

Gemeinde Schwalmtal  
Kreis Viersen  
Regierungsbezirk Düsseldorf

**Begründung**  
**Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ehemalige Schlossbrauerei“**

Stand: Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB

Stand: 22.11.2017

**Verfasser:**

FALTIN+SATTLER  
FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14  
40213 Düsseldorf

Gemeinde Schwalmtal  
Markt 20  
41366 Schwalmtal

**Inhalt**

1.	Geltungsbereich und Nutzungen .....	3
2.	Derzeitiges Planungsrecht .....	3
3.	Anlass und Ziel der Planung – Gegenstand der Änderung .....	4
4.	Bebauungsplan .....	4
5.	Informelle Planungen und Verträglichkeitsuntersuchung .....	4
5.1	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept / Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal .....	4
5.2	Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel .....	5
5.3	Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente .....	10
6.	Prüfung von Planungsalternativen .....	11
7.	Verkehr .....	11
8.	Umweltbelange .....	11
9.	Immissionsschutz .....	13
10.	Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs .....	13
11.	Rechtsgrundlagen .....	14
12.	Anlage .....	14

## 1. Geltungsbereich und Nutzungen

Das Plangebiet der „ehem. Schlossbrauerei“ liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Waldniel und wird im Nordosten durch die Roermonder Straße und im Südosten durch die Lüttelforster Straße begrenzt. Im Südwesten befinden sich Privatgrundstücke mit bestehender gemischter Bebauung, im Nordwesten grenzen Ackerflächen und das in der Vermarktung befindliche Wohnbauprojekt „Zum Burghof“ an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der früheren Schlossbrauerei. Das Unternehmen gehörte während seiner 110-jährigen Firmengeschichte zeitweise zu den größten Brauereien am Niederrhein. Nach Aufgabe der Produktion 1996 war das Grundstück jahrelang ungenutzt. 2011 wurde die bis dahin stadtbildprägende Fabrikanlage mit dem markanten Südturm abgerissen.

Derzeit wird das Plangebiet durch einen LIDL-Discounter mit 700 m<sup>2</sup> VKF, sowie einen Backshop und eine Metzgerei genutzt. Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche ist damit mit rd. 800 m<sup>2</sup>. Der angrenzende, vormals durch einen Getränkemarkt genutzte Gebäudetrakt, wird derzeit nicht genutzt. Auch die geräumte Fläche im Kreuzungsbereich Lüttelforster Straße / Roermonder Straße ist derzeit ungenutzt.

## 2. Derzeitiges Planungsrecht

### Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan - GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Teilabschnitt Nettetal ist das Plangebiet als

- Allgemeiner Siedlungsbereich

dargestellt.

In der derzeit in Abstimmung befindlichen Fortschreibung des Regionalplans wurde der Bereich des „allgemeinen Siedlungsbereiches“ um das Baugebiet Burghof (Bereich zwischen der „Nordtangente“, der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße) erweitert.

### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Das Gemeindegebiet Schwalmtal wird von den Landschaftsplänen Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“ und Nr. 7 „Bockerter Heide“ des Kreises Viersen abgedeckt. Die Inhalte der Landschaftspläne und ihrer bisher rechtskräftigen Änderungen wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

