

GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN

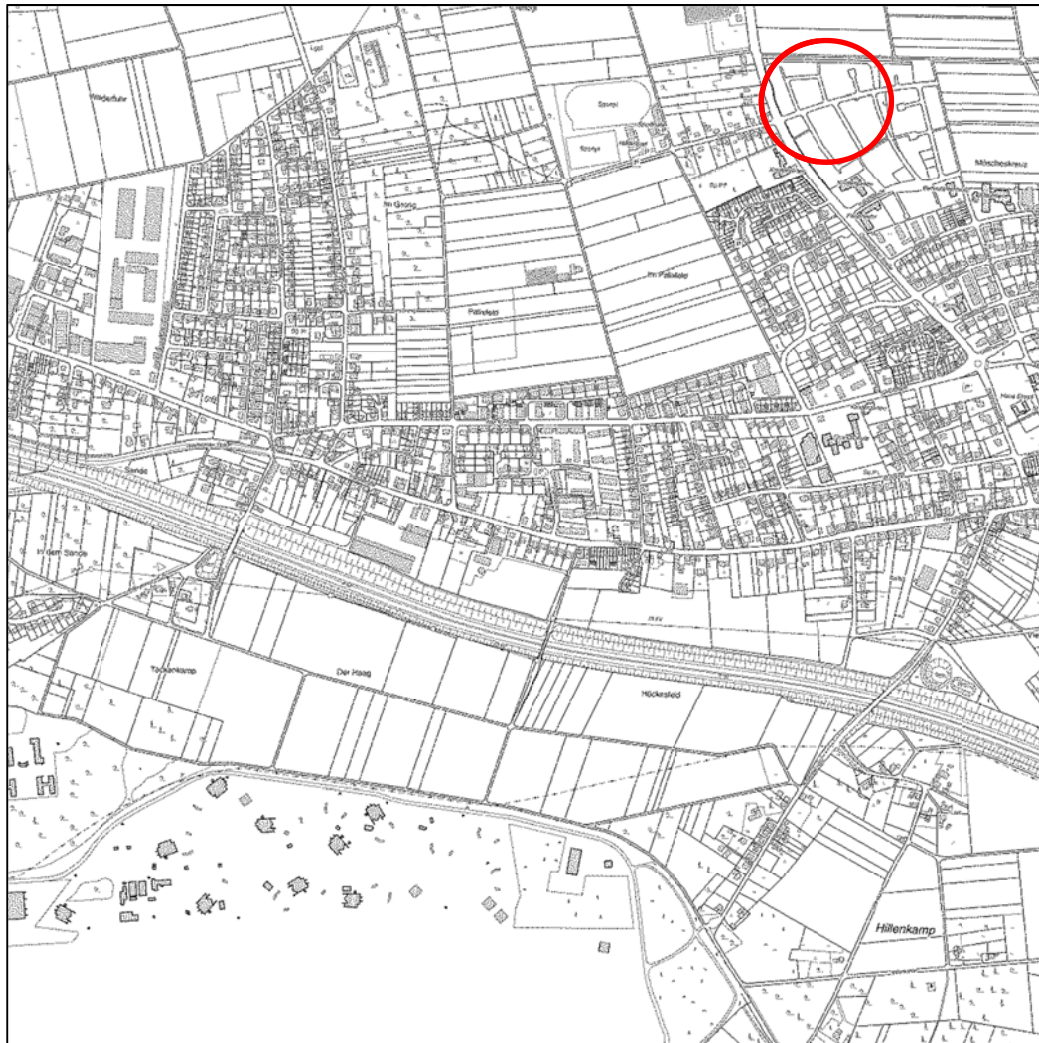
Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf



Begründung zum Bebauungsplan

Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“



Inhalt

1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Örtliche Verhältnisse	4
3.1 Städtebauliche Situation	4
3.2 Verkehr	5
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten	5
4. Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Landschaftsplan	5
4.3 Flächennutzungsplan	5
4.4 Bebauungspläne	6
5. Verfahren	6
6. Städtebauliche Planung	7
7. Auswirkungen der Planung	8
7.1 Einzelhandel	8
7.2 Verkehrliche Auswirkungen.....	12
7.3 Immissionen	14
7.4 Umweltbelange	16
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1. Art der baulichen Nutzung	18
8.2. Maß der baulichen Nutzung	19
8.3. Stellplätze	20
8.4. Versickerung von Regenwässern	20
8.5. Verkehrsflächen	20
8.6. Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen	21
8.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm	21
8.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
9. Hinweise	23
9.1. Außerkrafttreten von Vorschriften.....	23
9.2. Bergbau.....	23
9.3. Erdbebenzonen	23
9.4. Kampfmittelgefährdung.....	23
9.5. Kompensationsmaßnahmen	24
9.6. Artenschutz.....	24
9.7. Einsehbarkeit von Vorschriften.....	24
9.8. Niederschlagswasserversickerung	24
10. Umweltbericht	25

