfahren .....	6
6. Das Vorhaben.....	6
7. Auswirkungen der Planung .....	8
7.1 Einzelhandel .....	8
7.2 Immissionen.....	12
7.3 Grenzübergreifende Auswirkungen.....	13
8. Derzeitige und künftige Flächennutzungsplandarstellungen .....	13
9. Umweltbericht .....	14

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Elmpt hat der Rat der Gemeinde zuletzt am 31.05.2016 die Einleitung der Verfahrens zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ und zum Bebauungsplan Nr. 124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ beschlossen.

Vorausgegangen sind bereits jahrelange Überlegungen zur nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung in Elmpt und damit verbundene Prüfungen von geeigneten Standorten. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass ein bestehender, kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter in der Ortslage aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche dauerhaft nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben wäre und eine Schließung in Aussicht steht. Auch konnte im Umfeld der Hauptversorgungs-lage Elmpt (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) kein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters identifiziert werden.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung von insgesamt 8 Standorten (einschließlich der Bewertung des Standortes des bestehenden Marktes an der Adam-Houx-Straße) wurde zunächst ein Standort am Ortseingang Elmpt an der Mönchenglabacher Straße priorisiert, weil sich dieser mutmaßlich am besten eignete, mittelfristig die Begründung und Abgrenzung eines bislang nicht abzuleitenden zentralen Versorgungsbereichs der Kategorie Nahversorgungszentrum zu unterstützen.

Zwischenzeitlich haben konkrete Betreiberinteressen jedoch zu einer Auseinandersetzung mit einem Ansiedlungsstandort im „Heineland“ geführt, das eine bislang unbebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand Elmpts an der Overhetfelder Straße beschreibt. Dieser Ansiedlungsstandort wird von der Gemeinde Niederkrüchten unter Abwägung aller Vor- und Nachteile priorisiert und soll zur Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung in Elmpt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entwickelt werden.

Die erfolgte Alternativenprüfung mehrerer Standorte und die gemeindliche Votierung für den Standort „Heineland“ wurde durch die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes begleitet und unterstützt (Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 11.10.2016, vgl. Kap. 6. Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung).

Im Heineland besteht seit dem Jahr 2000 der rechtskräftige Bebauungsplan Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“, der für umfängliche Flächen östlich der Overhetfelder Straße die Entwicklung eines Wohngebietes vorsieht. Eine Umsetzung erfolgte aufgrund der vorrangigen Entwicklung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im sogenannten „Malerviertel“ nicht. Die Überlegungen wurden nach weitgehender Bebauung des „Malerviertels“ wieder aufgegriffen. Die Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten des Wohnstandortes „Heineland“ korrespondieren mit der zielgerichteten Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters in diesem Bereich, da der Markt künftig auch von der integrierten Lage innerhalb eines Wohngebietes profitieren kann, gleichzeitig der Wohnstandort

durch die Nähe zu einer Nahversorgungseinrichtung funktional gut eingebunden wird.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist zur Umsetzung der Planungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die Entwicklung des Wohngebietes über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ erfolgt ebenfalls parallel zu den Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ und zum Bebauungsplan Nr. 124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“.

Die o. a. Darstellungen rechtfertigen eine Umwandlung der heute bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dem Erfordernis einer nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung in Elmpt zur Befriedigung der wohnraumnahen Versorgung ist gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen. Der gewählte Standort ist insbesondere aufgrund der umfänglichen Wohnentwicklung in der Nachbarschaft, die bereits nach den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes seit dem Jahr 2001 vorgesehen war und jetzt umgesetzt wird, künftig integriert und damit zielgerichtet gewählt im Sinne der Stadtentwicklung. Er wird zusätzlich qualifiziert durch die vorgeschaltete Alternativenprüfung der Gemeinde von insgesamt 8 Standorten, die durch die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes begleitet und unterstützt wurde.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 62. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Elmpt östlich der Overhetfelder Straße im Anschluss an die bestehende Ortslage. Die Entfernung zum Ortskern Elmpt beträgt etwa 500 bis 700 m.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Der abgegrenzte räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zur 62. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

