

Gemeinde Schwalmtal  
Kreis Viersen  
Regierungsbezirk Düsseldorf

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

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage in roter Schrift wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 21.05.2019 beschlossen.

---

**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-Waldniele.....	5
5.3	Zulässige Verkaufsflächen und Sortimente.....	11
6.	Prüfung von Planungsalternativen .....	12
7.	Verkehr.....	12
8.	Umweltbelange .....	12
9.	Immissionsschutz .....	14
10.	Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs .....	14
11.	Rechtsgrundlagen .....	15
12.	Anlage .....	15

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

- Allgemeiner Siedlungsbereich

dargestellt.

Auch der Bereich um das Baugebiet Burghof (Bereich zwischen der „Nordtangente“, der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße) ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### 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. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Drogerie mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Insgesamt ist hier ein Nahversorgungszentrum mit 1.900 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 Nahversorgungsstandort 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 Nahversorgungsstandort 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 Nahversorgungsstandort 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. Aufgrund des langen Planungsprozesses und sich verändernder Voraussetzungen, erfolgte im September bis November 2018 eine vollständige Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung, die auch eine Überprüfung der Wettbewerbssituation vor Ort beinhaltete.

Die Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 09.11.2018) 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 die geplante Verkaufsflächenerweiterung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf insgesamt 1.030 qm 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) und das erweiterte Drogerieangebot des Lebensmitteldiscounters sind keine Zentralen Versorgungsbereiche 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 Lebensmittelanbieter abgedeckt.

## 5.2.2 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

### Beitrag des Vorhabens bzw. zum Ausbau der Nahversorgung

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal ist der Planstandort ehem. Schlossbrauerei als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort mit Wohngebietsanschluss klassifiziert. Er übernimmt eine zentrale Funktion in der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs und ist in diesem Sinne ein wichtiger Teil der Versorgungsinfrastruktur in der Gemeinde Schwalmtal. Der Standort ist dementsprechend auch im regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen als sogenannter Verbundstandort festgeschrieben. Das Planvorhaben wird eine Versorgungsfunktion für die südlichen Bereiche des Gemeindeteils Waldniel übernehmen, vor allem für die bereits umgesetzte bzw. in der Planung befindliche Wohnbauentwicklung im Bereich Burghof. Mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der Drogerie wird der Ergänzungsstandort über ein breites und attraktives Versorgungsangebot verfügen.

### Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Gemeindeteils Waldniel

Die Eignung des Planstandortes als Einzelhandelsstandort ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal, in dem der Standort explizit als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Alternative Entwicklungsflächen sind im Zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden, eine weitere Ausdehnung des ohnehin bereits heute weiträumigen Zentralen Versorgungsbereiches wird gutachterlich nicht empfohlen. Vor dem Hintergrund der kompakten und v.a. im Bereich des historischen Ortskerns ausschließlich kleinteiligen Siedlungsstrukturen finden sich im Zentralen Versorgungsbereich keine Flächenpotentiale mit ausreichendem Zuschnitt.

### Auswirkung des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Gemeinde Schwalmtal bzw. der Nachbarstädte

Durch das Projekt sind keine zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass strukturprägende Betriebe in den Zentren durch das Vorhaben von einer Betriebsaufgabe betroffen sind. Legt man das Kriterium „Gefährdung bestehender Zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung“ zu Grunde, ist dem Planvorhaben daher zuzustimmen.

## 5.2.3 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

### 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 Schwalmtal und des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen überprüft. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan, kommunales bzw. regionales 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 Schwalmtal-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 Schwalmtal überprüft.