### 3. Anlass und Ziel der Planung – Gegenstand der Änderung

Die Eigentümerin des Geländes der früheren Schlossbrauerei beabsichtigt den bestehenden Einzelhandelsstandort „Alte Schlossbrauerei“ in der Gemeinde Schwalmtal - Ortsteil Waldniel neu zu ordnen. Aktuell befinden sich auf dem Plangrundstück ein LIDL-Discounter mit 700 m<sup>2</sup> VKF, sowie ein Backshop und eine Metzgerei. Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche ist damit mit rd. 800 m<sup>2</sup> anzusetzen. Der Flächeneigentümer plant nach Aufgabe der heutigen Nutzungen das Gelände neu zu strukturieren und einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Drogerie mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Backshop bzw. einen Bäcker mit Café und/oder eine Metzgerei mit insgesamt 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Insgesamt ist hier ein Nahversorgungszentrum mit 1.820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in räumlicher Nähe zum Waldnieler Ortskern und zum neuen Wohngebiet „Zum Burghof“ geplant. Hierfür werden die Bestandsgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Um diese Umstrukturierung zu ermöglichen, sind die Neuaufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Planungsvorhaben wird durch die Gemeinde Schwalmtal unterstützt. Hier wird die Chance gesehen, das ehemalige Gelände der Schlossbrauerei neu zu ordnen und die vorhandene Handelsnutzung sinnvoll zu ergänzen. Somit kann ein attraktiver Nahversorgungstandort für den Ortsteil Waldniel entstehen, insbesondere auch in Hinblick auf die benachbarten Wohnbauentwicklungen „Zum Burghof“. Zudem werden derzeit brachliegende Flächen reaktiviert und die Fläche durch begleitende Begrünungsmaßnahmen sowie die Errichtung eines kleinen Treffpunktes mit einem historischen Brunnen attraktiv gestaltet.

Zusammenfassend soll mit diesem Änderungsverfahren die im FNP wirksame Darstellung

#### **Mischgebiet**

in

**Sondergebiet (SO) hier: SO 14 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ehem. Schlossbrauerei**

geändert werden.

Alle weiteren Flächenkennzeichnungen bleiben unberührt.

### 4. Bebauungsplan

Zur Realisierung des Nahversorgungszentrums „ehem. Schlossbrauerei“ erfolgt zu dieser FNP-Änderung die Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/63 „Ehemalige Schlossbrauerei“ im Parallelverfahren.

### 5. Informelle Planungen und Verträglichkeitsuntersuchung

#### 5.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept / Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal

Der Standort wurde bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, Juli 2005) als Nahversorgungszentrum dargestellt. Im Juni 2016 wurde das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 30.05.2016) vom Rat verabschiedet. Hierin ist der Standort „Alte Schlossbrauerei“ als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort dargestellt. Aus gutachterlicher Sicht wird in der Realisierung des Planvorhabens eine langfristige Sicherung des Areals als Nahversorgungszentrum sichergestellt und zugleich dem bestehenden Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Gemeinde Schwalmtal entgegengewirkt.

## **5.2 Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel**

Bereits im März 2015 wurde durch die CIMA eine "Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel" erstellt. Dieses Fachgutachten sollte als Grundlage für die Bauleitplanung, unter Berücksichtigung der geplanten Umstrukturierungen und Flächenumverteilungen, eine mögliche Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche prüfen und die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens attestieren. Dabei konnte die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens vollumfänglich nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche konnte in diesem Zusammenhang, sowohl in der Standortgemeinde Schwalmtal selber als auch in den Umlandgemeinden, ausgeschlossen werden. Die Planungen sind auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortskerne zu sehen.

Im Rahmen der fortschreitenden Planungen und als Konsequenz aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde die Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2015 im März 2017 aktualisiert und ergänzt. Im Zuge der eingegangenen Hinweise im Rahmen der Offenlage wurden schließlich im November 2017 kleinere redaktionelle Änderungen, bzw. ergänzende Hinweise auf- bzw. vorgenommen.

Die nun vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 21.11.2017) überprüft die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Im Einzelnen kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

### **5.2.1 Auswirkungsanalyse**

Das Planvorhaben wird eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel in der Gemeinde Schwalmtal sowie in den angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind.

#### **Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs-, Genussmittel**

Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter wird kein Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Schwalmtal oder in den Nachbarkommunen von Umsatzverlusten in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Insbesondere ist keine Schließung strukturprägender Betriebe im Zentrum von Waldniel zu erwarten.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bewohner von Waldniel wird ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Südwesten von Waldniel erbracht. Die geplante Wohnentwicklung im direkten Umfeld wird nachhaltig gefördert.

#### **Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie-, Parfümeriewaren**

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist kein Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Schwalmtal oder den Nachbarkommunen in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Insbesondere ist keine Schließung eines strukturprägenden Betriebes in den Zentren zu erwarten.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bewohner von Waldniel wird auch ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes erbracht.