## **3. Räumliche Einbindung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und sind gänzlich unbebaut. Im Westen schließt der Geltungsbereich an die Overhetfelder Straße an, welche als Haupt-Ortszufahrt aus Richtung Norden funktiert und in ihrer nördlichen Verlängerung einen Anschluss an die Nachbargemeinde Brüggen gewährleistet. Das Umfeld wird in westlicher und südlicher Richtung durch aufgelockerte Wohnsiedlungsgebiete mit einem hohen Anteil Einfamilienhausbebauung sowie gemeindlichen Infrastrukturen bestimmt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück der DRK-Kindertagesstätte „Abenteuer-

land“. Hieran schließen in südlicher Richtung die Freiwillige Feuerwehr Elmpt sowie die nördliche Wohnbebauung des Ortsteils Elmpt an. Westlich der Overhetfelder Straße befinden sich die Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ sowie weitere Wohnbebauung, vornehmlich Eigenheimbebauungen. Nördlich und östlich setzt sich die Ackerfläche des Plangebietes fort, auf der künftig das Baugebiet „Heineland“ mit neuen Wohnbauflächen realisiert werden soll.

Nennenswerte Vegetationsstrukturen und Gehölze sind hinsichtlich der aktuellen ackerbaulichen Nutzung nicht vorhanden.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten und werden im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ an den künftigen Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters veräußert.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hillenkamp 2“. Eigentümerin des Bergwerksfelds „Sophia-Jacoba B“ ist das Königreich der Niederlande, c/o DSM – Raad van Bastuur, Het Overloonn 1, 6401 JH Heerlen. Eigentümerin des Bergwerksfelds „Hillenkamp 2“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

Die Eigentümerinnen der Bergwerksrechte teilten nach grundsätzlicher Abstimmung mit Schreiben vom 22.11.1995 (DSM) bzw. 23.11.1995 (Rheinbraun) mit, dass eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist. Die Vorgehensweise wurde mit dem damals zuständigen Bergamt Moers sowie dem Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen abgestimmt und im Jahr 2008 der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters ist innerhalb dieser Darstellung möglich.

Mit Schreiben vom 07.08.2018 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, VKmax 1.800 m<sup>2</sup>“ und der Zulässigkeit des Verkaufs sonstiger (zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche. Die Bauleitplanung gilt mithin gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 4.2 Landschaftsplan

Laut rechtsverbindlichem Landschaftsplan Nr. 3 „Elmpter Wald“ (LP3) von 1987 liegen im Geltungsbereich keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen und entwicklungsziele für das Plangebiet vor.

## 5. Verfahren

Im Rahmen der zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert worden. Im Zeitraum vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 konnten die Unterlagen im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten eingesehen werden. Zudem gab es in diesem Zeitraum die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern. Am 11.07.2017 hat der Darlegungs- und Anhörungstermin im Bürgerhaus Elmpt stattgefunden. In diesem Termin wurden insbesondere die städtebauliche Konzeption und die Ergebnisse der schall- und verkehrstechnischen Untersuchungen vorgestellt. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen dieser Veranstaltung ebenfalls Gelegenheit, Anregungen in das Verfahren einzubringen. In der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 wurde der formale Verfahrensschritt der Auslegung durchgeführt.

Durch das Vorliegen eines beachtlichen Verfahrensmangels gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2b) BauGB wurde die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Informationen lag in der Zeit vom 15. Februar 2019 bis einschließlich 21. März 2019 erneut aus.

Mit Schreiben vom 23.06.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet worden. Zudem wurde um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten. Mit Schreiben vom 26.06.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Mit Verfügung vom 24.04.2017 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

## 6. Das Vorhaben

Für den vorliegenden ca. 0,9 ha großen Änderungsbereich wird die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Grundfläche von rund 2.450 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von rund 1.800 m<sup>2</sup> angestrebt. Der geplante Markt soll, neben dem hauptsächlichen Lebensmittelhandel, in der Vorkassenzonen einen Backshop und einen Blumenshop beinhalten.

Das Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes angeordnet, sodass die Kundenparkplätze gut sichtbar direkt an der Overhetfelder Straße platziert werden können.

Insgesamt sieht das Konzept die Errichtung von rund 150 Stellplätzen vor. Die Anlieferungsrampe des Marktes befindet sich seitlich an der nördlichen Gebäudekante. Von dort aus können die im hinteren Gebäudebereich angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Overhetfelder Straße über die entstehende Parkfläche.

