



## **Einladung**

zur 22. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Rates der Gemeinde Niederkrüchten, die am

Dienstag, dem 22. November 2016, um 19:30 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses in Elmpt stattfindet.

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1) Fragestunde für Einwohner
- 2) Bericht zum demographischen Wandel 512-2014/2020
- 3) Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für den Bereich der Bäder 517-2014/2020
- 4) Potenzialflächen für die Windenergie als Grundlage für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergie" der Gemeinde Niederkrüchten 511-2014/2020
- 5) Errichtung von vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten ("Bönnesohl") 519-2014/2020
- 6) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten 509-2014/2020  
1. Ergänzung
- 7) Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland" 507-2014/2020
- 8) Sperrung der Brücken in Venekoten 528-2014/2020
- 9) Anbringung von Zusatzschildern in Mundart an den Ortsschildern 526-2014/2020

- |   |               |
|---|---------------|
| 10) Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 "Vekotensee-Ost"                                    | 505-2014/2020 |
| 11) Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Elmpt-Alter Kirchweg"                 | 503-2014/2020 |
| 12) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle"   | 508-2014/2020 |
| 13) Neuregelung der Umsatzbesteuerung   | 520-2014/2020 |
| 14) Besetzung des Aufsichtsrates der Entwicklungsgesellschaft "Energie- und Gewerbepark Elmpt" mbH                      | 515-2014/2020 |
| 15) Bekanntgabe von Niederschriften über Ausschusssitzungen und Entscheidungen über Ausschussbeschlüsse                 |               |
| 15.1 11. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 6. Oktober 2016           |               |
| 15.2 12. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 7. November 2016          |               |
| 15.3 13. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Bauausschusses vom 8. November 2016                                      |               |
| 15.4 13. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Haupt- und Finanzausschusses vom 15. November 2016 – öffentlicher Teil - |               |
| 16) Mitteilungen des Bürgermeisters   |               |

### **Nichtöffentlicher Teil**

- |   |               |
|---|---------------|
| 17) Personalangelegenheit 1                                       | 518-2014/2020 |
| 18) Personalangelegenheit 2                                       | 521-2014/2020 |
| 19) Verleihung des/der Ehrenzeichen/s der Gemeinde Niederkrüchten | 525-2014/2020 |

20) Bekanntgabe von Niederschriften über Ausschusssitzungen und Entscheidungen über Ausschussbeschlüsse

20.1 5. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr, Forst und Liegenschaften vom 10. November 2016

20.2 13. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Haupt- und Finanzausschusses vom 15. November 2016 – nichtöffentlicher Teil -

21) Mitteilungen des Bürgermeisters

Niederkrüchten, den 14. November 2016

Der Bürgermeister

gez. Wassong

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Einladung zur 22. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Rates der Gemeinde Niederkrüchten am 22. November 2016 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Niederkrüchten, den 14. November 2016

Der Bürgermeister

gez. Wassong

Ausgehängt am: 15. November 2016

Abgenommen am:



## Niederschrift

über die 22. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Rates der Gemeinde Niederkrüchten  
der Gemeinde Niederkrüchten

Verhandelt: Niederkrüchten, den 22. November 2016

Sitzungsort: Rathaus in Elmpt, Sitzungssaal

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 21:10 Uhr

### Anwesend sind:

1. Bürgermeister Wassong, Karl-Heinz
2. Ratsmitglied Beines, Peter Josef
3. Ratsmitglied Berlin, Birgitt
4. Ratsmitglied Coenen, Theodor
5. Ratsmitglied Consoir, Wilhelm
6. Ratsmitglied Degenhardt, Anja
7. Ratsmitglied Fonger, Wolfgang
8. Ratsmitglied Goertz, Marco
9. Ratsmitglied Gotzen, Hans Peter
10. Ratsmitglied Gumbel, Lars
11. Ratsmitglied Haese, Detlef
12. Ratsmitglied Hommen, Werner
13. Ratsmitglied Lachmann, Joerg
14. Ratsmitglied Lasenga, Jürgen
15. Ratsmitglied Lipp, Marianne
16. Ratsmitglied Mankau, Wilhelm
17. Ratsmitglied Meisel, Iris
18. Ratsmitglied Meyer, Detlef
19. Ratsmitglied Meyer, Hermann
20. Ratsmitglied Michiels, Walter
21. Ratsmitglied Niggemeyer, Thomas
22. Ratsmitglied Polmans, Matthias



23. Ratsmitglied Schaefer, Dietrich
24. Ratsmitglied Schmitz, Manfred
25. Ratsmitglied Schouren, Marion
26. Ratsmitglied Seeboth, Ulrich
27. Ratsmitglied Siegers, Beate
28. Ratsmitglied Stoltze, Joerg
29. Ratsmitglied Szallies, Christoph
30. Ratsmitglied Wahlenberg, Johannes
31. Ratsmitglied Wallrafen, Heinz

Seitens der Verwaltung:

1. Herr Schippers
2. Herr Bonus
3. Frau Schrievers
4. Herr Karner
4. Frau Coenen

Es fehlen:

1. Ratsmitglied Daamen, Georg
2. Ratsmitglied Jans, Trudis
3. Ratsmitglied Korth, Helga
4. Ratsmitglied Tekolf, Michael

Bürgermeister Karl-Heinz Wassong eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einberufung zu dieser Sitzung durch Einladung vom 14. November 2016 ordnungsgemäß erfolgt ist.

Nach Eröffnung der Sitzung und vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt Bürgermeister Wassong vor, Frau Schrievers für die Protokollierung des Tagesordnungspunktes 17 zur Schriftführerin zu bestellen, da der Schriftführer zu diesem Punkt befangen ist.

Der Rat beschließt einstimmig, entsprechend dem Vorschlag des Bürgermeisters zu verfahren.

Sodann beglückwünscht Bürgermeister Wassong das Ratsmitglied Wahlenberg zu seiner Wahl zum Fraktionsvorsitzenden der CDU-Ratsfraktion und das Ratsmitglied Lasenga zu seiner Wahl zum stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der CDU-Ratsfraktion. Weiterhin bedankt sich Bürgermeister Wassong beim bisherigen Fraktionsvorsitzenden der CDU-Ratsfraktion Ratsmitglied Hommen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit in der zurückliegenden Zeit.

Anschließend beantragt Ratsmitglied Mankau, seine Auffassung in der Niederschrift der Ratsitzung vom 27. September 2016 zu Tagesordnungspunkt 7 „Digitale Rats- und Ausschussarbeit, Beschaffung notwendiges Equipment“ so wiederzugeben, dass allen sachkundigen Bürgern, die nicht über die organisatorischen oder technischen Voraussetzungen verfügten, sämtliche Unterlagen auch weiterhin in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssten.