Für die Gemeinde Schwalmtal ergibt sich ferner die Chance, durch das Projekt einen leistungsfähigen Drogeriemarkt im Gemeindegebiet anzusiedeln. Seit der Schließung der SCHLECKER-Filialen wird dieses Marktsegment ausschließlich durch die Randsortimente der Lebensmittler abgedeckt.

### 5.2.2 Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben wurde sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, als auch hinsichtlich der Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmthal überprüft. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan, kommunales Einzelhandelskonzept) bilden dabei die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

Für das Vorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Die Zulässigkeit einer solchen Ausweisung setzt die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 13.07.2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu beachten, der 2017 unverändert in den neuen Landesentwicklungsplan übernommen wurde. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Zuge der Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmthal-Waldniel wurde durch die CIMA die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, der Regionalplanung und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Schwalmthal überprüft.

Ziel	Erfüllt / Nicht erfüllt	Hinweise / Begründung
Ziel 6.5-1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	erfüllt	Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.
Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen	Die CIMA sieht die Voraussetzungen für den Rückgriff auf die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 als gegeben an.	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Gleichzeitig wurde bereits in der Vergangenheit die Nahversorgungsfunktion des Standortes sowohl im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Schwalmthal aus 2005 (BBE Unternehmensberatung, Köln), im Gutachten aus 2009 (Junker + Kruse Stadtforschung Stadtplanung, Dortmund) und im aktuellen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmthal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand 30.05.2016) anerkannt.</p> <p>Der Standort „Alte Schlossbrauerei“ und die geplanten Nutzungen sind aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen, die an die Ausnahmeregelung des Ziels 2 geknüpft sind:</p> <p>Bei den vorgesehenen Einzelhandelsbetrieben handelt sich um Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Planungsrechtlich sollte die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des LEP sichergestellt werden, indem die textliche Festsetzung in dem Bebauungsplan vorschreiben, dass der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Schwalmthaler Sortimentsliste mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen müssen.</p> <p>Berücksichtigt man die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns von Waldniel, so ist offensichtlich, dass nach der Ansiedlung des EDEKA-Marktes auf dem Gelände der früheren Krautfabrik für Einzelhandelsnutzungen in der vorgesehenen Form (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) keine geeignete Entwicklungsfläche im Ortskern zur Verfügung steht.</p> <p>Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass es mit der beschlossenen Aufgabe des LIDL zu einer deutlichen Reduzierung des Angebotes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Waldniel kommen wird. Es verbleiben im Ortsteil Waldniel die Anbieter EDEKA, KAISER´S (seit Frühjahr 2017: NETTO), ALDI und PENNY. Im Drogeriebereich fehlt im gesamten Gemeindegebiet ein entsprechender Fachmarkt. Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit</p>

		nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind daher die vorliegenden Planungen zu befürworten.
Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsvorbot	erfüllt	Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse hervorgeht, werden sowohl die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmatal als auch die der Nachbargemeinden nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Daher stimmt das Planvorhaben mit dem Beeinträchtigungsvorbot überein.
Ziel und Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6	Nicht relevant	Die Ziele und Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht relevant.
Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten	Nicht anwendbar – Ziel 6.5-7 stellt eine Regelung dar, die abweichend von den Zielen und Grundsätzen 6.5-1 – 6.5-6 anzuwenden ist. Das Vorhaben erfüllt jedoch bereits die Anforderungen aus den Zielen 6.5.1 – 6.5-6, sofern sie sich überhaupt auf Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten beziehen. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit dem Ziel 6.5-7 des Sachlichen Teilplans	<p>Der LEP räumt den Kommunen dabei einen Handlungsspielraum ein, indem er die Festschreibung der zulässigen Verkaufsfläche auf die baurechtlich Bestandsschutz genießenden Bestandsflächen als „Regel-Vorgabe“ formuliert hat und eine Ausnahmeregelung in das Ziel 6.6-7 aufgenommen hat („Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt“).</p> <p>Die geplante Gesamtverkaufsfläche übertrifft die vor der Schließung des Getränkemarktes vorhandene Verkaufsfläche an dem Standortbereich um rd. 370 m<sup>2</sup>. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine Arrondierung und Umstrukturierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes, der den Anforderungen von Ziel 6.5-7 entspricht.</p> <p>Die Erweiterung über den aktuellen Bestand hinaus wird gutachterlich befürwortet und dient dem Ziel der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung.</p> <p>Ziel 6.5-7 stellt eine Regelung dar, die abweichend von den Zielen und Grundsätzen 6.5-1 – 6.5-6 anzuwenden ist. Das Vorhaben erfüllt jedoch bereits die Anforderungen aus den Zielen 6.5.1 – 6.5-6, sofern sie sich überhaupt auf Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten beziehen. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit dem Ziel 6.5-7 des Sachlichen Teilplans.</p>
Ziel 6.5-8 „Einzelhandelsagglomerationen“	Nicht anzuwenden	Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich zum einen um einen Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs handelt. Zum anderen steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zum Ziel 6.5-8 (Satz 2), da mit den geplanten Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.
Grundsatz 6.5-9 „Regionale Einzelhandelskonzepte“	erfüllt	Die Gemeinde Schwalmatal ist genauso wie die anderen Kommunen des Kreises Viersen Teil des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen. Auf die Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird in folgendem Kapitel gesondert eingegangen. Bereits an dieser Stelle sei aber darauf hingewiesen, dass das Vorhaben mit den Kriterienkatalog des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für derartige Vorhaben übereinstimmt bzw. in Übereinstimmung gebracht werden kann.
Ziel 6.5-10 „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“	erfüllt	<p>Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des Sachlichen Teilplans auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind.</p> <p>Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben die Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 und damit zugleich auch das Ziel 6.5-10.</p>

**Fazit:**

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans überein, sofern diese überhaupt auf das Vorhaben anzuwenden sind.

### 5.2.3 Übereinstimmung der Maßnahme mit dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf formuliert in seinem Ziel 4 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen“: „Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“ Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Wie bereits ausgeführt, liegt der Planstandort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde der Nachweis erbracht, dass das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens dem Gemeindegebiet Schwalmthal entspricht.

Fazit:

Das Vorhaben entspricht damit den Zielvorgaben des Regionalplans.

### 5.2.4 Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen

Das 2007 durch ECON-CONSULT/ BBE Unternehmensberatung, Köln, erstellte und 2009 durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund, fortgeschriebene Regionale Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen sieht für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Verbundstandorte mit einer Verkaufsfläche kleiner als 1.500 m<sup>2</sup> die Erfüllung folgender Kriterien vor (Stadt + Handel (2009, S. 25)):