Im Zuge der zeitgleichen Entwicklung des Wohngebietes Heineland wird zur Erschließung für die Nahmobilität mit Beratung durch das Planungsbüro VIA eG aus Köln und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Viersen die Overhetfelder Straße wie folgt umgebaut: Zur Anbindung des Heinelandes an die Ortslage Elmpt für den Fußverkehr wird an der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße eine Gehweganlage neu errichtet. Zudem wird auf der Fahrbahn ein Schutzstreifen für den Radverkehr markiert. Dadurch weitet sich der Straßenraum gegenüber dem Bestand auf, sodass der östliche Rand der Overhetfelder Straße nach dem Ausbau innerhalb des Plangebietes liegt. Unter Berücksichtigung der hohen Grundstücksversiegelung durch Baukörper und Parkplatz sowie zur optisch ansprechenden Gestaltung sollen in den Randbereichen des Grundstückes Maßnahmen zur Grüngestaltung umgesetzt werden. Auch die Parkplatzfläche soll durch die Pflanzung einzelner Bäume/Pflanzstreifen gegliedert werden. Die rückwärtige Gebäudekante soll hinsichtlich des angrenzenden Wohngebietes „Heineland“ begrünt werden.

Durch das Vorhaben kann es zu Schallauswirkungen durch den Betrieb (Anlieferung, Haustechnik, Parkplatzlärm) kommen. Zur Sicherstellung und Prüfung der Schutzansprüche der umgebenen Bebauung, insbesondere des neu entstehenden Wohngebietes, wurde folglich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ein förmliches Schallgutachten erstellt. Auch darin konnte nachgewiesen werden, dass durch die vorgesehene und im Bebauungsplan verankerte Baukörperstellung des Marktgebäudes und die Zuordnung der Kundenparkplätze und der Anlieferung in Verbindung mit ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld sichergestellt werden können. Die Erschließung des Vollsortimenters soll über die Overhetfelder Straße durch eine Hauptzufahrt und eine ergänzende Ausfahrt geregelt werden. Bereits auf der den Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung wurden die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen im Verlauf der Overhetfelder Straße und den damit verbundenen Knotenpunkten verkehrsgutachterlich geprüft. Demzufolge ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Ortslage, sodass die Ziele der Flächennutzungsplanänderung mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar sind. Dies konnte auch durch ein förmliches Verkehrsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung dargelegt werden. Für den Knotenpunkt Hauptstraße (L 372)/Mönchengladbacher

Straße (L 372)/An der Beek (L 37)/Goethestraße besteht laut Fachgutachten bereits heute unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes eine ungenügende Verkehrsqualität, sodass die vorliegende Planung nicht als ursächlich hierfür anzusehen ist. Vielmehr ist auch unabhängig davon eine laut Fachgutachten empfohlene Verbesserungsmaßnahme durch den Straßenbaulastträger außerhalb der Bauleitplanung zu realisieren. Insofern steht das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung, die sich aufgrund der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ entwickeln lässt, dieser nicht entgegen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Einzelhandel

Elmpt bildet den zweiten Hauptort innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten. Der Ortsteil übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Teil des Niederkrüchtener Gemeindegebiets.

Gemäß des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes (Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 11.10.2016) stellt sich die Struktur der Versorgungslage in Elmpt wie folgt dar:

Die Hauptversorgung Achse im Ortskern von Elmpt bildet die Hauptstraße, an der sich sowohl die meisten Einzelhandelsbetriebe als auch Komplementärnutzungen orientieren. In den Nebenstraßen befinden sich nur wenige gewerbliche Nutzungen. Der Versorgungsfunktionen übernehmende Besatz entlang dieser Hauptachse ist auf einer Gesamtlänge von ca. 800 m jedoch nur unregelmäßig und damit unzureichend ausgeprägt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist im Ortskern Elmpt bislang nicht verortet. Die größten Betriebe sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie ein Center-Shop Sonderpostenmarkt, die mit jeweils 760 bzw. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen. Die Fa. Netto möchte ihre Verkaufsfläche jedoch um rund 300 m<sup>2</sup> erweitern. Als nächstgrößerer Betrieb in Elmpt ist ein Edeka Supermarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzustufen. Die beiden Lebensmittelmärkte können aus unterschiedlichen Gründen (Standort, Dimensionierung) jedoch nicht dazu beitragen, dass sich eine maßgebliche Verdichtung und Aufwertung (qualitativ und quantitativ) der Einzelhandelssituation in der Ortslage einstellt.