## Öffentlicher Teil

- 1) Fragestunde für Einwohner
- 2) Bericht zum demographischen Wandel 512-2014/2020
- 3) Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für den Bereich der Bäder 517-2014/2020
- 4) Potenzialflächen für die Windenergie als Grundlage für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergie" der Gemeinde Niederkrüchten 511-2014/2020
- 5) Errichtung von vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten ("Bönnesohl") 519-2014/2020
- 6) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten 509-2014/2020  
1. Ergänzung
- 7) Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland" 507-2014/2020
- 8) Sperrung der Brücken in Venekoten 528-2014/2020
- 9) Anbringung von Zusatzschildern in Mundart an den Ortsschildern 526-2014/2020
- 10) Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 "Venekotensee-Ost" 505-2014/2020
- 11) Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Elmpt-Alter Kirchweg" 503-2014/2020
- 12) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle" 508-2014/2020
- 13) Neuregelung der Umsatzbesteuerung 520-2014/2020
- 14) Besetzung des Aufsichtsrates der Entwicklungsgesellschaft "Energie- und Gewerbepark Elmpt" mbH 515-2014/2020
- 15) Bekanntgabe von Niederschriften über Ausschusssitzungen und Entscheidungen über Ausschussbeschlüsse
- 16) Mitteilungen des Bürgermeisters

## Öffentlicher Teil

### 1) Fragestunde für Einwohner

Herr Ingo Fimpel, Blütenweg 35, 41372 Niederkrüchten, stellt Fragen zur Errichtung von Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten.

Bürgermeister Wassong sagt, es liege zwischenzeitlich zu dieser Thematik ein Antrag der SPD-Ratsfraktion auf Durchführung einer entsprechenden Bürgerinformation vor. Diese Informationsveranstaltung werde kurzfristig am Dienstag, dem 29. November 2016, um 19.00 Uhr, in der Gaststätte „Zur Tenne“, Annastraße 103, in Dam-Birth, stattfinden.

Er betrachte insoweit den SPD-Antrag als erledigt.

### 2) Bericht zum demographischen Wandel

512-2014/2020

Die Gemeinde Niederkrüchten hat das Büro Plan-Lokal aus Dortmund mit der Erstellung eines Berichtes zum demographischen Wandel in der Gemeinde Niederkrüchten beauftragt. Eine umfangreiche Analyse von Bestandsdaten und Prognosen aus den verschiedensten Bereichen, u.a. Bevölkerungsentwicklung, Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Pflege, soll als Grundlage für Handlungsempfehlungen im Bezug auf künftige Bedarfe und Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Niederkrüchten dienen.

In einem Workshop mit Mitgliedern des Rates und sachkundigen Bürgern am 24. September 2016 sind die Untersuchungsergebnisse durch das Büro Plan-Lokal vorgestellt und in anschließenden Arbeitsgruppen durch die Workshop-Teilnehmer diskutiert worden. Die Ergebnisse des Workshops sind in den Bericht eingeflossen.

Frau Feigs stellt im Überblick die Ergebnisse und die Handlungsempfehlungen des Berichtes zum demographischen Wandel vor.

Ratsmitglied Wahlenberg und Ratsmitglied Mankau sind der Auffassung, dass der Bericht eine gute Orientierungshilfe für künftige Planungsentscheidungen gebe und Perspektiven für weitere zukünftige Überlegungen biete.

Bürgermeister Wassong sagt, die Verwaltung schlage nun zur praktischen Umsetzung des Berichts folgende weitere Maßnahmen vor:

- 1) Durchführung eines weiteren Workshops mit dem Büro Plan-Lokal zur Festlegung von Schwerpunkten wie Wohnen und Wirtschaften mit dem Zweck, daraus gemeinsame Zielformulierungen zu erarbeiten;
- 2) Siedlungsentwicklungen in den Ortschaften zur aktiven Zukunftsgestaltung im Sinne der Bürgerschaft.

Der Rat nimmt die Ergebnisse die Ergebnisse des demographischen Wandels unter Berücksichtigung der Anregungen von Bürgermeister Wassong zur Kenntnis.

Frau Feigs verlässt die Sitzung.

3) Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für den Bereich der Bäder 517-2014/2020

Die Bestandsbäder der Gemeinde Niederkrüchten befinden sich auf Grund eines hohen Sanierungsstaus in einem maroden Zustand. Die technischen Anlagen zur Wasseraufbereitung und der Wassererwärmung stammen größtenteils noch aus der Erstausstattung der Bäder, gleiches gilt für die Haustechnik. Die Energiekosten (Wasser, Strom, Gas) liegen weit über den heute üblichen Kosten für vergleichbare Anlagen. Augenscheinlich sind beide Becken sowie die Abwasserleitungen undicht, was zu einem enormen Verbrauch von Auffüllwasser führt.

Das Freibad in Niederkrüchten und das Hallenbad in Elmpt wurden 1967 eröffnet. Auf Grund des hohen Alters dieser Bäder sind Reparaturen der technischen Anlagen kaum möglich, da es für die Techniken fast keine Ersatzteile mehr gibt. Gleichfalls kann aus fachlicher Sicht von großen und teuren Instandsetzungsmaßnahmen nur abgeraten werden, weil diese Arbeiten vermutlich nur eine kurze zeitlich begrenzte Lebensdauer haben würden und keinesfalls zu einer dauerhaften und planbaren Verbesserung des Istzustandes führen.

Aus energetischer und hygienischer Sicht kommt nur eine Vollsanierung der Bäder in Betracht. Dies hätte jedoch zur Folge, dass jeweils ein Bad für längere Zeit nicht zur Verfügung stünde. Sanierungsarbeiten am Dach oder der Fassade des Hallenbades Elmpt sind aus statischer Sicht an der vorhandenen Bauhülle nicht möglich, da keine Reserven zur Aufnahme weiteren Lasten vorhanden sind. Die vorhandene Ozonanlage zur Wasserdesinfektion ist so alt, dass täglich mit einem Ausfall gerechnet werden

muss.

Das Freibad verfügt über keine Duscheinrichtungen, welche mit Warmwasser versorgt werden. Aus heutiger Sicht ein gravierender Mangel im Bereich der Hygiene sowie im Komfortangebot. Das Gebäude, in dem die Sanitäreinrichtungen und Umkleidebereiche untergebracht sind, ist nur mit einem großen Aufwand zu sanieren. Die Sanierungskosten liegen vermutlich im Bereich der Abbruch- und Neubaukosten.

Beide Einrichtungen gemeinsam erreichten in den letzten Jahren Besucherzahlen von durchschnittlich 40.000 Besuchern pro Jahr. Die Zahl beinhaltet die Nutzer aus den Bereichen Schulsport, Vereinssport, Schwimmkurse und Schwimmbadgäste. Diese relativ geringe Auslastung ist zum Teil dem schlechten Zustand der Bäder geschuldet und zum anderen der mangelnden Attraktivität (die Bäder entsprechen nicht mehr dem Zeitgeist; es sind reine Badeanstalten).