1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

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 Elm-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 erwartet wurde. Auch konnte innerhalb der Hauptversorgungslage 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 Mönchengladbacher 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, Kap. 6.).

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 sind zur Umsetzung der Planungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt als 62. Änderung im Parallelverfahren.

Die Entwicklung des Wohngebietes über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-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“.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Er umfasst eine unbebaute, derzeit für die Landwirtschaft genutzte Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 337, an welches die Overhetfelder Straße anschließt
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 303 und Teile der Flurstücke 312 und 327
- Im Norden und Osten durch Teile der Flurstücke 336, 333, 332 und 327

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Städtebauliche Situation

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 „Abenteuerland“. Hieran schließen in südlicher Richtung die Freiwillige Feuerwehr Elmpt sowie die nördliche Wohnbebauung des Ortsteils Elmpt an. Westlich der Overhet-

felder 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.

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.

3.2 Verkehr

Das Gebiet ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze direkt an die Overhetfelder Straße angebunden. Darüber ist das Plangebiet an den Ortskern und das überörtliche Erschließungsnetz angeschlossen.

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das weitestgehend topografisch ebene Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt, nennenswerte zu schützende Vegetationsbestände sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

4. Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht

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.

4.2 Landschaftsplan

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

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Damit ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Durch die 62. Änderung „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren den gemeindlichen Planungszielen angepasst und die Flächen des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter, VKmax 1.800 m²) dargestellt.

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 m²“ 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.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt für den Gesamtbereich des „Heinlands“ vom heutigen Ortsrand bis zum Talweg im Norden und zur Verlängerung Freiheitsstraße im Osten Wohngebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest (vgl. Kap. 1). Zur Umsetzung des Planungsziels eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ verliert der Bebauungsplan Nr. 83 für diesen Geltungsbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die bisherigen Festsetzungen vollständig ersetzt.

5. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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.

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.

6. Städtebauliche Planung

Für den vorliegenden ca. 0,9 ha großen Änderungsbereich wird die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Grundfläche von rund 2.450 m² und einer Verkaufsfläche von rund 1.800 m² angestrebt. Der geplante Markt soll, neben dem hauptsächlich Lebensmittelhandel, in der Vorkassenzone untergeordnet einen Backshop, einen Kiosk, einen Blumenshop, sowie Post, Lotto/Toto und einen Schuster beinhalten. Die Betriebszeit ist im Tagzeitraum von 6:00h – 22:00h vorgesehen.

Der Backshop erhält südlich des Gebäudes eine Außenterrasse mit Bewirtung.

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

Die Erschließung des Lebensmittelvollsortimenters soll über die westlich angrenzende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Overhetfelder Straße durch eine Hauptzu- und -ausfahrt und eine ergänzende Ausfahrt geregelt werden.

Insgesamt sieht das Konzept die Errichtung von rund 150 Stellplätzen vor. Die Anlieferungsrampe des Marktes befindet sich seitlich an der nördlichen Gebäudekante. Zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen erfolgt hier die Errichtung einer Abschirmmauer. Von der Anlieferung aus können die im hinteren Gebäudebereich angeordneten Lagerflächen und sonstigen Nebenräume erreicht werden. Die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Overhetfelder Straße über die entstehende Parkplatzfläche. Die Parkplatzfläche selbst wird im Norden in Richtung der geplanten Wohnbebauung ebenfalls mit einer Mauer abgeschirmt.

Zur fußläufigen Anbindung an das geplante Wohngebiet erfolgt ein geeigneter Wegeanschluss über die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche.

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 rückwärtige Grundstücksseite sollen durch die Pflanzung einzelner Bäume/Pflanzstreifen gegliedert werden.