Kriterien	Erfüllt / nicht erfüllt	Hinweise / Begründung
Planvorhaben dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung, weil es in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage mit mindestens 3.000 Einwohnern im Nahbereich (Radius von etwa 1.000 m um den Standort) liegt	Erfüllt	Das Planareal befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Die geforderte Bevölkerungsdichte im Nahbereich erfüllt der Standort bereits heute. Nach einer cima-Datenbankabfrage wohnten im 4. Quartal 2013 nach Angaben von Axiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, 3.516 Einwohner im Radius von 1.000 Metern um das Plangebiet.
Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bei einer SO-Ausweisung für ein Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zusätzlich in einem zentralen Versorgungsbereich	Trotz fehlender Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches sind die Ziele erfüllt	Der Planstandort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.  Bei Ausweisung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel, setzt das Regionale Einzelhandelskonzept grundsätzlich die Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich voraus. In den Erläuterungen zu dem Anforderungskatalog werden die mit dieser Festsetzung verfolgten Ziele deutlich: Bei Einhaltung dieser Kriterien ist sichergestellt, dass im Kreis Viersen Neuansiedlungen von Discountern und Supermärkten nur noch an wohngebietsintegrierten Standorten erfolgen. Ausnahmen sollten nur an Standorten möglich sein, die aufgrund ihrer besonderen Zuordnung zu integrierten Lagen von Wohnsiedlungsbereichen mit hoher Bevölkerungsdichte besondere Nahversorgungsaufgaben übernehmen würden und damit nicht der betrieblichen und/oder städtebaulichen Situation entsprechen, welche der Regelvermutung der Baunutzungsverordnung als typisch zugrunde gelegt worden ist.  Unter Berücksichtigung der Erläuterungen entspricht das Vorhaben der im Regionalen Einzelhandelskonzept verfolgten Zielsetzung, Discountern und Supermärkten nur noch an wohngebietsintegrierten Standorten anzusiedeln. Es ist zusätzlich zu beachten, dass der Planstandort bereits heute als Nahversorgungsstandort genutzt wird und im kommunalen Einzelhandelskonzept ein Ausbau des Standortes für die wohnungsnahen Versorgung befürwortet wurde.
Standort ist über Fußwege ohne räumliche Barrieren an umliegenden Wohngebiete angebunden	Erfüllt	Mit der unmittelbaren Lage an den im südwestlichen Bereich des Ortsteils Waldniel gelegenen Wohngebieten wird das Kriterium erfüllt.
Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei mindestens 80 %	Erfüllt	Nach derzeitigem Planungsstand sind bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.820 m <sup>2</sup> insgesamt 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel zuzuordnen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 83 %; zieht



		man das Angebot der weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Betrachtung mit ein (Schnittblumen, Zeitungen), so liegt der Flächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente bei mindestens 85 %. Somit erfüllt das Vorhaben das angeführte Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.
Zahl der ausschließlich dem Betrieb oder Standortverbund zuzuordnenden Pkw-Stellplätze beträgt höchstens 100 Stellplätze	Erfüllt	Für die geplanten Märkte sind derzeit 72 Kundenstellplätze geplant. Im Bereich des bestehenden LIDL-Discounters sind derzeit 59 Stellplätze vorhanden. Das Planungskonzept entspricht damit hinsichtlich des Stellplatzangebotes den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.
Wünschenswert: Einbindung des Standortes in das Liniennetz des ÖPNV	Erfüllt	Wie dargestellt, wird dieses Kriterium erfüllt. Eine Bushaltestelle ist in 300 m Entfernung gelegen.

**Fazit:**

Das Planvorhaben erfüllt somit die relevanten Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Planstandort bereits heute als Nahversorgungsstandort genutzt wird und darüber hinaus im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schwalmthal als Nahversorgungsstandort festgeschrieben ist.

**5.2.4 Abschließende Bewertung****Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schwalmthal**

Das von der BBE Unternehmensberatung, Köln, im Juli 2005 erarbeitete Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmthal klassifiziert den Planstandort als Nahversorgungsstandort. Neben der Ortsmitte als Zentraler Versorgungsbereich und einer nördlich anschließenden sogenannten Expansionszone sowie der Bestandsfestschreibung des Einzelhandels im Bereich des Vogelsrather Weges bildet das Plangebiet damit die Standortkonzeption für den Ortsteil Waldniel.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung trifft die BBE zudem folgende Aussage: „Die bisherigen Nahversorgungsstandorte an der Roermonder Straße (Lidl u.a.) und der Sankt-Michael-Straße (Kaiser's) sollten als solche weiterentwickelt werden.“

Vor diesem Hintergrund entspricht das Planvorhaben den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Schwalmthal.

Im Juni 2016 wurde das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmthal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 30.05.2016) vom Rat verabschiedet. Hierin ist der Standort „Alte Schlossbrauerei“ als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort dargestellt.