Vor dem Hintergrund einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden Brügglen, Schwalmtal und Niederkrüchten empfiehlt die Verwaltung den Neubau eines Kombinationsbades. Die Art und Weise von Beteiligungen der Nachbarkommunen ist durch die Verwaltung zu prüfen. Gleichfalls ist eine mögliche Beteiligung eines Energieversorgungsunternehmens zu untersuchen.

Das neu zu errichtende Schwimmbad sollte folgende Personengruppen ansprechen:

- Schulen und Vereine
- Sport-/Bahnenschwimmer
- Familien
- Badegäste, die Bewegung im Wasser suchen
- Kursnutzer und die Generation 60+

Mindestangebot einer nachfragegerechten Badinfrastruktur:

- Schulschwimmen muss voll gewährleistet sein
- Vereinsschwimmen muss voll gewährleistet sein
- Wassergewöhnung für Kleinkinder muss ganzjährig möglich sein
- Angemessenes Zeitfenster für öffentliches Sportschwimmen
- Neben Bahnenschwimmen ist der Trend zu gesunden Fitnessangeboten im Wasser aufzugreifen
- Attraktivität auch für ältere Menschen
- Attraktivität auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen
- Multifunktionalität durch Ausstattungsbestandteile, aber auch organisatorische Ansätze sollen erreichen, dass breite Zielgruppenansprache möglich ist
- Bad muss auch für Angebotsentwicklungen, die heute noch nicht absehbar

sind, gerüstet sein.

Folgende Infrastruktur wird als Mindestangebot angesehen:

- 25 m Sportbecken mit mind. 4 Bahnen
- Großzügiger Kinder-Plansch-Bereich mit kindgerechten Attraktionen wie Schiffchenkanal, Wasserpilz, Brunnen, Wasserkanonen, Spielfiguren und Spielschiff
- Freizeitbecken mit attraktiven Angeboten wie Gegenstromanlage, Sprudelsitzen, Wasserspeiern, Massagedüsen etc.
- Rutsche
- Außenbereich (Liegewiese und Spielgeräte)
- Kiosk

Ergänzungen zum Mindestangebot:

- Gastronomie
- Textiles Dampfbad
- Sprunganlage
- Beachvolleyballfeld
- Wasserspielplatz außen

Der Standort Niederkrüchten Schulzentrum Begegnungsstätte bietet folgende Vorteile:

- Vorhandene Umgebungsinfrastruktur mit Zuwegung und Parkplätzen
- Unmittelbare Nähe zur Realschule
- Fußläufige Erreichbarkeit für die Grundschule Niederkrüchten
- Vorhandene Infrastruktur (Bushaltestellen) für Pendlerschulen
- Gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Zentrale Lage innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten und eine gute Erreichbarkeit für Gäste aus Nachbargemeinden
- Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten
- Synergieeffekte durch den gemeinsamen Standort des Hallen- und des Freibades im Bereich Personal, Energie, Reinigung, Wartung und Instandhaltung

Ratsmitglied Wahlenberg spricht sich für den Beschlussvorschlag aus und begründet dies.

Ratsmitglied Mankau befürwortet die Erstellung einer Machbarkeitsstudie und spricht

sich für die Einhaltung eines Kostenrahmens aus.

Bürgermeister Wassong sagt, dass die Kosten zur Durchführung der Machbarkeitsstudie derzeit noch ermittelt würden.

Der Rat beschließt einstimmig eine Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Kombinationsbades erstellen zu lassen. Mögliche Synergieeffekte bei einer interkommunalen Zusammenarbeit sollen dabei auch aufgezeigt werden.

4) Potenzialflächen für die Windenergie als Grundlage für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergie" der Gemeinde Niederkrüchten 511-2014/2020

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2016 die Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ der Gemeinde Niederkrüchten beschlossen. Grundlage und zentraler Bestandteil des Teilflächennutzungsplanes sind die Ergebnisse einer Potenzialflächenanalyse, mit der die für eine Konzentration der Windenergienutzung geeigneten Flächen ermittelt werden. Die rechtlichen Anforderungen an die Potenzialflächenermittlung sowie die Ergebnisse der Potenzialflächenanalyse wurden dem Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 5. September 2016 durch das beauftragte Büro WoltersPartner vorgestellt. Insbesondere wurden dabei die vorgeschlagenen Abstände zur Definition der harten und weichen Tabukriterien diskutiert.

Mit der Niederschrift der Sitzung wurden den Ratsfraktionen die Potenzialflächenanalyse sowie die Tabelle der harten und weichen Tabukriterien zur Beratung zur Verfügung gestellt. In die erneute Beratung der Abstandskriterien und Potenzialflächen sollen die Ergebnisse der fraktionsinternen Beratungen einfließen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage wurden keine Änderungswünsche aus den Fraktionen an die Verwaltung herangetragen. Die in der Sitzung am 5. September 2016 vorgestellte Potenzialflächenanalyse (Stand: 31. August 2016) inklusive der Kriterienliste, soll daher Entscheidungsgrundlage sein. Zur weiteren Vertiefung hat das Büro WoltersPartner einen Erläuterungsbericht verfasst, der allen Ratsmitgliedern vorliegt.

Auf der Grundlage der Potenzialflächen kann der Entwurf des Teilflächennutzungsplanes erstellt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.



Herr Karner beantwortet eine Frage des Ratsmitgliedes Siegers hinsichtlich der Prüfung konkurrierender Nutzungen im Bereich des Artenschutzes.

Ratsmitglied Wahlenberg sagt, dass mit der Potenzialflächenanalyse nun ein Planungskonzept vorliege. Diesem Verfahrensschritt werde die frühzeitige Bürgerbeteiligung folgen. Hierbei werde dann der Darlegungs- und Anhörungstermin stattfinden.

Auf Nachfrage des Ratsmitgliedes Mankau erläutert Herr Karner den weiteren Verfahrensablauf und den zeitlichen Rahmen in dieser Angelegenheit.

Ratsmitglied Wahlenberg weist darauf hin, dass seit Beginn dieses Jahres bekannt sei, dass aus rechtlichen Gründen ein Überarbeitungsbedarf des Flächennutzungsplanes bestehe.

Nach weiterer Aussprache, an der sich die Ratsmitglieder Gumbel und Niggemeyer sowie Bürgermeister Wassong beteiligen, fasst der Rat mit 29 Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen folgenden Beschluss:

- a) Die über ein gesamtgemeindliches Planungskonzept im Ausschussverfahren über die Festlegung „harter“ und „weicher“ Tabukriterien ermittelten Potentialflächen für die Windenergienutzung, dienen als vorläufige Grundlage für den 1. Entwurf für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ der Gemeinde Niederkrüchten durchzuführen.