Eine Versickerung von Regenwässern ist im Plangebiet vorgesehen. Die Ableitung der anfallenden umfangreichen Regenwässer von Dachflächen und Parkplätzen soll über eine Rigole unterhalb der Stellplatzanlage erfolgen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Sammelleitungen direkt der Rohrrigole zugeführt. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird getrennt über Senken und Sammelleitungen gefasst. Vor der Einleitung in die Rohrrigole wird das Niederschlagswasser über eine Behandlungsanlage im Vollstrom geleitet und anschließend über einen Schieberschacht geführt. Alle Anlagenteile werden gemäß den einschlägigen Bestimmungen berechnet und nachgewiesen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung beziehungsweise -rückhaltung im Änderungsbereich sind bei der Unteren Wasserbehörde – Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen – die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungs-

anlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherren einzuholen. Darauf wird im Bebauungsplan unter Vorsorgegesichtspunkten hingewiesen.

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 geringfügig auf, sodass der östliche Rand der Overhetfelder Straße nach dem Ausbau innerhalb des Plangebietes liegt.

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 Zentrenkonzeptes, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 11.10.2016) stellt sich die Struktur der Versorgungslage in Elmpt wie folgt dar:

Die Hauptversorgungssachse 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 m² Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen. Die Fa. Netto möchte ihre Verkaufsfläche jedoch um rund 300 m² erweitern. Als nächstgrößerer Betrieb in Elmpt ist ein Edeka-Supermarkt mit ca. 600 m² 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 Zentrenkonzeptes in der ursprünglichen Fassung vom 31.03.2014 war das konkrete Ziel der Gemeinde, einen marktgerechten Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Elmpt ausweisen und anbieten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass vom Betreiber des bestehenden Edeka-

Supermarktes 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 gutachterliche 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 vom 31.03.2014 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.

Zwischenzeitig 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 Zentrenkonzeptes 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 vom 31.03.2014 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 Hauptversorgungslage 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 großflä-

chige 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 wird gutachterlich ergänzend folgendes ausgeführt:

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12.07.2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13.07.2013 in Kraft getreten.

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

Gemäß Ziel 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 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 rd. 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).

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Überführung des Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-

Westfalen (LEP NRW), der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, ist eine Neubewertung nicht gegeben. Ein regionaler Konsens ist hergestellt (s. u.).

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 Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist ebenfalls gegeben.

Im Hinblick auf die dem Bauleitplanverfahren zugrunde liegende Edeka-Neuansiedlung an der Overhetfelder 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 zu dem Vorhaben hergestellt ist.

7.2. Verkehrliche Auswirkungen

Für das Plangebiet wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, welches die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz unter den Aspekten Leistungsfähigkeit und Sicherheit untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Elm-83, 1.Änderung und Elm-124 in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum 06.06.2018). Dabei wurden die Verkehrserzeugung beider Plangebiete -des neuen Wohngebietes „Heineland“ sowie der neue Standort des Lebensmittelmarktes und deren Wirkungen gemeinsam bewertet. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das neue Wohngebiet soll im Norden an der Einmündung Overhetfelder Straße/Lehmkul und im Süden an der Einmündung Overhetfelder Stra-

ße/Florianstraße angebunden werden. Die Anbindung des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters ist mit zwei Einmündungen jeweils südlich versetzt und gegenüber der bestehenden Einmündungen Overhelfelder Straße/Kindergarten Einfahrt und Overhelfelder Straße/Kindergarten Ausfahrt geplant. Dabei soll der nördliche Anschluss der Abwicklung des Lieferverkehrs dienen und dem PKW-Verkehr das Rechtseinbiegen in die Overhelfelder Straße erlauben. Der südliche Anschluss ist dem PKW-Verkehr vorbehalten.

Zur Bearbeitung der Fragestellung wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen an 9 Knotenpunkten im Verlauf der Overhelfelder Straße im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst. Die Erhebung wurde um zwei Knotenpunkte im Ortszentrum ergänzt, da diese zum Teil bereits mit den heutigen Verkehrsbelastungen als kritisch einzustufen sind.

Bei der Schätzung der zukünftigen Verkehrsmengen wurde auf Grundlage einer Verkehrszählung in 2017 von einer Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 10 % ausgegangen. Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens wurde auf der Grundlage gebräuchlicher Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen berechnet (sog. Prognose-Planfall). Dabei wurden im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ bewusst Ansätze gewählt, die zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen.