Im wesentlichen Interesse des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, dessen ursprüngliche Fassung auf 2014 zurückgeht, war das konkrete Ziel der Gemeinde, einen marktgerechten Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Elmpt ausweisen und anbieten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass vom Betreiber des bestehenden Edeka-Supermarkts schon damals Äußerungen in Bezug auf eine Schließung des Betriebs getätigt wurden. Insofern war eine unzureichende Nahversorgungssituation im Ortskern Elmpt zu befürchten, der durch das Angebot eines Alternativ-/Verlagerungsstandorts für den Betrieb zu begegnen war.



Eine Alternativenprüfung mehrerer potenzieller Ansiedlungsstandorte sowie die Gespräche der Gemeinde Niederkrüchten mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands, der Bezirksregierung und der örtlichen Werbegemeinschaft hatten im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 schließlich in der Empfehlung gemündet, einen Standort in der Mönchengladbacher Straße am Ortseingang von Elmpt in die Bauleitplanung zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.

Aus gutachterlicher Sicht erfolgte die Prüfung von Standortalternativen unter der Prämisse, eine zusammenhängende Einzelhandelslage (im Bereich der Hauptstraße) zu entwickeln, die dann dem Kriterienkatalog eines Nahversorgungszentrums entspricht und die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen sollte.

Zwischenzeitlich hatte sich das Ansiedlungsinteresse möglicher Betreiber jedoch neben dem Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ auch auf den Standort „Heineland“ fokussiert, der sich am nördlichen Siedlungsrand von Elmpt an der Overhetfelder Straße befindet.

Im Ergebnis der Betrachtung der Standortalternativen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Heineland“ favorisiert, wenn gleich dies nicht zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches für die Nahversorgung führt. Die Entscheidung wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wie folgt bewertet:

Der Standort „Heineland“ eignet sich im Sinne einer fußläufigen Versorgung der Bevölkerung besser zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als der Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“.

Die Standortauswahl unterstützt die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept in 2014 formulierte Zielsetzung zur „Polbildung“ der Magnetbetriebe und nachfolgend der Aufwertung der Hauptstraße nicht. Vielmehr dokumentiert sie eine Priorisierung der örtlichen Einzelhandelsentwicklungsplanung. So wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen, die die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer marktgerechten Dimensionierung innerhalb der gewünschten Hauptversorgungsanlage entlang der Hauptstraße erschwert bzw. nicht ermöglicht. Die primäre Zielsetzung ist ausdrücklich die Sicherung der Nahversorgung für die Elmpter Bevölkerung.

In Verbindung mit weiteren Planungen zur Einzelhandelsentwicklung in Elmpt (Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Netto-Marktes an der Hauptstraße) wurde aufbauend auf den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Planungen auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und darüber hinaus bewertet (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Niederkrüchten, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 12.01.2017).

Für die Vorhaben war zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche,

Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Gemeinde Niederkrüchten sowie in den angrenzenden Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Im Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass die Planungen der Sicherung der Grundversorgung in Elmpt dienen. Sie entsprechen damit den Zielvorstellungen des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes. Aufgrund der im Gutachten ermittelten Umsatzumverteilungsanteile lassen sich keine schädigenden Auswirkungen auf Versorgungslagen in der Gemeinde Niederkrüchten oder der umliegenden Nachbargemeinden ableiten.

Das Vorhaben dient weiterhin aus gutachterlicher Sicht der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung und entspricht daher den Vorgaben der Landesplanung.

Hierzu ist gutachterlich ergänzend folgendes auszuführen:

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) führt in Kapitel 6.5 die Ziele und Grundsätze für den Großflächigen Einzelhandel auf.

Neben dem in Ziel 6.5-3 festgelegten Beeinträchtungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 6.5-1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5-2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt werden. Dies ist vorliegend am Standort an der Overhetfelder Straße der Fall.