5) Errichtung von vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten 519-2014/2020  
("Bönnesohl")

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2016 die Verwaltung beauftragt, möglichen Genehmigungsanträgen von Windkraftbetreibern mit einem Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Genehmigungsbehörde zu begegnen. Darüber hinaus hat der Rat die

Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes und die Erstellung einer Potentialstudie „Windenergie“ beschlossen. Im Mai 2016 wurden der Verwaltung drei Anträge auf Errichtung von Windkraftanlagen zur Stellungnahme vorgelegt. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14. Juni 2016 informierte die Verwaltung über die vorliegenden Anträge und die geplanten Standorte. Im Juli 2016 hat die Verwaltung schließlich die Zurückstellung der Baugesuche gemäß § 15 Abs. 3 BauGB beantragt und das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Am 5. September 2016 wurde die Potentialstudie „Windenergie“ dem Planungs- Verkehrs- und Umweltausschuss vorgestellt und für weitere fraktionsinterne Beratungen zur Verfügung gestellt. Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 7. November 2016 über ein gesamtgemeindliches Planungskonzept im Ausschlussverfahren über die Festlegung „harter“ und „weicher“ Tabukriterien ermittelten Potentialflächen für die Windenergienutzung als vorläufige Grundlage für den 1. Entwurf für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ beraten.

Das Planungsbüro WoltersPartner weist darauf hin, dass im Regionalplanentwurf Vorrangbereiche für die Windenergienutzung ausgewiesen sind. Für diese Vorrangplanung gilt das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch. Innerhalb dieser Vorrangflächen befinden sich vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten.

Aufgrund des Verfahrensstandes der Regionalplanung wird hier nicht mehr mit Änderungen gerechnet. Entscheidend ist jedoch auch, dass sich aus der Potenzialflächenanalyse „Windenergie“ eine Positivplanung an dieser Stelle ergibt (s. Potenzialflächenanalyse, Stand: 31. August 2016). Es handelt sich zwar nur um eine vorläufige Grundlage, die jedoch noch dadurch unterstützt wird, dass der Windkraft laut gefestigter Rechtsprechung substantziell Raum gegeben werden muss. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag auf Zurückstellung für die Windkraftanlagen „Bönnesohl“ zurückzunehmen.

Bürgermeister Wassong erläutert detailliert den Sachverhalt.

Der Rat fasst mit 28 Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber dem Kreis Viersen den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Anlagen

„Bönnesohl“ zurückzunehmen.

- 6) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten 509-2014/2020  
1. Ergänzung

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 8. April 2014 erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Eine Kernaussage des Konzeptes war u.a. die Empfehlung zur Verlagerung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters an den Standort Mönchengladbacher Straße.

Durch den Beschluss des Rates vom 3. Mai 2016 zur Ansiedlung des Vollsortimenters an der Overhetfelder Straße/Heineland ergibt sich ein Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Diese Fortschreibung wird zugleich genutzt, um die Rahmenbedingungen des Niederkrüchtener Einzelhandels zu aktualisieren. Dazu zählen insbesondere die Aktualisierung der Verkaufsflächenausstattung und die Berücksichtigung maßgeblicher Entwicklungen, wie der Schließung des Kaisers-Marktes in Niederkrüchten oder der vollzogenen bzw. geplanten Erweiterungen des Aldi-Marktes in Dam oder des Netto-Marktes in Elmpt.

Der Rat fasst mit 30 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung folgenden Beschluss:

- a) Der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird zugestimmt.
- b) Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

- 7) Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland" 507-2014/2020

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat die Einleitung der Bauleitplanverfahren für das Baugebiet „Heineland“ im Ortsteil Elmpt beschlossen. Ziel ist zum einen die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und zum anderen die Ausweisung eines Baugebietes für die Wohnbebauung. Zur Ermittlung des optimalen Standortes zur Einbindung des Vollsortimenters in das Wohngebiet einerseits und zur Anbindung des Vollsortimenters an die Ortslage andererseits, ist das Büro Rhein.Ruhr Stadtplaner aus Essen mit der Erstellung eines städte-

baulichen Konzeptes beauftragt worden. Im Rahmen des Prozesses sind zwei Alternativen entwickelt worden, die jedem Ratsmitglied vorliegen.

Die städtebauliche Konzeption wurde gutachterlich durch das Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum begleitet. Die Alternativen sollten dabei einer Prüfung und Bewertung hinsichtlich der Hindernisse und des Konfliktpotenzials aus Sicht der Verkehrserschließung und des Schallschutzes unterzogen werden. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die Gestaltungsvariante B zu bevorzugen, da bei der Variante A ein umfangreicher baulicher Aufwand erforderlich und somit höhere Kosten zu erwarten seien. Aus schalltechnischer Sicht seien bei keiner der Varianten unlösbare Konflikte zu erwarten. Auf die Ausführungen der jedem Ratsmitglied vorliegenden Gutachten wird verwiesen.

Ratsmitglied Mankau spricht sich für die Gestaltungsvariante B aus und sagt, dass insbesondere die Lärmschutzprobleme zu untersuchen seien.

Ratsmitglied Wahlenberg sagt, das städtebauliche Konzept sollte schnell umgesetzt werden. Gegebenenfalls müssten die beiden Verfahren entkoppelt werden.

Nach weiterer Aussprache, an der sich die Ratsmitglieder Coenen und Stoltze sowie Herr Karner beteiligen, fasst der Rat einstimmig folgenden Beschluss:

Als Grundlage für die anstehenden Bauleitplanverfahren im Baugebiet „Heineland“ soll die Gestaltungsvariante B dienen.

8) Sperrung der Brücken in Venekoten

528-2014/2020

Herr Heinz W. Dohmann, wohnhaft Venekotenweg 112, 41372 Niederkrüchten, stellt mit Schreiben vom 21. September 2016, dem Ergänzungsschreiben vom 29. September 2016 und dem Schriftsatz vom 10. Oktober 2016 Bürgeranträge gemäß § 24 GO NRW zur Beseitigung des Blumenkübels am Stichweg 14 in Venekoten.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Rat verweist die Bürgeranträge gemäß § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten an den Bauausschuss.

9) Anbringung von Zusatzschildern in Mundart an den Ortsschildern

526-2014/2020

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2016 regt der Heimat- und Kulturverein Niederkrüchten 1975 e. V. gemäß § 24 GO NRW an, dass die Ortsschilder der einzelnen Orte der Gemeinde Niederkrüchten den Zusatz des Ortsnamens in Mundart erhalten.

Die Anregung zur Anbringung von Zusatzschildern in Mundart ist im entsprechenden Fachausschuss zu beraten.

Bürgermeister Wassong beantwortet eine Frage des Ratsmitgliedes Szallies.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Rat verweist die Anregung des Heimat- und Kulturvereins Niederkrüchten 1975 e. V. gemäß § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten zur Beratung an den Sport- und Kulturausschuss.