Zur Bewertung der Verkehrssituation an den o.g. Knotenpunkten sowie an der geplanten Zufahrt des Einzelhandelsmarktes wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS berechnet. Die verkehrstechnischen Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den geplanten Zu- und Ausfahrten des Plangebietes sowie an allen benachbarten Knotenpunkten im Verlauf der Overhelfelder Straße kann mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden
- Der Knotenpunkt Hauptstraße/Mönchengladbacher Straße/An der Beek/Goethestraße weist in seiner heutigen Betriebsform bereits mit den vorhandenen Verkehrsstärken in der Nachmittagsspitze eine deutliche Überlastung auf. Mit den Verkehrsbelastungen für den Prognose-Planfall zeigen die Berechnungen, dass der Knotenpunkt nicht leistungsfähig betrieben werden kann.
- Zur Verbesserung der Situation stellt der Umbau zu einem Mini-Kreisverkehr eine sinnvolle Alternative dar. Mit dieser Lösung kann ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auch im Prognose-Planfall erwartet werden.
- Die Overhelfelder Straße ist aufgrund ihrer Lage im Netz am ehesten mit dem Straßentyp „Örtliche Einfahrtsstraße“ zu vergleichen. Die Overhelfelder Straße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 7,5 m auf. Die Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde im Prognose-Planfall beträgt im Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs Goethestraße/Schulstraße/Heinrichstraße maximal ca. 797 Kfz/h. Der Schwerver-

kehranteil ist mit 2 bis 3 % sehr gering. Damit liegt die Verkehrsstärke innerhalb der Spannbreite von 400 bis 1.800 Kfz/h, die nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen, RAS 06 (FGSV, 2006) für eine „örtliche Einfahrtstraße“ angemessen ist. Für inklusive Linienbusverkehr lässt die Richtlinie auch Schutzstreifen für Radfahrer und straßenbegleitende Parkstreifen vor. Der Fahrbahnquerschnitt ist für die prognostizierten Verkehrsstärken ausreichend breit.

- Die Goethestraße kann aufgrund ihrer Lage im Straßennetz als Sammelstraße klassifiziert werden. Die Verkehrsbelastung liegt zwischen ca. 570 und 590 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Damit liegt die Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall innerhalb der Spannbreite von 400 bis 800 Kfz/h, die nach RAS 06 für eine Sammelstraße angemessen ist. Die Goethestraße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m auf. Bei dieser Querschnittsbreite und der prognostizierten Verkehrsbelastung lässt die Richtlinie Linienbusverkehr zu. Der Fahrbahnquerschnitt ist folglich für die vorhandenen und die prognostizierten Verkehrsstärken ausreichend breit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erschließung der beiden Planbereiche mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes gewährleistet ist. Für den Knotenpunkt Hauptstraße/Mönchengladbacher Straße/An der Beek/Goethestraße ist bereits heute unabhängig von der Realisierung der Planung eine Verbesserungsmaßnahme empfehlenswert.

Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die Erschließung des Wohngebietes und des Lebensmittelmarktes für die Nahmobilität wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Viersen wie folgt geplant: Zur Anbindung des Heinellandes an die Ortslage Elmpt für den Fußverkehr, wird an der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße, hinter dem vorhandenen Bankett, eine Gehweganlage neu errichtet. Zudem wird auf der Fahrbahn ein Schutzstreifen für den Radverkehr markiert. Nördlich des Talweges soll der Radverkehr durch eine Querungshilfe auf den gegenüberliegenden Zweirichtungsradweg nach Overhetfeld geleitet werden. Die bestehenden Querungshilfen auf der Overhetfelder Straße sollen behindertengerecht umgebaut werden. Mit den Maßnahmen kann eine sichere Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden.

7.3. 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 dem geplanten Wohngebiet durch 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 folgende Bedingungen und Schallschutzmaßnahmen bezogen auf das Betreiberkonzept erforderlich:

- Der Ladebereich des Vollsortimenters ist an der Nordseite vorgesehen. Anlieferungsvorgänge zum Vollsortimenter im Nachtzeitraum sind nicht möglich. Der Ladebereich muss durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m nach Norden hin abgeschirmt werden.
- Die Parkplatzoberfläche ist in Asphaltbauweise herzustellen. Dabei genügt die Herstellung der Fahrgassen in Asphaltbauweise, sofern sichergestellt ist, dass Einkaufswagen nicht systematisch über gepflasterte Stellplätze bewegt werden.
- Am Nordrand des Parkplatzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,0 m erforderlich. Damit ist eine Betriebszeit bis 22 Uhr möglich.
- Relevante Geräuschbeiträge sind ebenfalls von klima- und lüftungstechnischen Anlagen zu erwarten. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Untersuchung war bekannt, dass das Außengerät der Lüftung und der Verflüssiger der Kälteanlage im Bereich des Lagers auf dem Dach vorgesehen sind. Zur Berücksichtigung dieser Schallquellen wurden Punktschallquellen mit einer Schallleistung von jeweils 70 dB(A) in Ansatz gebracht. Dabei wurde Dauerbetrieb unterstellt. Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Vollsortimenters sind mit dem gewählten Ansatz des Betreibers geprüft und stellen sich als unkritisch dar. Bei höheren Schallleistungen oder einer anderen Positionierung erfolgt eine erneute Prüfung im Rahmen des Bauantrages.

Mit den genannten Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen eingehalten werden.

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

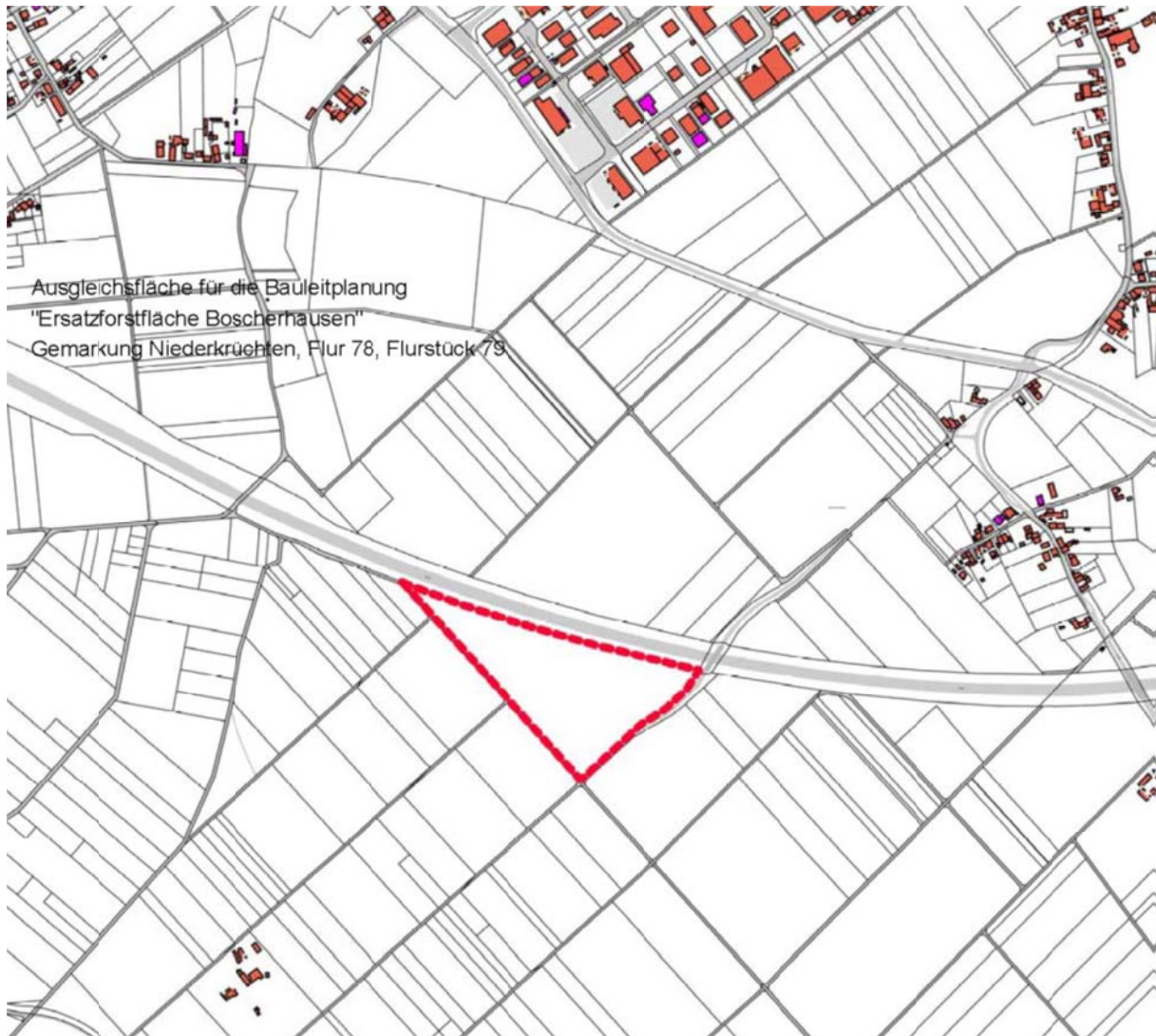
Mit den Untersuchungen konnte dargelegt werden, dass eine städtebauliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung der gutachterlichen Vorgaben gegeben ist.

