

Gemeinde Niederkrüchten

**65. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Vollsortimenter Hochstraße“**

Begründung vom 09.08.2019

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 5139-0
Fax: 0201/560 5139-5
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Situationsbeschreibung	3
4	Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Bebauungspläne	4
5	Verfahren	4
6	Städtebauliche Konzeption	4
7	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Einzelhandel	6
7.2	Weitere Auswirkungen der Planung	9
7.3	Umweltbelange	11
8	Derzeitige und künftige Flächennutzungsplandarstellungen	12
9	Umweltbericht	13

1 Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Niederkrüchten hat der Rat der Gemeinde am 26.06.2018 die Einleitung der Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ beschlossen. Es ist vorgesehen, innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes von Niederkrüchten einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) zu errichten. Mit der Umsetzung der Planung wird eine Stützung und Stärkung der zentralen Funktion von Niederkrüchten und insbesondere die Verbesserung der Nahversorgung erwartet, da ein Supermarkt derzeit im Umfeld nicht vorhanden ist.

Die planerische Entwicklung erfolgt in Teilen auf einer Fläche, die seit Fortzug eines dort ansässigen Lebensmitteldiscounters schon seit mehreren Jahren brachliegt und zunehmend als städtebaulicher Missstand in Erscheinung tritt. Darüber hinaus soll eine weitere, vorhandene Einzelhandelseinrichtung überplant werden.

Auf der für die Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Fläche besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Daher sind zur Umsetzung der Planungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 65. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Niederkrüchten westlich des Brempter Weges / nördlich der Hochstraße. Er liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) von Niederkrüchten ohne direkten Kontakt in die freie Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Hochstraße bzw. die nördlichen Grenzen der Grundstücke Hochstraße 67 – 73
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Mittelstraße 39 - 41
- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Mittelstraße 37 und Brempter Weg 7
- Im Osten durch den Brempter Weg.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,75 ha.

Der abgegrenzte räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zur 65. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

3 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird auf seinem überwiegenden Teil bereits heute als Einzelhandelsstandort genutzt. Im nord-östlichen Bereich befindet sich ein Landhandelmarkt mit befestigten Parkplatz-, Lager- und Zufahrtsflächen, der den heutigen Standort aufgeben und innerhalb des Gemeindegebietes umziehen wird. Daneben liegt im westlichen Planbereich das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes.

Neben den umfangreichen, versiegelten Flächen sind begleitende Freiflächen (Brachflächen/Säume, gestaltete Grünflächen, einzelne Bäume und Gebüsche) sowie eine Wiese vorzufinden.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch kleinere Gewerbeflächen und eine Wohnbebauung aus Einzel- und Reihenhäusern geprägt, die sich an den Straßenverläufen orientieren.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der Hochstraße, über die auch die Pkw-Anbindung geplant ist, verkehrlich gut erreichbar. Begünstigt wird die verkehrliche Erreichbarkeit dadurch, dass sich das Planareal in räumlicher Nähe zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Hochstraße mit der Mittelstraße befindet. Für Fußgänger ist innerhalb des Plangebiets zudem eine Fußwegeanbindung in ausreichender Breite an den Brempter Weg vorgesehen. Zudem werden im Plangebiet Fahrradabstellanlagen gemäß dem Stand der Technik errichtet.

In den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden ist das Areal über den Bushaltestepunkt „Lindbruch“, der sich in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben an der Mittelstraße befindet. Die Haltestelle wird von den Buslinien 011, 013, 83, 88, 408 und 418 angefahren.

4 Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde der Gemeinde Niederkrüchten hat Rechtskraft seit dem 13.3.1981 (mit einer 1. Ergänzung am 17.6.1983) und weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ aus, an die sich im Norden „Wohnbauflächen“ anschließen.

Damit ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Durch die 65. Änderung soll

der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan Nie-127 den gemeindlichen Planungszielen angepasst und die Flächen des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter, VK max 1.600 m²) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung ist daher die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ vorgesehen.

5 Verfahren

Da der parallel aufzustellende Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, muss auch der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst werden. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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.

6 Städtebauliche Konzeption

Für den vorliegenden ca. 0,75 ha großen Planbereich wird die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Grundfläche von rund 2.600 m² und einer Verkaufsfläche von rund 1.600 m² angestrebt. Ergänzende Nutzungen sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden beinhalten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nie-127 werden die Festsetzungen wie folgt konkretisiert: Entsprechend der bauleitplanerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters (großflächiger Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche

von maximal 1.600 m² (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² folgende Nutzungen zulässig, sofern die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird: Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto, Post, Schuster und SB-Terminal für Bankgeschäfte.

Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und darüber hinaus nicht erfolgen werden.

Die Betriebszeit ist im Tagzeitraum von 6:00h – 22:00h vorgesehen. Die Öffnungszeit hingegen ist rechtzeitig vor 21.30 Uhr zu beenden, sodass bis 22.00 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr würde eine Nutzung des Parkplatzes zu höheren Spitzenpegeln als zulässig führen.

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

Die Erschließung des Supermarktes soll über die südlich angrenzende, in West-Ost-Richtung verlaufende Hochstraße erfolgen. Weitere Zu- und Abfahrten sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Insgesamt sieht das Konzept die Errichtung von rund 100 Stellplätzen vor. Die Anlieferung des Marktes befindet sich seitlich an der südlichen Gebäudekante. Von der Anlieferung aus können die im hinteren Gebäudebereich angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Hochstraße über die entstehende Parkplatzfläche.

Zur Stärkung der fußläufigen Anbindung an das geplante Wohngebiet erfolgt ein Wegeanschluss ausreichender Breite an den Brempter Weg im nordöstlichen Grundstücksbereich.

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 und die rückwärtigen Grundstücksseiten sollen durch die Pflanzung einzelner Bäume und Gehölzgruppen gegliedert werden.

- Der Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen und Parkplätzen wurde bereits gutachterlich untersucht. Das Gutachten (Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des Bauvorhabens B-Planverfahren für den Neubau eines Nahversorgers Hochstraße 79 in Niederkrüchten, geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR, Herne 13.11.2018) kommt hierbei zu folgender Empfehlung:

Zur Feststellung des Durchlässigkeitsbeiwerts k_f des Bodens wurden neben den Bohrungen B 1 und B 2 in einem gesonderten Bohrloch jeweils Sickerversuche als „Open-end-test“ durchgeführt. Dazu wurde in einem Filterrohr durch ständige Zugabe von Wasser eine konstante Wassersäule in dem anstehenden Sand-Schluff-Gemisch ge-

halten. Über die Menge des zugegebenen Wassers pro Zeiteinheit kann die Durchlässigkeit des Untergrundes ermittelt werden.

Eine Auswertung der Versuche ergab folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

SV 1 Feinsand-Schluff-Gemisch $5,84 \cdot 10^{-7}$

SV 2 Feinsand-Schluff-Gemisch $6,07 \cdot 10^{-7}$

Nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Böden in Betracht, deren k_f -Werte zwischen $5 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.

Die mit den durchgeführten Versuchen ermittelten Durchlässigkeiten können die Mindestanforderungen nicht erfüllen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik ist daher nicht möglich.

Stattdessen wird der Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation präferiert.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Einzelhandel

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, im Ortsteil Niederkrüchten zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, um die Nahversorgungssituation weiter zu verbessern. Allerdings sollen erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete der Nachbargemeinden vermieden werden. Die Verträglichkeit der Planung und die Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wurden daher im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018) geprüft.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind folgende:

- Das Planareal befindet sich innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Niederkrüchten. Aufgrund dieser städtebaulich integrierten Lage ordnet sich das Ansiedlungsvorhaben grundsätzlich in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten ein. Für die künftige Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, um Verbundeinkäufe und Erledigungen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zu ermöglichen. Hierzu sollten innerhalb des Nahversorgungszentrums die Bemühungen darauf ausgerichtet werden, die Angebotsstruktur zu stärken, zu sichern und zu konzentrieren. Hierzu zählt neben der Bestandssicherung bestehender (Magnet-) Betriebe auch die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes.
- Vor allem vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Niederkrüchten und der Prognose einer leicht zunehmenden Bevölkerungszahl wer-

den bis zum Jahr 2030 Erweiterungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel prognostiziert. Mit der Realisierung des geplanten Supermarktes in der Ortslage von Niederkrüchten würde diesem Entwicklungsspielraum entsprochen. Zudem stimmt die Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten überein.