Ratsmitglied Wahlenberg hat an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

10) Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 505-2014/2020  
"Venekotensee-Ost"

Das Planungsbüro Peters, Viersen, hat im Namen des Herrn Johann Kreis, Viersen, mit Schreiben vom 3. Mai 2016 die Änderung des Bebauungsplanes Elm- 55 „Venekotenweg-Ost“ beantragt. Der Antragsteller beabsichtigt, die Errichtung von 20 Wohnmobilstellplätzen westlich des Restaurants Kachelofen, Venekotenweg 6. Auf die weiteren Ausführungen des jedem Ratsmitglied vorliegenden Schreibens wird ergänzend verwiesen. Zur Grundstücksnutzung haben im Vorfeld diverse Gespräche, u.a. zu dem Thema Wohnmobilstellplätze, zwischen dem Antragsteller, Gemeindeverwaltung sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Viersen stattgefunden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Herrichtung von Wohnmobilstellplätzen im gewünschten Umfang planungsrechtlich nicht zulässig ist. Auf der Basis des zunächst eingereichten Planungsvorschlags, wurde am 16. August 2016 eine erneute Abstimmung im Rathaus durchgeführt. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, zum Venekotenweg weitere Stellplätze einzurichten, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden sollen.

In der Vergangenheit hat es verschiedentlich Bestrebungen gegeben, das z.Z. brachliegende Areal zu Hotelzwecken zu nutzen. Verschiedene Ansätze waren aus planungsrechtlichen Gründen nicht erfolgversprechend bzw. wurden nicht umgesetzt. Mit dieser Planänderung wird die Möglichkeit gesehen, dass touristische Angebot der Gemeinde zu erweitern. Das Restaurant „Kachelofen“ wird durch diese ergänzende Nutzung zudem wirtschaftlich gestärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Planverfahren wird daher nicht als vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch), sondern als Regelverfahren durchgeführt.

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Bürgermeister Wassong beantwortet eine Frage des Ratsmitgliedes Wahlenberg.

Der Rat fasst mit 30 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung folgenden Beschluss:

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 „Venekotensee – Ost“ wird eingeleitet.

11) Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Elmpt-Alter Kirchweg" 503-2014/2020

Mit dieser Planänderung soll die Möglichkeit vorgesehen werden, dass die überbaubare Fläche um 3,00 m überschritten werden kann. Dies soll nicht durch massive Anbauten, sondern lediglich für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ermöglicht werden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 6. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Die Offenlage fand vom 9. Mai 2016 bis einschließlich 10. Mai 2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. April 2016 um Stellungnahme gebeten. Zum Planverfahren sind Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg vorgebracht worden.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen wird beschlossen.
- b) Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV.NRW. S. 208), wird die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“ als Satzung beschlossen.

12) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle" 508-2014/2020

Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 hat die Erbengemeinschaft Dr. van Oost/Jackels/Klerks/van Oost-Sbrisny die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Pannenmühle zwecks Wohnbebauung beantragt. Der Planbereich ist im Flurkartenauszug dargestellt. Bereits im Jahr 1996 wurde mit dem Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 begonnen. Der Flächennutzungsplan ist im Jahr 1999 wirksam geworden. Der Bebauungsplan ist über das Stadium der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht hinausgekommen, da eine notwendige Ausgleichsfläche längerfristig nicht zur Verfügung stand. Hinzu kamen veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, so dass das Verfahren im Jahr 2006 einvernehmlich nicht mehr fortgeführt wurde.

Eine Bebauung entlang der Straße „Pannenmühle“ wird nach wie vor als sinnvolle Komplettierung angesehen. Der die Grundstücke derzeit querende Graben müsste entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes in die südliche Grünfläche (Flurstück 344) verlagert werden. Auf dem landwirtschaftlichen Flurstück 38 der Antragsteller am Varbrooker Kirchweg wird aufgrund der gegebenen Topographie die Notwendigkeit der Anlegung eines Retentionsbeckens gesehen. Hierdurch würde das neue Baugebiet vor Überflutung bei Starkregen geschützt. Darüber hinaus würde die Entwässerungssituation am Kreuzungspunkt Erkelenzer Straße verbessert werden, da das Niederschlagswasser schon vorher abgefangen werden könnte. Das anfallende Niederschlagswasser würde insgesamt gedrosselt in den künftigen Graben geleitet.

Über die Planungskosten, Grundstücksbereitstellung, Kosten der Grabenverlegung sowie den Anteil an den Aufwendungen zur Herstellung des Retentionsbeckens ist ein

städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 „Pannenmühle“ wird neu eingeleitet.

13) Neuregelung der Umsatzbesteuerung

520-2014/2020

Nach bislang geltendem Recht waren juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) nur im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art (BgA) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 6 und § 4 Körperschaftssteuergesetz (KStG) sowie ihrer land- und forstwirtschaftlichen Betriebe unternehmerisch tätig. Die Legaldefinition in § 4 KStG definiert als BgA alle Einrichtungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen nachgehen und sich aus der Gesamtbetätigung der Körperschaft wirtschaftlich hervorheben. Ferner darf es sich nicht um einen Hoheitsbetrieb handeln.

Es steht jedoch nicht mit dem Unionsrecht im Einklang, dass das Vorliegen eines BgAs die zwingende Voraussetzung für die Unternehmereigenschaft einer juristischen Person des öffentlichen Rechts darstellt. Gemäß der EU-Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) gelten „Staaten, Länder, Gemeinden und sonstige Einrichtungen des öffentlichen Rechts nicht als Steuerpflichtige, soweit sie die Tätigkeiten ausüben oder Umsätze bewirken, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen.“ In Art. 13 MwStSystRL wird eine wirtschaftliche und somit umsatzsteuerbare Tätigkeit unterstellt, sofern eine Behandlung als Nichtsteuerpflichtige zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde.

Um die Umsatzbesteuerung von jPdöR den Vorgaben der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes und des Europäischen Gemeinschaftsrechts anzugleichen, ist zum 1. Januar 2016 die Neuregelung des § 2b UStG in Kraft getreten. Die Übergangsregelung sieht vor, dass für sämtliche vor dem 1. Januar 2017 ausgeführten Leistungen noch das alte Recht anzuwenden ist.

Da es sich dabei jedoch um einen **erheblichen Umbruch in der Besteuerungssystematik** für viele betroffene juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) handelt, gibt § 27 Abs. 22 Satz 3 ff. UStG **einmalig** die Möglichkeit, dem Finanzamt gegenüber zu erklären (**Optionserklärung**), dass sie § 2 Abs. 3 UStG „in der am 31. De-



zember 2015 geltenden Fassung“ für Leistungen , die nach dem 31. Dezember 2016, aber vor dem 1. Januar 2021 erbracht werden, weiter anwenden will. Die Option kann im Laufe eines beliebigen Jahres mit Wirkung zum Beginn des kommenden Kalenderjahres widerrufen werden; sodass beispielsweise im Laufe des Jahres 2018 die Option widerrufen werden könnte und damit das neue Umsatzsteuerrecht ab dem 1. Januar 2019 anwendbar wäre.