Ziel	Erfüllt / Nicht erfüllt	Hinweise / Begründung
Ziel 6.5-1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbe- reichen	erfüllt	Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbe- zirks Düsseldorf (GEP 99) liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.
Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versor- gungsbereichen	Die CIMA sieht die Voraussetzungen für den Rückgriff auf die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 als gegeben an.	Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches.  Gleichzeitig wurde bereits in der Vergangenheit die Nahversorgungsfunktion des Standortes sowohl im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Schwalmtal aus 2005 (BBE Unternehmensberatung, Köln), im Gutachten aus 2009 (Junker + Kruse Stadtforschung Stadtplanung, Dortmund) und im aktuellen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand 30.05.2016) anerkannt.  Der Standort „Alte Schlossbrauerei“ und die geplanten Nutzungen sind aus gutachterlicher Sicht die Voraus- setzungen, die an die Ausnahmeregelung des Ziels 2 geknüpft sind: 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 textlichen Festsetzung in dem Bebauungsplan vorschreiben, dass der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Schwalmtaler Sortimentsliste mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen müssen. 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. Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass es im gesamten Gemeindegebiet derzeit keinen Anbieter im Drogeriebereich gibt. Auch eine marktgemäße Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Daher ist die vorliegenden Planungen zu befürworten. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass weder die Ortsmitte von Waldniel, noch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen von dem Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.
Ziel 6.5-3 - Beeinträchti- gungsverbot	erfüllt	Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städte- baulichen Auswirkungsanalyse hervorgeht, werden sowohl die Zentralen Versorgungsbereiche der Ge- meinde Schwalmtal als auch die der Nachbargemein- den nicht wesentlich durch das Planvorhaben beein- trächtigt. Daher stimmt das Planvorhaben mit dem Be- einträchtigungsverbot 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 bezie- hen 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	Rückgriff auf Ziel 6.5.7 ist nicht erforderlich	Die im LEP enthaltene Zielformulierung zur Überplanung vorhandener Standorte zielt vor allem auf den Schutz der Zentren vor planerisch nicht zu befürwortende Einzelhandelsentwicklungen an

		<p>bestehenden Einzelhandelsstandorten. Mit dem Ziel 6.5-7 besteht für die Kommunen die Option, die weitere Expansion derartiger Standorte planerisch zu steuern, ohne in die Gefahr von Entschädigungsklagen zu geraten.</p> <p>Ziel 6.5-7 stellt eine Festlegung dar., die abweichend von den Festlegungen 6.5-1-6.5-6 die Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels regelt. Da das vorliegende Vorhaben soweit erforderlich die Anforderungen der Festlegungen 6.5-1-6.5-6 erfüllt bzw. nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zulässig ist, ist ein Rückgriff auf Ziel 6.5-7 nicht erforderlich.</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 Sortimenten eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.
Grundsatz 6.5-9 „Regionale Einzelhandelskonzepte“	erfüllt	Die Gemeinde Schwalmthal 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 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“	Nicht anzuwenden	<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>Da im vorliegenden Fall kein vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant ist, ist das Ziel 6.5-10 nicht anzuwenden.</p>

**Fazit:**

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans überein (sofern diese überhaupt auf das Vorhaben anzuwenden sind) bzw. ist nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 genehmigungsfähig,

**Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalplan (GEP 99)**

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.



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

Das 2007 durch ECON-CONSULT/ BBE Unternehmensberatung, Köln, erstellte und 2009 und 2017 durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund bzw. Fa. GMA, Köln, fortgeschriebene Regionale Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen sieht für Neuansiedlungen und Bestandserweiterungen an sogenannten Verbundstandorten die Erfüllung bestimmter Kriterien vor. Entsprechend den Ausführungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird der Sonderstandort ehem. Schlossbrauerei als Verbundstandort eingestuft.

Die Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes kommt zu folgenden Ergebnissen:

Grundsätzlich ist bei der Planung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen, die einen Verbundstandort bilden, ein Abstimmungsverfahren vorzunehmen, wenn bei dem Planvorhaben die Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente 800 m<sup>2</sup> übersteigt. Das Planvorhaben umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1.710 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Verbundstandortes und der Größe des Vorhabens ist eine regionale Abstimmung des Vorhabens erforderlich.

Die Überprüfung des Vorhabens durch die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach den relevanten Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes zulässig ist. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Vorhaben dient überwiegend der Versorgung des Nahbereichs, die Voraussetzungen für eine Genehmigung auf der Basis der Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW sind gegeben
- Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse ergab den Nachweis, dass Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Schwalmtal und den Nachbargemeinden sowie die übrige wohnungsnaher Versorgung durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Das Vorhaben soll innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs realisiert werden.
- Es besteht eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung.
- In Radius von 1.000 Meter wohnen rd. 6.000 Einwohner, durch die Entwicklung des Wohngebietes Burghof wird die Einwohnerzahl auf rd. 6.300 – 6.400 Bewohner ansteigen. Im regionalen Einzelhandelskonzept wird zur Zulässigkeit des Vorhabens eine Einwohnerzahl von 3.000 Einwohnern im Nahbereich gefordert.
- Die bisherigen Planungen sahen ein Stellplatzangebot von 75 – 80 Plätzen vor. Die CIMA geht davon aus, dass die im regionalen Einzelhandelskonzept geforderte Begrenzung der Stellplätze auf max. 100 PKW-Stellplätze eingehalten wird.