- Mit dem Planvorhaben kann für die Gemeinde Niederkrüchten eine Verbesserung der Ausstattung im Lebensmittelvollsortiment und der wohnungsnahen Versorgung erreicht werden. So würde mit der Realisierung des Planvorhabens der Flächenbesatz bei Vollsortimentern auf ca. 3.400 m² bzw. 0,22 m²/ Einwohner ansteigen und das Ausstattungsniveau bei Vollsortimentern nach der Realisierung des Planvorhabens in etwa im Bereich des Bundesdurchschnitts liegen.
- Da in den Nachbarkommunen jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzufinden sind, ist auch für den Realisierungsfall des Planvorhabens keine (wesentliche) Orientierung der dort lebenden Bevölkerung auf die Angebotsstrukturen in der Gemeinde Niederkrüchten zu erwarten. Vielmehr bedingt die überörtliche Wettbewerbssituation für die in Niederkrüchten geplante Einzelhandelsentwicklung einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abgegrenztes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf Teile des Gemeindegebietes Niederkrüchten beschränken wird.
- Innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, ist zu erwarten, dass ein Teil des Mehrumsatzes durch Umsatzumverteilungen gegenüber den hier ansässigen Betrieben generiert wird. Hierbei ist eine Umverteilungsquote von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten. Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten ist zudem zu betonen, dass trotz einer zu erwartenden Umsatzumverteilung gegenüber einem bereits im zentralen Versorgungsbereich ansässigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb davon auszugehen ist, dass die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt deutlich angehoben werden kann. Somit werden mit der Realisierung des Planvorhabens die Versorgungsfunktionen des Standortbereiches einen deutlichen Attraktivitätsschub erhalten.
- Darüber hinaus befinden sich mit dem Hauptzentrum der Gemeinde Brüggen, dem Hauptzentrum der Gemeinde Schwalmtal und dem Nahversorgungszentrum A-mern-Schwalmtal drei weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet, in denen jeweils zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte als Wettbewerber des Planvorhabens ansässig sind. Mit Umverteilungsquoten zwischen max. 3 und 5 % des derzeitigen Umsatzes werden die in diesem zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittelmärkte nur von geringen Wettbewerbseffekten betroffen sein. Somit sind auch keine städtebaulich negativen Folgen für diese zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Das kleinteilige An-

gebot im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wegberg wird nur in so geringem Maße von Wettbewerbsverschärfungen betroffen sein, dass keine städtebaulich negativen Folgen dort zu erwarten sind.

- Außerhalb des Untersuchungsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung, bei der mögliche negative Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen sind. Hierbei sind maximal marginale Umverteilungsquoten zu erwarten. Eine Existenzgefährdung von Lebensmittelmärkten in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Untersuchungsgebietes kann somit grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die wohnungsnah Versorgung in Wohngebieten in der Gemeinde Niederkrüchten oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. Das Gutachten kommt hierzu zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Niederkrüchten und in den Umlandkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden können.
- Auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung ist gewährleistet. Da der Regionalplan für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt, wird dem Ziel 6.5-1 (Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden.) entsprochen. Ziel 6.5-2 führt aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden dürfen. Da der Planstandort Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist (Nahversorgungszentrum Niederkrüchten), wird auch diesem Ziel entsprochen. Und schließlich dürfen gemäß Ziel 6.5-3 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen. Diesbezüglich konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/ Ortskerne der Umlandgemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben ebenfalls eingehalten. Das Planvorhaben beachtet somit insgesamt die Ziele der Landesplanung.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt insgesamt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der in Niederkrüchten geplanten Ansiedlung eines Supermarktes keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Niederkrüchten sowie in umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Da das Plangebiet den nördlichen Rand des Zentralen Versorgungsbereiches überschreitet, wird die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aktualisiert und vor dem Feststellungsbeschluss durch den Rat beschlossen.

7.2 Weitere Auswirkungen der Planung

Lärm

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden frühzeitig die schalltechnischen Auswirkungen der Planung untersucht. Hierzu wurde das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nie 127 – Vollsortimenter Hochstraße“ in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum 31.01.2019“ erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

Gewerbelärm

Anlieferungsvorgänge zum Vollsortimenter im Nachtzeitraum sind nicht möglich.

Die Öffnungszeit ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr führt eine Nutzung des Parkplatzes zu höheren Spitzenpegeln als zulässig.

Mit den genannten betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2017) an den vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Vollsortimenters sind mit dem gewählten Ansatz unkritisch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Detailprüfung erforderlich, wenn die Planung der Anlagen vorliegt.

Verkehrslärm

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt im Verlauf der untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung. Die Veränderung zum Prognose-Nullfall beträgt in den meisten Fällen zwischen 0,1 und weniger als 1 dB(A).