**Keine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmthal und der Nachbarkommunen**

Die von der CIMA auf der Basis einer intensiven Standort- und Wettbewerbsanalyse vorgenommene ökonomische Kaufkraftanalyse zeigt, dass die Erweiterungen zu keinen abwägungsrelevanten Kaufkraftverlusten für die Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder den Nachbarkommunen führen werden. Die städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Ortsmitte Waldniel noch die übrigen Zentren im erwarteten Einzugsgebiet in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

**Die Erweiterungen sind nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bzw. der Regionalplanung genehmigungsfähig.**

Eine Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandels bzw. des gültigen Regionalplans hat gezeigt, dass das Vorhaben den dort enthaltenen Vorgaben entspricht bzw. durch Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des Sachlichen Teilplans entsprechen kann.

### **Das Vorhaben entspricht den formulierten Zielen und Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Schwalmthal und genügt dem Kriterienkatalog des Regionalen Einzelhandelskonzeptes**

Das von der BBE Unternehmensberatung, Köln, im Juli 2005 erarbeitete Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmthal klassifiziert den Planstandort als Nahversorgungsstandort. Im Juni 2016 wurde das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmthal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 30.05.2016) vom Rat verabschiedet. Hierin ist der Standort „Alte Schlossbrauerei“ als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort dargestellt. Eine mit der vorliegenden Planung konforme Weiterentwicklung des Standortes wird von der BBE und der CIMA empfohlen. Das Planvorhaben erfüllt ferner die relevanten Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen.

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt daher abschließend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens in der geplanten Dimension und Struktur zu schaffen.

### **5.3 Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente**

Das Vorhaben folgt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schwalmthal (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln Juli 2005), konkretisiert und aktualisiert durch das „Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmthal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 2016) und durch die „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmthal-Waldniel“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 21.11.2017). Diese Auswirkungsanalysen sehen in der Maßnahme eine Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ durch die Neuordnung der Flächen und Ergänzung durch einen Drogeristen hin zu einem attraktiven Nahversorgungszentrum. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen Wohnbauentwicklungen im Bereich „Zum Burghof“ als positiv zu werten. Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bevölkerung von Waldniel wird ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes erbracht.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich „SO 14“ als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs 3 BauNVO mit der Zweckbest. „Nahversorgungszentrum ehem. Schlossbrauerei“ gekennzeichnet.

Gemäß „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmthal-Waldniel“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 21.11.2017) sind hier Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.820 m<sup>2</sup> zulässig. Folgende Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.
- Ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>
- Weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzend in Form von separaten, kleinteiligen Ladeneinheiten (Bäckerei/Backshop mit Café oder Metzgerei) bis zu einer max. Verkaufsfläche von insges. 70 m<sup>2</sup>

Die zulässigen Verkaufsflächen und Einzelhandelsbetriebe werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Durch die Differenzierung der ergänzenden, kleinteiligen Einzelhandelsnutzung mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 70 m<sup>2</sup> soll dem Ziel entsprochen werden, kleinteilige, ergänzende Nutzungen in Form eines Backshop bzw. ein Bäcker mit Café und/oder eine Metzgerei zu ermöglichen, nicht jedoch die Verkaufsfläche des Nahversorgers zu erhöhen.

Der Flächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmthaler Liste beträgt mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche. Nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmthaler Liste sind:

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen

- Zeitungen und Zeitschriften

Um die Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des LEP und die Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen zu gewährleisten, ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gem. Schwalmtaler Liste mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 6. Prüfung von Planungsalternativen

Es wurde untersucht, ob alternativ eine Ansiedlung innerhalb des ZVB Waldniel möglich ist. Die Alternativenprüfung wurde für zwei Standorte durchgeführt:

- Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB)
- Freifläche an der Niederstraße (südlicher Rand des ZVB als Erweiterungsoption)