7.4. Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wurden im Rahmen eines Umweltberichtes ermittelt und bewertet (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhelfelder Straße" Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt. Dies gilt ebenso für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ermittelt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch den Eingriff ein Defizit von 6.653 ökologischen Wertepunkten entsteht. Da der naturschutzrechtlich relevante Kompensationsbedarf jedoch nicht im Plangebiet gedeckt werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das anfallende Biotopwertdefizit von 6.653 ökologischen Wertepunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung – Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, ausgeglichen.

Abbildung 1 Lageplan der Ausgleichsfläche „Ersatzforstfläche Boscherhausen“



Quelle: Land NRW/Kreis Viersen 2018

Für das Plangebiet erfolgte eine gutachterlicher Artenschutzprüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – Screening) zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Vollsortimenter Overhetfelder Straße" und zum Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-83 "Overhetfelder Straße / Heineland, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Darin sollte festgestellt werden, ob von dem Vorhaben planungsrelevante, faunistische Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden.

Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden bei den Geländebegehungen des Plangebiets die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und Zufallsbeobachtungen registriert. Von den für das Messtischblatt 4702/4 Elmpt bislang nachgewiesenen, planungsrelevanten Arten finden die allermeisten Arten direkt im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Im Frühjahr 2017 wurde während mehrerer Begehungen der Biotopbestand des Plangebiets erfasst. Hierbei ist das Plangebiet auch gezielt auf besondere Habi-

tatstrukturen wie geeignete Nistplätze, Baumhöhlen und fledermausrelevante Gehölzstrukturen untersucht worden.

Die Sichtungen ergaben, dass aufgrund der geringen Habitatstrukturen keine Hinweise auf Quartiersnutzungen vorhanden waren. Als Ergebnis der Vor-Ort-Begutachtung der Stufe 1 ist somit festzuhalten, dass keine artenvorkommenden Hinweise festzustellen waren.

Ausgeprägte Baumhöhlen und Gebäudebestandteile als Quartiersgröße (Clusterbildung) für Fledermauswochenstuben und Winterquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ebenso ergab die Begutachtung der monostrukturierten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen keine artenschutzrelevanten Hinweise auf faunistische Vorkommen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der o. a. bauleitplanerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m² (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² von 1.800 m² (VKmax) folgende Nutzungen zulässig: Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto, Post und Schuster. Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und darüber hinaus nicht erfolgen werden. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens geprüft (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Niederkrüchten, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 12.01.2017, vgl. Kap. 7.1.).

Für das Vorhaben war zu untersuchen, ob durch die geplante Verkaufsfläche 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 Planung der Sicherung der Grundversorgung in Elmpt dient. Sie entspricht 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.

Die maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² genügt den Anforderungen an eine moderne Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort.

Als Hauptsortimente des Lebensmittelvollsortimenters sind ausschließlich die folgenden Sortimente gemäß der Niederkrüchtener Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 11.10.2016) zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie-, Kosmetikartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)

Es wird weiterhin festgesetzt, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters der Verkauf sonstiger Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass das Randsortiment zentrenrelevanter Sortimente, das zumeist aus Aktionswaren besteht, keine Auswirkungen erzeugt und die Ziele der Bauleitplanung zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion gewahrt bleiben.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Geschossigkeit festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

In dem Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfänglichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen aber sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) reguliert. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) von 10,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der ausgebauten Overhelfelder Straße an der Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung eröffnet sowohl die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Innerhalb dieser festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ergeben sich Spielräume zur Berücksichtigung haustechnischer Anlagen oder auch Anlagen der Solarenergiegewinnung. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planurkunde durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die sich daraus ergebende Bebauungstiefe ist das Vorhaben innerhalb des eng begrenzten Plangebietes einschließlich geringer Spielräume umsetzbar. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im rückwärtigen Grundstücksbereich, sodass die angrenzend geplante Bebauung des Wohngebietes „Heineland“ von möglichen Lärmbelastungen, ausgehend von Parkplatz- und Anlieferungsverkehren, durch das Gebäude abgeschirmt wird.