### **Fazit**

Das Planvorhaben erfüllt somit die relevanten Kriterien aus der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen (2016 / 2017). Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Planstandort bereits heute als Nahversorgungsstandort genutzt wird und darüber hinaus im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal als „nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage“ festgeschrieben ist.

## **Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal**

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln hat im Januar 2016 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal erstellt.

In dem Konzept wird der Planstandort als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung im Ortsteil Waldniel klassifiziert. Zu der grundsätzlichen Funktion der ergänzenden Nahversorgungsstandorte finden sich im Einzelhandelskonzept folgende Erläuterungen (CIMA (2016, S. 28)):

„Planerisch werden der LIDL-Discountmarkt in der Roermonder Straße und der PENNYDiscountmarkt in der Bahnhofsstraße als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage eingestuft: Diese Standorte sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgungssituation zu begrüßen, sie genießen aber im Gegensatz zu den Anbietern in der Innenstadt keinen erhöhten

planungsrechtlichen Schutz. Eine weitere Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes ist an diesem Standort möglich, sofern keine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist und keine entsprechenden Flächenpotenziale innerhalb der Zentren nachgewiesen werden können.“

Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes vorliegende Projektplanung für einen erweiterten Discounter und einen Drogeriemarkt wurde wie folgt bewertet (cima (2016, S. 35)):

„Aktuelle Planungen sehen die Neuordnung des Grundstücks und die Aufwertung des Bereiches als Standort der Nahversorgung vor. In diesem Zusammenhang sollen anstelle des bisher ansässigen Lidl-Marktes ein moderner Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop sowie ein Drogeriemarkt etabliert werden. Aus Gutachtersicht kann im Falle einer Realisierung des Planvorhabens eine langfristige Sicherung des Areals als Nahversorgungsstandort sichergestellt und zugleich dem bestehenden Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Gemeinde Schwalmtal entgegengewirkt werden. Das Planvorhaben wurde bereits im März 2015 einer gutachterlichen Bewertung unterzogen.

Dabei konnte die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche konnte in diesem Zusammenhang, sowohl in der Standortkommune Schwalmtal selbst, als auch in den Umlandkommunen, ausgeschlossen werden. Die Planungen sind auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortskerne zu sehen.“

Vor diesem Hintergrund entspricht das Planvorhaben den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal.

#### **5.3.4 Abschließende Bewertung**

Die aktuellen Planungen sehen vor, anstelle des vorhandenen LIDL Lebensmittelmarkt (ca. 700 m<sup>2</sup> VKF) auf dem Gelände durch eine städtebauliche Neuordnung einen Lebensmittelmarkt (1.150 m<sup>2</sup> VKF) und einen Drogeriemarkt (750 m<sup>2</sup> VKF) anzusiedeln.

Zukünftig entfällt neben den zurzeit leerstehenden Flächen (bislange Metzgerei und Backshop mit zusammen 100 m<sup>2</sup> VKF) der früher ansässige Getränkemarkt (ca. 650 m<sup>2</sup> VKF).

Durch das Planvorhaben erhöht sich die Verkaufsfläche gegenüber dem ursprünglichen (und genehmigten) Bestand um 450 m<sup>2</sup> VKF (1.900 m<sup>2</sup> - 1.450 m<sup>2</sup>) bzw. gegenüber dem aktuellen Bestand um 1.200 m<sup>2</sup> VKF (1.900 m<sup>2</sup> – 700 m<sup>2</sup> VKF).

Aufbauend auf einer differenzierten Wettbewerbsanalyse hat die cima die zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraftströme durch das Vorhaben auf der Basis einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF ermittelt und die städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich bewertet. Ferner wurde von der cima die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, der Regionalplanung, dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen 2016 / 2017 und dem Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal überprüft.

#### **Keine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmtal 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 vorliegende 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 6.5-2 LEP NRW entsprechen kann.

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

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmthal wird der Planstandort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage klassifiziert; die zum Zeitpunkt der Erarbeitung bereits vorliegende Planung für das Plangebiet mit einem erweiterten Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt wurde gutachterlich befürwortet. Damit fügt sich das Vorhaben in das gesamtstädtische Ziel- und Standortkonzept der Gemeinde Schwalmthal ein. Das Planvorhaben erfüllt ferner die relevanten Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen.

