

Gemeinde Niederkrüchten

**Bebauungsplan Nie-127**  
**„Vollsortimenter Hochstraße“**

Begründung zum Bebauungsplan

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](mailto:mail@ash-planung.de)  
[www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebauliche Situation	3
3.2	Verkehr	3
3.3	Naturräumliche Gegebenheiten	3
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungspläne	4
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
7.1	Einzelhandel	6
7.2	Weitere Auswirkungen der Planung	9
7.3	Umweltbelange	11
<b>8</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Stellplätze	15
8.4	Verkehrsflächen / Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen	15
8.5	Immissionsschutz	15
8.6	Natur und Landschaft	16
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>14</b>	<b>Gutachten</b>	<b>20</b>

## **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 der Flächennutzungsplanänderung erfolgt als 65. Änderung im Parallelverfahren.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Niederkrüchten westlich des Brempter Wegs / 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.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

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

### **3 Situationsbeschreibung**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet 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 Stadtgebietes 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.

#### **3.2 Verkehr**

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 Fußwegenanbindung 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.

#### **3.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

Mit Ausnahme von kleineren randlichen Pflanzflächen und der Wiese im nördlichen Bereich ist das Plangebiet weitgehend versiegelt. Die vorhandene Wiese ist als artenarm zu bezeichnen; die im unmittelbaren Umfeld verlaufenden Durchgangsstraßen tragen mit der unmittelbar östlich angrenzenden Straße (Brempter Weg) zur Verinselung der Flächen und insbesondere der Wiese bei. Besondere ökologische Qualitäten oder Funktionen weist das Plangebiet nicht auf.

#### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet ist eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittel-

freiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hinsichtlich der Kampfmittel ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden.

## **4 Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten hat Rechtskraft seit dem 13.3.1981 und weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ aus, an die sich im Norden „Wohnbauflächen“ (1. Ergänzung vom 17.06.1983) anschließen.

Damit ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Durch die 65. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren den gemeindlichen Planungszielen angepasst und die Flächen des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter, VK max 1.600 m<sup>2</sup>) dargestellt.

### **4.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

## **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.

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 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> angestrebt. Ergänzende Nutzungen (z. B. Backshop, Kiosk, Blumenshop, Post, Lotto/Toto, Schuster, SB-Terminal für Bankgeschäfte) sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Betriebszeit ist im Tagzeitraum von 6:00 h – 22:00 h vorgesehen. Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters und möglicher ergänzender Nutzungen, wie z. B. des Backshops liegen zwischen 6:30 h und 21:30 h.

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 96 Stellplätzen vor. Die Anlieferung des Marktes befindet sich seitlich an der südlichen Gebäudekante. Maßnahmen zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen (z. B. Errichtung einer Abschirmmauer) sind gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung für die Anlieferung nicht erforderlich (vgl. Kapitel 8.5 Immissionsschutz). 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 in ausreichender Breite an den Brempter Weg im nordöstlichen Grundstücksbereich. Zudem ist die Errichtung von Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der hohen Grundstücksversiegelung durch den Baukörper und die Parkplatzfläche 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 „Openend-test“ durchgeführt. Dazu wurde in einem Filterrohr durch ständige Zugabe von Wasser eine konstante Wassersäule in dem anstehenden Sand-Schluff-Gemisch gehalten. 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; somit stimmt das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der 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 m<sup>2</sup> bzw. 0,22 m<sup>2</sup>/ 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 Atern-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 Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Somit sind auch keine städtebaulich negativen Folgen für diese zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Das kleinteilige Angebot 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 wohnungsnahе 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 wohnungsnahе

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 Satzungsbeschluss 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 / Brempter 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, 10.09.2018, Fortschreibung 29.07.2019). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch den Eingriff ein Defizit von 3.285 ökologischen Wertepunkten entsteht. Da der naturschutzrechtlich relevante Kompensationsbedarf jedoch nicht im Plangebiet gedeckt werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das anfallende Biotopwertdefizit von 3.285 Wertepunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung, ausgeglichen. Als Standort der Ausgleichsfläche ist der Bereich der Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79 vorgesehen.

Abbildung 1 Lageplan der Ausgleichsfläche „Ersatzforstfläche Boscherhausen“



Quelle: Land NRW/Kreis Viersen 2018

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 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 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 m<sup>2</sup> (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018).

Für das Vorhaben war zu untersuchen, welche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung in Niederkrüchten und in den Nachbarkommunen zu erwarten sind und 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 im Falle der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Niederkrüchten und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

Da das Planvorhaben dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Niederkrüchten) zugeordnet ist, ist die Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten vereinbar und trägt zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs bei.

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. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,85 zulässig. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfangreichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen aber sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Von der Möglichkeit einer Überschreitung wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da die hier betroffenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich weitgehend um bereits heute versiegelte Flächen handelt.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 15 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet 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 10,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe von 55,50 m über Normalhöhennull (NHN), die der heutigen gemittelten Geländehöhe entspricht. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

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.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan 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 vorhandene Wohnbebauung entlang der Mittelstraße von möglichen Lärmbelastungen, ausgehend von Parkplatz- und Anlieferungsverkehren, durch das Gebäude abgeschirmt wird.