Da die Planung vorsieht, die Anlieferung an der Nordseite des Marktes zu platzieren und die Lage geeignet ist, den dort entstehenden Emissionen wirkungsvoll mit schallschützenden Maßnahmen zu begegnen, was im Schallgutachten geprüft wurde, setzt der Bebauungsplan innerhalb der in diesem Bereich abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche fest, dass eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen ist.

Die Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung zum Schallschutz, die in diesem Bereich eine abschirmende Lärmschutzwand für die Anlieferzone definiert (s. u.).

8.3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit folgt die Festsetzung der Vorhabenplanung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die Overhetfelder Straße zu platzieren. Eine Verortung auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wäre im Sinne der Angebotsplanung nicht sachgerecht, da hierdurch Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden könnten, was im Rahmen der gutachterlichen Betrachtungen nicht vorgesehen ist.

Klarstellend ist die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze auch die Errichtung von Anlagen zur Versickerung zulässig ist.

8.4. Versickerung von Regenwässern

Gemäß der Entwässerungskonzeption soll die Ableitung der anfallenden umfangreichen Regenwässer von Dachflächen und Parkplätzen über eine Rigole unterhalb der Stellplatzanlage erfolgen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die im Plangebiet anfallenden Regenwässer innerhalb der Fläche für Stellplätze zu versickern sind.

8.5. Verkehrsflächen

Der innerhalb des Plangebietes liegende östliche Rand der Overhetfelder Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist als getrennte Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn inklusive markiertem Schutzstreifen für den Radverkehr sowie Gehweganlagen vorgesehen.

8.6. Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen

Außerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Damit kann im Sinne der verkehrlichen Untersuchungen sichergestellt werden, dass der Verkehrsfluss auf der Overhetfelder Straße nicht nachhaltig gestört wird.

8.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Errichtung einer Schallschutzwand an der nördlichen Grenze des Kundenparkplatzes. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Geräusche des Kundenparkplatzes, aber auch Geräusche der verschiedenen Rangiervorgänge von Lieferfahrzeugen wirksam abschirmen zu können und so gesunde Wohnverhältnisse in dem nördlich anschließenden geplanten Wohngebiet zu ermöglichen. Die Höhe der Wand wird über NHN festgesetzt und sichert so eine Mindesthöhe von 2,00 m über dem Niveau des Kundenparkplatzes. Das Schalldämmmaß der Wand von > 24 dB stellt dessen erforderlichen Wirkungsgrad sicher.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung einer Schallschutzwand an der nördlichen Grenze der geplanten Anlieferzone. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Geräusche von Anliefervorgängen wirksam abschirmen zu können und so gesunde Wohnverhältnisse in dem nördlich anschließenden geplanten Wohngebiet zu ermöglichen. Die Höhe der Wand wird über NHN festgesetzt und sichert so eine Mindesthöhe von 3,50 m über dem Niveau des Kundenparkplatzes. Das Schalldämmmaß der Wand von > 24 dB stellt dessen erforderlichen Wirkungsgrad sicher.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können sich im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung nachweislich auch geringere Schallschutzanforderungen ergeben.

Neben den festgesetzten Lärmschutzwänden entlang der Nordseite der Kundenstellplatzanlage und der Anlieferzone werden weitere Maßnahmen zum betrieblichen Schallschutz des Lebensmittelvollsortimenters erforderlich (vgl. Kap 7.3). Diese sowie die Betriebszeiten des Lebensmittelvollsortimenters werden in einem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan geregelt.

8.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und die in Verbindung damit entstehende Stellplatzfläche werden im Vergleich zum jetzigen Zustand des Geltungsbereiches eine Zunahme des Versiegelungsgrades zur Folge haben. Gezielte Festsetzungen des Bebauungsplanes können jedoch dazu verhelfen, ökologisch wertvolle Grünelemente zu implementieren, die kleinklimatische Positivmerkmale ausbilden können. Für das Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zur landschaftsökologischen und -ästhetischen Gestaltung und Entwicklung festgesetzt. Diese folgen der Konzeption des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan/Eingriffsbilanzierung zum Be-

bauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“, Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018).