Gemäß Ziel 6.5-2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das Vorhaben liegt allerdings außerhalb des einzigen, im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Ortslage Niederkrüchten. In der Ortslage Elmpt ist ein zentraler Versorgungsbereich nicht existent. Ausnahmsweise sind gemäß LEP Nahversorgungseinrichtungen aber auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich
- das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes konnte in der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse nicht abgeleitet werden.
- In der Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes wurde bestätigt, dass die gewachsene Ortslage in Elmpt nicht den Anforderungen an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches genügt. Somit wäre die Sicherstellung einer umfassenden wohnortnahen Versorgung mit nur einem zentralen Versorgungsbereich in Niederkrüchten nicht zu gewährleisten. Auch die Suche nach anderen Potenzialflächen, die im Zusammenhang mit der Ortslage Elmpt an der Hauptstraße stehen und langfristig für eine Verdichtung dieses Bereiches beitragen könnten, konnte zu keinem Ergebnis führen.
- Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere unterversorgter Bereiche können auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen Beitrag zur Erreichung dieser Zielvorstellung darstellen.

Die o. a. Ausnahmeregelung im LEP NRW hängt „von den jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ab“ und „setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr“. Die Bauleitplanung muss hiernach der Nahversorgung „dienen“, also zur Erreichung dieses Ziels beitragen. In der Auswirkungsanalyse ist die örtliche Nahversorgungssituation dargelegt worden. Durch die räumliche Lage leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, da der fußläufige Radius von 700 m einen hohen Anteil der Wohnquartiere abdeckt. So finden sich im fußläufigen Einzugsbereich des Planstandortes an der Overhetfelder Straße etwa 2.300 Einwohner. Hinzu kommen die zusätzlichen Einwohnerpotenziale, die sich bei Realisierung des Neubaugebietes „Heineland“ ergeben. Jenseits des fußläufigen Einzugsbereiches von 700 m stellt das Vorhaben für weitere Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Versorgungsstandort dar. Dies betrifft zum einen die westlichen Siedlungsbereiche von Elmpt (Elmpt insgesamt rd. 5.750 Einwohner) sowie auch den Ortsteil Overhetfeld (rd. 1.800 Einwohnern) und den Siedlungsbereich Venekoten (rd. 600 Einwohner).

In Ergänzung der gutachterlichen Bewertung der absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Planungen von Netto und Edeka in einer Gesamtbetrachtung sowie der Ermittlung der Wechselwirkungen der Vorhaben untereinander erfolgte in einer ergänzenden Betrachtung die Herleitung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben einzeln ohne eine Berücksichtigung der entsprechenden Wechselwirkungen (Absatzwirtschaftliche Einzelbetrachtungen großflächiger Planungen in der Gemeinde Niederkrüchten – Ergänzende Betrachtung – , BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 30.06.2017).

Danach konnte folgendes festgestellt werden:

Im Hinblick auf die Netto-Erweiterungsplanung an der Hauptstraße konnten für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungs-

strukturen abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist ebenfalls gegeben.

Im Hinblick auf die dem Bauleitplanverfahren zugrunde liegende Edeka-Neuansiedlung an der Overhelfelder Straße konnten für das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten sowie die Nahversorgungslage Elmpt Umlenkungswirkungen oberhalb der definierten Schwellenwerte hergeleitet werden. Diese führen jedoch nicht zu negativen städtebaulichen Folgewirkungen oder sind gemäß der gutachterlichen Aussage zumindest in Elmpt abwägbar. Die Realisierung des Planvorhabens kann vor dem Hintergrund der Aufgabe des Edeka-Altstandortes in Elmpt einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung sowie zur Gewährleistung der Versorgungsvielfalt in der Gemeinde Niederkrüchten leisten. Für sonstige Standortlagen in der Gemeinde Niederkrüchten sowie den Nachbargemeinden können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.

Mit Schreiben vom 18.08.2017 teilt der Kreis Viersen mit, dass der regionale Konsens gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept zu dem Vorhaben hergestellt ist.

## **7.2 Immissionen**

Im Rahmen einer Schalluntersuchung (Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Elm-83, 1. Änderung und Elm-124 in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum 18.06.2018) wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen in der vorhandenen Nachbarschaft und im geplanten Wohngebiet durch letzteres selbst sowie den projektierten Lebensmitteldiscounter zu erwarten sind.