Am Haus Hochstraße 74 sind im Prognose-Planfall mit maximal 67/57 dB(A) tags/nachts die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten.

Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit den genannten Maßnahmen realisierbar ist. Mögliche Konflikte durch die haustechnischen Anlagen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Verkehr

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ in Niederkrüchten wurde untersucht, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an der Erschließung des Plangebiets und an den benachbarten Knotenpunkten störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an den Knotenpunkten

- *Hochstraße / Mittelstraße,*
- *Hochstraße / Erschließung Plangebiet und*
- *Hochstraße / Brempster Weg / Am Kamp*

im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst.

Bei der Schätzung der zukünftigen Verkehrsmengen wurde von einer Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 10 % ausgegangen.

Für den Prognose-Planfall wurde das Verkehrsaufkommen aus dem Prognose-Nullfall (mit allgemeiner Verkehrsentwicklung) mit dem Neuverkehr der geplanten Nutzungen überlagert. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Verkehrsaufkommen der vorhandenen Nutzungen entfällt. Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde auf der Grundlage gebräuchlicher Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen berechnet.

Zur Bewertung der Verkehrssituation wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 (vgl. FGSV, 2015) berechnet.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- *Durch das Vorhaben ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von maximal 2.332 Kfz/24h (22 SVKfz/ 24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 50 Kfz/h (3 SV-Kfz/h) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 258 Kfz/h (0 SV-Kfz/h) erzeugt.*
- *Im Prognose-Planfall stellt sich an den Knotenpunkten 1 und 3 sowohl in den morgendlichen als auch in den nachmittäglichen Spitzenstunden jeweils eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A (Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering)) ein.*
- *Der Knotenpunkt 2 weist insgesamt eine gute Verkehrsqualität auf (QSV B (Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering)).*
- *Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Ausbaustand im bestehenden Straßennetz jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand ist an den Knotenpunkten stabil.*
- *Die im vorliegenden Konzept vorgesehene Lage der Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze ermöglicht eine von der Fußgängerfurt unabhängige Einfahrt in die Hochstraße.*

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes gesichert ist.

7.3 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wurden im Rahmen eines Umweltberichtes ermittelt und bewertet (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“, GOEP LA Ltd, Essen, Fortschreibung: 29.07.2019). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Artenschutz

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzen die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangen somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde auch eine Artenschutzprüfung vorgenommen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld bekannt und/oder zu erwarten sind. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei der Umsetzung der Bauleitplanung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II ist daher nicht erforderlich.

In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigung innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da durch die Neuaufstellung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes für den westlichen Planbereich erstmalig ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet wird, wurde im Zuge des Umweltberichtes eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Bilanzierung der Eingriffe auf dem zukünftigen Grundstück erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Ausgangszustand von 8.915 Punkten steht ein Nacheingriffszustand von 5.630 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht - unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen - ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 3.285 Punkten.

Es ist vorgesehen, dass ermittelte Defizit über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung, zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt auf einer Ersatzforstfläche Boscherhausen. Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79.

Bergbau

Das o. g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Brachter Wald". Eigentümerin ist der Niederländische Staat, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken, Landbouwen Innovatie, Directoraat Generaal Energie, Telecom en Markten, Directie Energiemarkt, Postbus 20101, 2500 EC Den Haag, Niederlande sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Birth 1" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Sophia". Inhaberin der Erlaubnis ist die PVG GmbH - Resources Services & Management, Lange Wende 2 in 59069 Hamm.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

8 Derzeitige und künftige Flächennutzungsplandarstellungen

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm Verkaufsfläche bzw. einer Geschossfläche ab 1.200 qm sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Umsetzung des geplanten großflächigen Vollsortimenters setzt demnach am vorliegenden Standort die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gemäß § 11 Abs. 2 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 Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Mit der vorliegenden Änderung entspricht der Flächennutzungsplan den Fest-

setzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“.

Die bisher dargestellte gemischte Baufläche wird im Zuge der 65. Flächennutzungsplanänderung vollständig durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensvollsortimenter, VKmax 1.600 m²“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO geändert.

Die Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ indiziert bereits die ausschließliche Ausrichtung des Planungsrechtes auf die beabsichtigte Nahversorgungsfunktion. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nie-127 erfolgen ergänzende 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).

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ ist als eigenständiger Teil dieser Begründung angefügt.

aufgestellt

atelier stadt & haus gmbh, 09.08.2019