Die Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB) ist im Einzelhandelskonzept als Erweiterungsfläche für den (früher dort bestehenden und heute von Netto belegten) Kaisers-Markt eingebracht worden. Grundsätzlich ist die Fläche daher für Einzelhandel geeignet. Das Grundstück hat jedoch nur eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Geht man von einem Drogeriemarkt mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 200 m<sup>2</sup> Lager/ Nebenräume, also insgesamt ca. 950 m<sup>2</sup> BGF aus und zudem mit einer Annahme von etwa 20 Stellplätzen (á 20 m<sup>2</sup>), also ca. 400 m<sup>2</sup> rechnet, ist die Grundstücksfläche bereits erschöpft, ohne dass die Anlieferung oder notwendige bauliche Abstände, Ausgleich bzw. Berücksichtigung des Grads der Überbauung/Versiegelung, sonstige Besonderheiten z.B. die Bestandsbäume etc. berücksichtigt wurden. Das Grundstück ist damit zu klein. Zudem handelt es sich um ein Grundstück im Besitz der kath. Kirche, die ggü. der Schulstraße die Kirche plus Pfarrheim und nordöstlich des angesprochenen Grundstücks ein Jugendheim betreibt. Angrenzend befindet sich der kath. Friedhof. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche für eine o.g. Nutzung nicht zur Veräußerung bereit steht.

Bei der Fläche an der Niederstraße (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) handelt es sich um den Standort der alten Kirche (nicht mehr vorhanden) mit Friedhof. Daher ist die Fläche als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zur Niederstraße hin gibt es eine ca. 5 m hohe Umfassungsmauer, die in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Allein schon wegen dem Höhenunterschied (Anfahrbarkeit, Anlieferung, etc.) ist hier keine Einzelhandelsnutzung möglich. Zudem ist die Niederstraße eine Wohnstraße, die die notwendigen verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht abbildet.

## 7. Verkehr

Aufgrund seiner historischen Nutzung, der derzeitigen Nutzung durch einen Nahversorger und der Lage im Stadtraum ist die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches als gesichert anzusehen. Zur Umsetzung der Planungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verträglichkeit des Verkehrs belegt und konkrete Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung inkl. Kunden- und Anlieferverkehr getroffen. Hierzu wurde eine verkehrliche Stellungnahme erstellt und im Verfahren immer wieder fortgeschrieben (Lindschulte & Kloppe, Stand: 21.11.2017). Die Anlage vollständig neuer Straßenflächen zur Erschließung des Änderungsbereiches ist nicht notwendig.

## 8. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Untersuchung der Umweltbelange wurde durch das Büro Ökoplan, Essen, durchgeführt und anschließend in dem Umweltbericht (Stand: November 2017) dokumentiert.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die sich aufgrund des Bebauungsplans ergeben können, prognostiziert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf eines der genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Kompensation gemäß Eingriffsregelung ist aufgrund der „Natur auf Zeit“-Regelung und aufgrund der Entsiegelung der Fläche (ca. 0,13 ha) nicht erforderlich. Durch die Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von 4.128 (bzw. 3.412) Werteinheiten.

Im Hinblick auf den biotischen Naturhaushalt ist davon auszugehen, dass der Vegetationsaufwuchs im Bereich der Aufschüttung als „Natur auf Zeit“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) einzustufen ist: "Neben den in § 14 Abs. 2 und 3 BNatSchG geregelten Fällen gelten in der Regel nicht als Eingriffe (...) 3. die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotoptypen (...) auf Flächen, die in der Vergangenheit baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit)".

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gründet sich diese Einschätzung insbesondere auf die Tatsache, dass unterhalb der Aufschüttung noch die Fundamente der alten Schlossbrauerei liegen und die Flächen de facto als versiegelt anzusehen sind (mündliche Rücksprache mit der UNB des Kreises Viersen am 30.1.2017).

Derzeit unversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen bestehen innerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von rund 700 m<sup>2</sup> insgesamt (intensiv geschnittene Hecke, Straßenbegleitgrün inkl. Baumbete und die teilversiegelte Stellplatzfläche vor der Bäckerei/Metzgerei). Demgegenüber stehen die geplanten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes gemäß der Festsetzungen in einer Größenordnung von rund 1.122 m<sup>2</sup>, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann der Anteil der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen erhöht werden, weshalb die Maßnahmen bereits mit in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen sind.