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [M 1] wird die Pflanzung einer Schnitthecke entlang der Grundstücksgrenze und bodendeckender Kleingehölze zwischen Schnitthecke und Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vorrangig unter gestalterischen Gesichtspunkten zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung der entsprechenden Bereiche, ohne jedoch landschaftsökologische Belange zu vernachlässigen. Aufgrund eingeschränkter Flächenkapazitäten erfolgt bei der Pflanzenliste für die bodendeckenden Kleingehölze keine Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [M 2] wird die Pflanzung von 7 Kleinbäumen sowie einer Schnitthecke entlang der Grundstücksgrenze und lockerer Einzelgehölze und von Gehölzgruppen auf einem bestimmten Flächenanteil sowie bodendeckender Kleingehölze zwischen Schnitthecke und Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vorrangig unter gestalterischen Gesichtspunkten zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung der entsprechenden Bereiche, ohne jedoch landschaftsökologische Belange zu vernachlässigen. Die Festsetzung erweitert jene für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [M 1] um die Pflanzung lockerer Einzelgehölze und von Gehölzgruppen und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass im sich anschließenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ ein Allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzt, sodass eine entsprechend starke Eingrünung zur Aufwertung des Ortsbildes erfolgt. Aufgrund eingeschränkter Flächenkapazitäten erfolgt bei der Pflanzenliste für die bodendeckenden Kleingehölze keine Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation.

Für die Fläche für Stellplätze wird die Pflanzung einer Gesamtmindestzahl bodenständiger Kleinbäume in der Reihe oder als Gruppen mit einer Mindestvegetationsfläche für ausreichenden Raum zur Durchwurzelung und Benetzung mit Niederschlagswasser festgesetzt. Zusätzlich wird die Herstellung der Pflanzflächen in homogener Mischung der Körnung 0–32 mm auf Löss-/Lava-/Bims-Basis entsprechend der Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen – Teil 2 festgesetzt, um eine ausreichende Nährstoffversorgung der Pflanzen zu gewährleisten. Ergänzend wird zum Schutz der Pflanzen ein Schutz gegen Überfahren festgesetzt. Insgesamt sind mind. 5 Bäume innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die Festsetzung der Pflanzung auf der Fläche für Stellplätze verteilter Kleinbäume erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Ortsbildes, als auch unter landschaftsökologischen Erwägungen zur Verbesserung des Kleinklimas im Umfeld der stark versiegelten Stellplätze. Darüber hinaus wird die Pflanzung bodendeckender Kleingehölze in den Baumscheiben zur weiteren ästhetischen Aufwertung festgesetzt. Aufgrund eingeschränkter Flächenkapazitäten erfolgt bei der Pflanzenliste für die bodendeckenden Kleingehölze keine Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation.

Den einzelnen Maßnahmen werden jeweils Pflanzenlisten mit Angaben zu den Typen, Bezeichnungen sowie zur Mindestqualität beigelegt. Für sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden darüber hinaus Festsetzungen zur Fertigstellung, Pflanzung, Erhaltung und zum Ersatz getroffen, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren.

9. Hinweise

9.1. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.2. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hillenkamp 2“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia-Jacoba B“ ist der Niederländische Staat, c/o DSM – Raad van Bastuur, Het Overloon 1, 6401 JH Heerlen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hillenkamp 2“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

9.3. Erdbebenzonen

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. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.4. Kampfmittelgefährdung

Die Luftbilddauswertung, die die Gemeinde Niederkrüchten bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt hat, ergab einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im südlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Geschützstellung und Schützenloch) wurde empfohlen. Die betroffenen Bereiche, ca. 13.748 m², wurden daher durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mittels eines Detektors begangen und geräumt. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Das Untersuchungsergebnis des KBD kann da-

her nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen bei der Ausführung von Erdarbeiten.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.5. Kompensationsmaßnahmen

Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 6.278 ökologischen Wertepunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung – Ersatzforstflächen Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, zu kompensieren. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.6. Artenschutz

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind. Ackerumbruch beziehungsweise Baufeldräumung sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Davon kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.7. Einsehbarkeit von Vorschriften

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.8. Niederschlagswasserversickerung

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung beziehungsweise -rückhaltung im Änderungsbereich sind bei der Unteren Wasserbehörde – Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen – die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherren einzuholen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10. Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ wurde erstellt (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhelfelder Straße" Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Essen, den 25.09.2018