Wesentliche Schallquelle der geplanten Nutzungen ist das Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte und Kunden/Besucher des geplanten Lebensmittelmarktes und Bewohner des geplanten Wohngebietes. In der Verkehrsuntersuchung wurde ein Gesamtverkehrsaufkommen von 2.734 Kfz-Fahrten/24 h ermittelt. Davon sind 24 Kfz-Fahrten als Güterverkehr anzusehen, sodass ein Aufkommen von 2.710 PKW-Fahrten/24 h zu erwarten ist.

Um mit dem geplanten Vorhaben des Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind gemäß den gutachterlichen Ermittlungen im Betreiberkonzept mehrere Bedingungen zu erfüllen und Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese betreffen räumliche Anordnung, zeitliche Durchführung und aktiven Schallschutz an der Anlieferung, bauliche Ausführung und aktiven Schallschutz für die Kundenstellplatzanlage sowie räumliche Anordnung und Schallemissionen klima- und lüftungstechnischer Anlagen. Entsprechende Festsetzungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus erfolgt eine Prüfung im Zuge der Bauantragsstellung. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen eingehalten werden.

Am bestehenden Kindergarten südlich des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 57,8 dB(A) im Tageszeitraum zu erwarten. Damit ist zwar das Schutz-

niveau eines Allgemeinen Wohngebietes überschritten, das Schutzniveau eines Mischgebietes, in dem Wohnen und auch soziale Nutzungen allgemein zulässig sind, ist aber eingehalten. Von einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird abgesehen, auch vor dem Hintergrund, dass sich das Geschehen bei einer üblichen Auslastung des Kundenparkplatzes überwiegend in Nähe zum nördlich gelegenen Eingangsbereich des Marktes bewegt. Die Anlieferung ist ebenfalls im Norden angegliedert. Insofern ist ein Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen zumutbar.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt im Verlauf der Overhetfelder Straße zu nicht wahrnehmbaren Steigerungen der Lärmbelastung. Die Veränderung zum Prognose-Nullfall beträgt in den meisten Fällen zwischen 0,1 und weniger als 2 dB(A). Im überwiegenden Teil der Overhetfelder Straße in Höhe des Planbereichs liegen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall bei maximal 62/52 dB(A) tags/nachts. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht.

Mit den Untersuchungen konnte dargelegt werden, dass eine städtebauliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung der gutachterlichen Vorgaben gegeben ist. Insofern stehen die zu erwartenden Schallimmissionen aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung, die sich aufgrund der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ entwickeln lässt, dieser nicht entgegen.

### **7.3 Grenzübergreifende Auswirkungen**

Die Planung ist in ihrer Dimensionierung auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet (s. Kap. 7.1.). Erhebliche Auswirkungen gem. § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB und erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB auf den Nachbarstaat Königreich der Niederlande sind nicht erkennbar. Eine grenzüberschreitende Beteiligung ist mithin nicht erforderlich.

## **8. Derzeitige und künftige Flächennutzungsplandarstellungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 stellt den betreffenden Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. einer Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> sind nach § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und in speziell ausgewiesenen Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Die Umsetzung des geplanten großflächigen Vollsortimenters setzt demnach am vorliegenden Standort die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO voraus.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen den beabsichtigten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Niederkrüchten Rechnung getragen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes geschaf-

fen werden. Mit der vorliegenden Änderung entspricht der Flächennutzungsplan den Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“.

Die bisher dargestellte Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird im Zuge der 62. Flächennutzungsplanänderung vollständig durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensvollsortimenter, VKmax 1.800 m<sup>2</sup>“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO geändert. Ebenfalls wird auf der Planurkunde dargestellt, dass auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche der Verkauf sonstiger (zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig ist.

Die Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ indiziert bereits die ausschließliche Ausrichtung des Planungsrechtes auf die beabsichtigte Nahversorgungsfunktion. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Elm-124 erfolgen entsprechende Festsetzungen über die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Niederkrüchtener Sortimentsliste und zur Begrenzung von sonstigen (Rand-)Sortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche (im Sinne Ziel 6.5-5 LEP NRW 2025). Auf die Ausführungen in Kap. 6 wird verwiesen.

## 9. Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ wurde erstellt (Umweltbericht zur 62. Flächennutzungsplanänderung „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ in Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 04.02.2019). Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Niederkrüchten, den 22.03.2019

Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Hinsen