Das Büro Ökoplan, Essen war ebenfalls mit der Erstellung des „Fachbeitrags Artenschutz“ beauftragt. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Fachbeitrages Artenschutz im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Es wurde geprüft, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Wa / 63 „ehemalige Schlossbrauerei“ artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) (Ökoplan, Essen, Stand: 30.01.2017) ist zu konstatieren, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der unten stehenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung der Stufe 2 (Art-für-Art-Betrachtung) und 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsmaßnahmen sowie die Entfernen von Vegetation außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Diese allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine Zusammenstellung der zu erwartenden Auswirkungen sowie deren Bewertung, unter Berücksichtigung der Umweltziele der maßgeblichen Fachgesetze und -pläne, finden sich im Umweltbericht.

## 9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung bzw. Bebauungsplanung (Wa / 63) erfolgte eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Bauvorhabens. Betrachtet wurden sowohl die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude als auch auf die geplante Nutzung selbst.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete zum Tageszeitraum von 55 dB(A) an den Immissionsorten Nr. 19-21 (Roermonder Str. 11) um 3 dB(A) überschritten wird. Maßgeblich sind hierbei die anteiligen Geräuschimmissionen der Einkaufswagensammelbox auf dem Parkplatz sowie der Parkplatzverkehr. Im Bereich der Immissionsorte Nr. 15-17 und 23 (Lüttelforster Str. 2 und 6) wird zusätzlich die zum Nachtzeitraum kurzzeitig zulässige Geräuschspitze von 60 dB(A) um bis zu 14 dB überschritten.

Zur Einhaltung der Immissionsbegrenzungen wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt, die sich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschützende Maßnahmen (aktiv und passiv)) im Bebauungsplan Wa / 63 „Ehem. Schlossbrauerei“ als Festsetzungen wieder finden:

- Verwendung von lärmoptimierten Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- Verbot der Nachtanlieferung (zwischen 22- 6 h)
- Lärmschutzwand zwischen Kundenparkplatz und Wohngebäude Roermonder Str. 11 (Sie ist dabei je nach Lage in unterschiedlichen Höhen (2,5 m und 3,25 m) zu konzipieren und kann aus funktionaler Sichtweise sowohl an der Grundstücksgrenze als auch mit einer 3 m Abstandsfläche zum Grundstück Roermonder Str. 11 aufgestellt werden)
- Verbot der Nutzung der Mitarbeiterparkplätze im Nachtzeitraum (22-6Uhr)
- Ausführung der Fahrbahnen der Fahrgassen der Stellplatzanlage in Asphalt oder ungefastem Pflaster
- Aktualisierung und Konkretisierung des Schallgutachtens im Zuge der Baugenehmigung (auf Grundlage der konkreten Planung)

## 10. Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.07-18.08.2016. Das Konzept wurde daraufhin noch einmal deutlich überarbeitet und die erforderlichen Gutachten aktualisiert bzw. erstellt.

Im Frühjahr 2017 gab es im Zusammenhang mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ Änderungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie weiterer Gesetze. Für die Änderungen vom 12.05.2017 gibt es mit der im § 241c BauGB definierten Überleitungsvorschrift die Möglichkeit, laufende Verfahren die die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet haben, die Möglichkeit diese nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Die Voraussetzungen in dem vorliegenden Verfahren Wa / 63 „ehem. Schlossbrauerei“ sind gegeben und es wird von der Überleitungsvorschrift Gebrauch gemacht.

Die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 (Bekanntmachung vom 20.07.2017). Im Rahmen der Offenlage sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die zu Anpassungen in der Flächennutzungsplanung führen:

- redaktionelle Änderung zum formulierten Flächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmtaler Liste von mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche in der Planurkunde

Des Weiteren wurde die Begründung in einigen Textpassagen ergänzt, z.B. ausführliche Berücksichtigung der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung des Planvorhabens, Prüfung von Planungsalternativen, ergänzt und die Fachgutachten entsprechend angepasst.

Die überarbeiteten Unterlagen sollen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 nun erneut offengelegt werden.

## **11. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## **12. Anlage**

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ehemalige Schlossbrauerei“ (Ökoplan Essen, Stand: November 2017)