Die hierdurch eröffnete Möglichkeit, durch Nutzung der Übergangsregelung zusätzliche Zeit für die erforderliche Bestandsaufnahme der umsatzsteuerlichen Situation zu gewinnen ist daher ausdrücklich zu begrüßen. Die meisten Kommunen planen auch, von dieser Regelung Gebrauch zu machen, da zur praktischen Anwendung der gesetzlichen Neuregelung noch erhebliche Unklarheiten bestehen. Es ist zu erwarten, dass die Finanzverwaltung demnächst einen Anwendungserlass bekannt gibt. Erst dann wird es möglich sein, die verschiedenen Tätigkeiten aus umsatzsteuerlicher Sicht umfassend zu beurteilen. Eine seriöse Bewertung bzw. Berechnung der finanziellen Auswirkungen ist somit derzeit nicht möglich.

Tendenziell wird das neue Recht dazu führen, das auch bei der Gemeinde Niederkrüchten Tätigkeiten umsatzsteuerpflichtig werden, die bisher umsatzsteuerlich nicht zu erfassen waren. Dies führt in vielen Fällen eher zu höheren umsatzsteuerlichen Belastungen und im Regelfall auch zu mehr administrativem Aufwand. Die neue gesetzliche Regelung könnte möglicherweise vorteilhaft sein, wenn in großem Umfang umsatzsteuerpflichtige Leistungen für einen Bereich bezogen werden, in dem zwar potentiell umsatzsteuerpflichtige Einnahmen erwartet werden, diese jedoch vorher nicht zu einem Betrieb gewerblicher Art gehören.

Nach Klärung der Auslegungsfragen seitens des Gesetzgebers ist es notwendig, mit einer Analyse der eigenen umsatzsteuerlichen Ausgangslage zu beginnen. Der Prozess der Analyse und die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen bis zur endgültigen Umstellung auf das neue Umsatzsteuerrecht soll durch eine erfahrene Steuerberatungskanzlei unterstützt und begleitet werden.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Für die Gemeinde Niederkrüchten soll § 2 Abs. 3 UStG in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung für sämtliche nach dem 31. Dezember 2016 und vor dem 1. Januar 2021 ausgeführten Leistungen weiterhin angewendet werden. Der Bürgermeister wird

beauftragt, eine entsprechende Erklärung nach § 27 Abs. 2 Satz 5 UStG (Optionserklärung) fristgemäß bis zum 31. Dezember 2016 gegenüber dem zuständigen Finanzamt abzugeben.

14) Besetzung des Aufsichtsrates der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH 515-2014/2020

Nach § 7 des Gesellschaftsvertrags der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH (EGE) ist die Gemeinde Niederkrüchten berechtigt, vier Vertreterinnen bzw. Vertreter nebst Stellvertretungen durch den Rat in den Aufsichtsrat der EGE zu entsenden. Ist mehr als ein Vertreter der Gemeinde zu benennen, muss der Bürgermeister oder der von ihm vorgeschlagene Bedienstete der Gemeinde dazu zählen (§ 113 Absatz 2 Satz 2 Gemeindeordnung NRW). In seiner Sitzung am 28. Juni 2016 hat der Rat Herrn Bürgermeister Karl-Heinz Wassong sowie die Ratsmitglieder Marianne Lipp, Werner Hommen und Wilhelm Mankau in den Aufsichtsrat entsandt. Die Benennung der stellvertretenden Mitglieder steht noch aus.

Aufgrund organisatorischer Änderungen in der CDU-Ratsfraktion schlägt Ratsmitglied Wahlenberg vor, dass er als Mitglied und Ratsmitglied Hommen als stellvertretendes Mitglied in den Aufsichtsrat entsandt wird.

Ratsmitglied Mankau schlägt Ratsmitglied Stoltze als stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied vor.

Ratsmitglied Szallies schlägt sich als stellvertretendes Aufsichtsratsmitglied vor.

Ratsmitglied Lachmann übt Kritik an dem Verhalten der größeren Parteien bei der Besetzung des Aufsichtsrates. Er sagt, dieses Vorgehen fördere die Politikverdrossenheit.

Die Ratsmitglieder Wahlenberg und Mankau weisen die Vorwürfe zurück und begründen dies.

Sodann fasst der Rat mit 24 Stimmen bei 6 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung folgenden Beschluss:

In den Aufsichtsrat der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“

mbH wird anstelle des Ratsmitgliedes Hommen das Ratsmitglied Wahlenberg als Mitglied entsandt. Weiterhin werden seitens der Verwaltung Gemeindeverwaltungsdirektor Hermann-Josef Schippers sowie die Ratsmitglieder Hommen, Stoltze und Szallies als stellvertretende Mitglieder entsandt.

15) Bekanntgabe von Niederschriften über Ausschusssitzungen und Entscheidungen über Ausschussbeschlüsse

15.1 Bekanntzugeben ist die Niederschrift über die 11. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 6. Oktober 2016. Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse, sofern sie nicht gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben, ist zu entscheiden.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über die o. a. Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis.

Die Tagesordnungspunkte 1, 3, 4 und 5 haben gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden.

15.2 Bekanntzugeben ist die Niederschrift über die 12. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 7. November 2016. Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse, sofern sie nicht gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben, ist zu entscheiden.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über die o. a. Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis.

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 haben gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden.

- 15.3 Bekanntzugeben ist die Niederschrift über die 13. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Bauausschusses vom 8. November 2016. Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse ist zu entscheiden.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über die o. a. Sitzung des Bauausschusses bekannt.

Ratsmitglied Siegers regt an, bei Neubepflanzung heimische Gehölze zu verwenden.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis und billigt einstimmig den in dieser Sitzung gefassten Beschluss des Bauausschusses.

- 15.4 Bekanntzugeben ist die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 13. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Niederkrüchten vom 15. November 2016. Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse, sofern sie nicht gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben, ist zu entscheiden.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis und billigt einstimmig die in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses mit Ausnahme der Beschlüsse, die gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben.

## 16) Mitteilungen des Bürgermeisters

- 16.1 Herr Karner teilt mit, dass auf dem Adolf-Kolping-Platz ein dritter Altkleidercontainer aufgestellt werde.