### **8.3 Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit folgt die Festsetzung der Vorhabenplanung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die Hochstraße zu platzieren. Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

### **8.4 Verkehrsflächen / Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen**

Da die Erschließung des Planbereiches über die Hochstraße gewährleistet ist, ist die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinie entlang der Hochstraße und des Brempter Weges wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Zufahrt an der vorgesehenen und aus verkehrlicher Sicht sinnvollsten Stelle im Verlauf der Hochstraße liegen wird; zudem wird ausgeschlossen, dass weitere Ein- und Ausfahrten am Brempter Weg vorgesehen werden.

### **8.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden, wie bereits dargelegt, 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. Die wesentlichen Aussagen hierzu können dem Kapitel 7.2 Weitere Auswirkungen der Planung entnommen werden. Für den Bebauungsplan ergeben sich, unter Zugrundlegung einer Betriebszeit von 06.00 – 22.00 Uhr, für die Planung weder hinsichtlich Gewerbelärms noch aufgrund von Ver-



kehrslärm Regelungsbedarfe durch Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

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. Es ist davon auszugehen, dass trotz eines hochgewählten Ansatzes zur Bestimmung der Lärmbelastung in dem Lärmgutachten die ermittelte Überschreitung an einem Immissionsort von 2,5 dB(A) durch eine Vergrößerung des Abstands oder der Wahl eines leiseren Gerätetyps zur Einhaltung des Wertes von 40 dB(A) problemlos möglich ist.

Für den Bebauungsplan ergeben sich insgesamt daraus keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Regelungen zum Betrieb des Marktes, bzw. Parkplatzes werden durch einen städtebaulichen Vertrag getroffen.

## **8.6 Natur und Landschaft**

### Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und die in Verbindung damit entstehende Stellplatzfläche werden im Vergleich zum jetzigen Zustand des Geltungsbereiches eine Zunahme des Versiegelungsgrades zufolge haben. Über die Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Pflanzung von Bäumen soll der Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem Bauvorhaben verbunden ist, gemindert werden. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes können dazu beitragen, 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 Fachbeitrag zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“, GOEP LA Ltd, Essen, 10.09.2018; Fortschreibung 29.07.2019).

So wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Stellplatzanlage und dem Brempster Weg sowie die Pflanzflächen in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen, die für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, auch mit nicht standortgerechten Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt werden können. Dabei soll der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen liegen.

Nördlich, westlich und südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zur Eingrünung des Gebäudes auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Einzelgehölze und Gehölzgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzen zu pflanzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt 22 mittelkronige Laubbäume anzupflanzen sind. Davon sind 11 Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen. Je Baum ist eine offene Fläche bzw. eine mit Rasengittersteinen bedeckte Fläche in einer Größe von mindestens 12 qm zu schaffen; die Bäume sind durch Rammschutzbügel zu sichern. Weitere 11 Laubbäume sind nördlich und südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Pflanzflächen definiert, die genauen Standorte der Gehölze und Pflanzen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und berücksichtigen die Rahmenbedingungen des Nachbarschaftsrechts (Pflanzabstände zu den Nachbarn, Bewegungsmöglichkeit zum Schneiden von Hecken) ein.

#### 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 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.

### 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 den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen.

## **9 Hinweise**

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **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.

### **Kampfmittelgefährdung**

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.

### **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.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 3.285 ökologischen Wertepunkten ist über das Ökokon-

to der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung, zu kompensieren. Als Standort für die Ausgleichsfläche ist der Bereich der Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79 vorgesehen.

### **Artenschutz**

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufelddräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Grünlandflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen potentiell bestehen kann, von den Maßnahmen betroffen sind. Die Baufelddräumung beziehungsweise die Beseitigung von Gehölzen hat aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Davon kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden.

### **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.

Der Geltungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des. Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen

möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## 10 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ ist als eigenständiger Teil dieser Begründung angefügt.

## 11 Flächenbilanz

Entsprechend den Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan ergibt folgende Bilanzierung:

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 7.540 m<sup>2</sup></b>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.040 m <sup>2</sup>
- davon Fläche für Stellplätze	ca. 3.340 m <sup>2</sup>

## 12 Gutachten

Folgende Gutachten liegen der Planung zugrunde:

- Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“, GOEP LA Ltd, Essen,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“, GOEP LA Ltd, Essen,
- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, BBE Handelsberatung GmbH, Köln,)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Nie 127 – Vollsortimenter Hochstraße“ in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nie 127 – Vollsortimenter Hochstraße“ in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum

- Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des Bauvorhabens B-Planverfahren für den Neubau eines Nahversorgers Hochstraße 79 in Niederkrüchten, geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR, Herne

aufgestellt

atelier stadt & haus gmbh, 09.08.2019