Die CIMA 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: 09.11.2018). 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 Flächenutzungsplanes 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: 09.11.2018) sind hier Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> zulässig. Folgende Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>.
- Ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>

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

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. Schwalmthaler 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: 22.10.2018). 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 2018~~ April 2019) 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 festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht erforderlich. Durch die Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von ~~846~~ 335 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. Baumbestecke und die teilversiegelte Stellplatzfläche vor der Bäckerei/Metzgerei). Demgegenüber stehen die geplanten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes gemäß der Festsetzungen in einer Größenordnung von rund 1.060 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 („Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Ehemalige Schlossbrauerei“ in Schwalmatal“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018). Betrachtet wurden sowohl die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude als auch auf die geplante Nutzung selbst.

Im Plangebiet selbst kommt es durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Tageszeitraum. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort Nr. 35 (nordöstlicher Teilbereich der Fassade Lebensmittelmarkt zur Roermonder Straße) mit Beurteilungspegeln von bis zu 64,1 dB(A) am Tag. Aus diesem Grund wird ein passiver Lärmschutz an einigen Fassaden der geplanten Gebäude erforderlich.

Auch die Auswirkungen (Lärmimmissionen) auf die Umgebung wurden in der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die jeweils anzusetzenden (anteiligen) Immissionswerte der TA Lärm ohne Lärmschutzmaßnahmen (Ausgangssituation) im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Lediglich im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt es im Nachtzeitraum bedingt durch die angesetzten RLT-Anlagen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionswertes von 40 dB(A) um bis zu 10,7 dB(A). Für die klima- und lüftungstechnischen Anlagen liegen derzeit allerdings keine Detailplanungen vor. Die Einhaltung der Immissionswerte wäre bei Verwendung schallärmerer Anlagen oder unter Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen (abhängig von der Lage der RLT-Anlagen) einzuhalten.

Da weder konkrete Standorte, noch Angaben zu den zukünftig gewählten RLT-Anlagen oder Hinweise zur Art der Anbringung (z.B. Einhausung) vorliegen, auf eine Überdimensionierung von Schallschutzmaßnahmen jedoch verzichtet werden soll, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Betriebserlaubnis der Märkte auf Grundlage der konkreten Planung ein aktuelles Schallgutachten zu erstellen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Hier ist dementsprechend dann unter Vorlage der detaillierten Haustechnikplanung der Nachweis der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu führen.

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:

- Verbot der Nachtanlieferung (zwischen 22- 6 h)
- Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen für Fassaden der geplanten Gebäude: In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die entsprechenden Anforderungen an das Schalldämmmaß nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung Berlin, erfüllen:

## 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

Vorraussetzungen 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 aktualisierten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 (Bekanntmachung vom 21.12.2017).

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die im Rahmen einer weiteren erneuten Offenlage berücksichtigt werden:

- Redaktionelle Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung (Hinweis aus der erneuten Offenlage der 4. FNP-Änderung)

Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB ~~wird~~ **wurde** erforderlich, da sich wesentliche Parameter der Planung verändert haben. Der lange Planungsprozess, sich immer aktualisierende Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen des Grundstücks und sich verändernde Anforderungen hinsichtlich der benötigten planerisch-technischen Standortvoraussetzungen, führten zu einer Anpassung der max. zulässigen Verkaufsflächenzahl von insgesamt max. 1.820 qm auf insgesamt max. 1.900 qm. Ursprünglich vorgesehenen ergänzende kleinteiligen Nutzungen Bäckerei und/oder Metzgerei sind zudem entfallen, da die Sortimente der Nahversorger diese in der Regel mit abdecken. Die Fachgutachten wurden entsprechend aktualisiert.

~~Die überarbeiteten Unterlagen sollen nun erneut offengelegt werden.~~

Die aktualisierten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 (Bekanntmachung vom 20.12.2018). Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift markiert. Dabei handelt es sich um redaktionelle Anpassungen bzw. ergänzende Hinweise und klarstellende oder erläuternde Ergänzungen.

## 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 2018~~ **April 2019**)

**Verfahrensvermerke zur Begründung des Flächennutzungsplanes,  
4. Änderung Flächennutzungsplan „Ehemalige Schlossbrauerei“**

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung der Flächennutzungsplanänderung am 12.12.2018 zugrunde.

Schwalmtal, den 17.12.2018

Bürgermeister                      gez. Pesch    Siegel

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.12.2018 in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 08.02.2018

Bürgermeister                      gez. Pesch    Siegel

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung über den Plan am 25.07.2019 erfolgt.

Schwalmtal, den 29.07.2019

Bürgermeister  
In Vertretung:                      gez. Gather    Siegel