Der Bürgermeister schließt die Sitzung.

gez. Wassong  
Bürgermeister

gez. Bonus  
Schriftführer



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 10 01

Niederkrüchten, den 17.10.2016

Vorlagen-Nr. 512-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Bericht zum demographischen Wandel**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niederkrüchten hat das Büro Plan-Lokal aus Dortmund mit der Erstellung eines Berichtes zum demographischen Wandel in der Gemeinde Niederkrüchten beauftragt. Eine umfangreiche Analyse von Bestandsdaten und Prognosen aus den verschiedensten Bereichen, u.a. Bevölkerungsentwicklung, Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Pflege, soll als Grundlage für Handlungsempfehlungen im Bezug auf künftige Bedarfe und Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Niederkrüchten dienen.

In einem Workshop mit Mitgliedern des Rates und sachkundigen Bürgern am 24.09.2016 sind die Untersuchungsergebnisse durch das Büro Plan-Lokal vorgestellt und in anschließenden Arbeitsgruppen durch die Workshop-Teilnehmer diskutiert worden. Die Ergebnisse des Workshops sind in den Bericht eingeflossen.

Frau Kathrin Feigs vom Büro Plan-Lokal wird den dieser Vorlage beigefügten Abschlussbericht zum demographischen Wandel in der Sitzung vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Ergebnisse des Berichts zum demographischen Wandel zur Kenntnis.

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Hoch- und Straßenbau  
Aktenzeichen: 65 12 06

Niederkrüchten, den 02.11.2016

Vorlagen-Nr. 517-2014/2020

Sachbearbeiter: Hermann Derix

**öffentlich**

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss

15.11.2016

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für den Bereich der Bäder**

Sachverhalt:

Die Bestandsbäder der Gemeinde Niederkrüchten befinden sich auf Grund eines hohen Sanierungsstaus in einem maroden Zustand. Die technischen Anlagen zur Wasseraufbereitung und der Wassererwärmung stammen größtenteils noch aus der Erstausrüstung der Bäder, gleiches gilt für die Haustechnik. Die Energiekosten (Wasser, Strom, Gas) liegen weit über den heute üblichen Kosten für vergleichbare Anlagen. Augenscheinlich sind beide Becken sowie die Abwasserleitungen undicht, was zu einem enormen Verbrauch von Auffüllwasser führt.

Das Freibad in Niederkrüchten und das Hallenbad in Elmpt wurden 1967 eröffnet. Auf Grund des hohen Alters dieser Bäder sind Reparaturen der technischen Anlagen kaum möglich, da es für die Techniken fast keine Ersatzteile mehr gibt. Gleichfalls kann aus fachlicher Sicht von großen und teuren Instandsetzungsmaßnahmen nur abgeraten werden, weil diese Arbeiten vermutlich nur eine kurze zeitlich begrenzte Lebensdauer haben würden und keinesfalls zu einer dauerhaften und planbaren Verbesserung des Istzustandes führen.

Aus energetischer und hygienischer Sicht kommt nur eine Vollsanierung der Bäder in Betracht. Dies hätte jedoch zur Folge, dass jeweils ein Bad für längere Zeit nicht zur Verfügung stünde. Sanierungsarbeiten am Dach oder der Fassade des Hallenbades Elmpt sind aus statischer Sicht, an der vorhandenen Bauhülle nicht möglich, da keine

Reserven zur Aufnahme weiteren Lasten vorhanden sind. Die vorhandene Ozonanlage zur Wasserdesinfektion ist so alt, dass täglich mit einem Ausfall gerechnet werden muss.

Das Freibad verfügt über keine Duscheinrichtungen, welche mit Warmwasser versorgt werden. Aus heutiger Sicht ein gravierender Mangel im Bereich der Hygiene sowie im Komfortangebot. Das Gebäude, in dem die Sanitäranlagen und Umkleidebereiche beherbergt sind, ist nur mit einem großen Aufwand zu sanieren. Die Sanierungskosten liegen vermutlich im Bereich der Abbruch- und Neubaukosten.

Beide Einrichtungen gemeinsam erreichten in den letzten Jahren Besucherzahlen von durchschnittlich 40.000 Besuchern pro Jahr. Die Zahl beinhaltet sowohl die Nutzer aus den Bereichen Schulsport, Vereinssport, Schwimmkurse und Schwimmbadgäste. Diese relativ geringe Auslastung ist zum Teil dem schlechten Zustand der Bäder geschuldet und zum anderen der mangelnden Attraktivität (die Bäder entsprechen nicht mehr dem Zeitgeist; es sind reine Badeanstalten).

Vor dem Hintergrund einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden Brügglen, Schwalmtal und Niederkrüchten empfiehlt die Verwaltung den Neubau eines Kombinationsbades. Die Art und Weise von Beteiligungen der Nachbarkommunen ist durch die Verwaltung zu prüfen. Gleichfalls ist eine mögliche Beteiligung eines Energieversorgungsunternehmens zu untersuchen.

Das neu zu errichtende Schwimmbad sollte folgende Personengruppen ansprechen:

- Schulen und Vereine
- Sport-/Bahnenschwimmer
- Familien
- Badegäste, die Bewegung im Wasser suchen
- Kursnutzer und die Generation 60+

Mindestangebot einer nachfragegerechten Badinfrastruktur:

- Schulschwimmen muss voll gewährleistet sein
- Vereinsschwimmen muss voll gewährleistet sein
- Wassergewöhnung für Kleinkinder muss ganzjährig möglich sein
- Angemessenes Zeitfenster für öffentliches Sportschwimmen
- Neben Bahnenschwimmen ist der Trend zu gesunden Fitnessangeboten im Wasser aufzugreifen



- Attraktivität auch für ältere Menschen
- Attraktivität auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen
- Multifunktionalität durch Ausstattungsbestandteile, aber auch organisatorische Ansätze sollen erreichen, dass breite Zielgruppenansprache möglich ist
- Bad muss auch für Angebotsentwicklungen, die heute noch nicht absehbar sind, gerüstet sein.

Folgende Infrastruktur wird als Mindestangebot angesehen:

- 25 m Sportbecken mit mind. 4 Bahnen
- Großzügiger Kinder-Plansch-Bereich mit kindgerechten Attraktionen wie Schiffchenkanal, Wasserpilz, Brunnen, Wasserkanonen, Spielfiguren und Spielschiff
- Freizeitbecken mit attraktiven Angeboten wie Gegenstromanlage, Sprudelsitzen, Wasserspeiern Massagedüsen etc.
- Rutsche
- Außenbereich (Liegewiese und Spielgeräte)
- Kiosk

Ergänzungen zum Mindestangebot:

- Gastronomie
- Textiles Dampfbad
- Sprunganlage
- Beachvolleyballfeld
- Wasserspielplatz außen

Der Standort Niederkrüchten Schulzentrum Begegnungsstätte bietet folgende Vorteile:

- Vorhandene Umgebungsinfrastruktur mit Zuwegung und Parkplätzen
- Unmittelbare Nähe zur Realschule
- Fußläufige Erreichbarkeit für die Grundschule Niederkrüchten
- Vorhandene Infrastruktur (Bushaltestellen) für Pendlerschulen
- Gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Zentrale Lage innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten und eine gute Erreichbarkeit für Gäste aus Nachbargemeinden

- Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten
- Synergieeffekte durch den gemeinsamen Standort des Hallen- und des Freibades im Bereich Personal, Energie, Reinigung, Wartung und Instandhaltung

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, eine Bedarfsplanung und Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Kombinationsbades erstellen zu lassen. Mögliche Synergieeffekte bei einer interkommunalen Zusammenarbeit sollen dabei auch aufgezeigt werden.

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 21 03

Niederkrüchten, den 27.10.2016

Vorlagen-Nr. 511-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

07.11.2016

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

### **Potenzialflächen für die Windenergie als Grundlage für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergie" der Gemeinde Niederkrüchten**

#### Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ der Gemeinde Niederkrüchten beschlossen. Grundlage und zentraler Bestandteil des Teilflächennutzungsplanes sind die Ergebnisse einer Potenzialflächenanalyse, mit der die für eine Konzentration der Windenergienutzung geeigneten Flächen ermittelt werden. Die rechtlichen Anforderungen an die Potenzialflächenermittlung sowie die Ergebnisse der Potenzialflächenanalyse wurden dem Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 05.09.2016 durch das beauftragte Büro WoltersPartner vorgestellt. Insbesondere wurden dabei die vorgeschlagenen Abstände zur Definition der harten und weichen Tabukriterien diskutiert.

Mit der Niederschrift der Sitzung wurden den Ratsfraktionen die Potenzialflächenanalyse sowie die Tabelle der harten und weichen Tabukriterien zur Beratung zur Verfügung gestellt. In die erneute Beratung der Abstandskriterien und Potenzialflächen sollen die Ergebnisse der fraktionsinternen Beratungen einfließen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage wurden keine Änderungswünsche aus den Fraktionen an die Verwaltung herangetragen. Die in der Sitzung am 05.09.2016 vorgestellte Potenzialflächenanalyse (Stand: 31.08.2016) inklusive der Kriterienliste, soll daher Entscheidungsgrundlage sein. Zur weiteren Vertiefung hat das Büro WoltersPartner einen Erläuterungsbericht verfasst, der dieser Sitzungsvorlage ebenfalls beigelegt ist.

Auf der Grundlage der Potenzialflächen kann der Entwurf des Teilflächennutzungsplanes erstellt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

a) Die über ein gesamtgemeindliches Planungskonzept im Ausschlussverfahren über die Festlegung „harter“ und „weicher“ Tabukriterien ermittelten Potentialflächen für die Windenergienutzung, dienen als vorläufige Grundlage für den 1. Entwurf für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“.

b) Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ der Gemeinde Niederkrüchten durchzuführen.

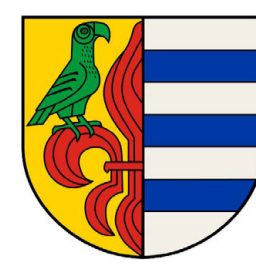
Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Potentialflächenanalyse Windenergie, Stand 31.08.2016
2. Erläuterungsbericht vom 27.10.2016, Tabelle Tabukriterien

gez. Wassong





## Erläuterungen

- Tabubereich
- Restriktionsbereich

Die Ermittlung von Tabu- und Restriktionsbereichen berücksichtigt noch nicht - artenschutzfachliche Belange.

Kriterium	Tabueinschätzung		
	„hartes“ Tabu Gegenstand + Ausdehnung	„weiches“ Tabu Gegenstand / Vorsorgepuffer Spielraum	Vorschlag
<b>Siedlungsnutzungen</b>			
• Zusammenhängende Siedlungsflächen vorwiegend Wohncharakter gem. FNP (einschl. ASB nach RPD)	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Zusammenhängende Siedlungsflächen vorwiegend Mischcharakter gem. FNP	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Wohnen im Außenbereich (einschl. Außenbereichssatzung)	Standort + 100 m	+ 350 bis + 500 m	+ 350 m
• Gewerbeflächen (FNP/RP)	Fläche	+ 0 bis + 100 m	+ 100 m
• Campingplatz vorhanden	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Campingplatz / Freizeitwohnen geplant	—	—	Fläche
• Wochenendhausgebiet vorhanden	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Wochenendhausgebiet geplant (FNP)	—	—	Fläche
• Sondergebiet Kurhotel / Erholung geplant (FNP)	—	—	Fläche
• Jugendherberge / Jugendhilfe "Schloss Dilborn"	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Sondergebiet Hotel	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Friedhof / Parkanlagen	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Sport / Reitanlage / Schwimmbad / Hundebereich / Golfplatz	Fläche	+ 0 bis + 200 m	+ 100 m
<b>Technische / rechtliche Nutzungen</b>			
• Hochspannungsleitungen ab 110kV	Trasse (10 m beids.)	+ 30 bis + 100 m	+ 30 m
• Landes- und Kreisstraßen	Fläche	—	+ 40 m
• Bundesstraße	Fläche + 20 m	—	+ 20 m
• Autobahn	Fläche + 40 m	—	+ 60 m
• Ver- und Entsorgungsanlagen	Fläche	—	+ 100 m
• Baudenkmale	Fläche	—	Einzelfallprüfung
• Bodendenkmale (noch keine Angaben)	Fläche	—	Einzelfallprüfung
• Wasserschutzgebiet I geplant	—	—	Fläche
• Abgrabung (FNP/RP)	Fläche	—	—
<b>Naturräumliche Restriktionen</b>			
• FFH-Gebiete mit windkraftsensiblen Arten	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Vogelschutzgebiete	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Naturschutzgebiete (§ 20 LG)	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• §62-Biotop (LG) außerhalb ehemaliger RAF-Flugplatz	Fläche	+ 0 bis + 100 m	+ 100 m
• Naturdenkmale (§22 LG)	Fläche*	+ 0 bis + 100 m	—
• Geschützte Landschaftsteile (§23 LG)	Fläche	+ 0 bis + 100 m	—
• Bereiche zum Schutz der Natur gem. wirksamen GEP 99, soweit mit Schutzgebieten (NSG / VSG / FFH) hinterlegt	Fläche	—	—
• Bereiche zum Schutz der Natur gem. RPD-Entwurf 05/2016 sowie gem. wirksamen GEP 99, soweit nicht mit Schutzgebieten (NSG / VSG / FFH) hinterlegt	—	—	Fläche
• Gewässer < 1 ha	Fläche + 5 m	—	—
• Gewässer > 1 ha	Fläche + 5 m	—	+ 45 m
• Fließgewässer	Fläche + 5 m	—	—
• Waldflächen	—	—	Fläche

\* = bei Kleinstflächen in der Grafik als Raute dargestellt

### Sonstige Restriktionen (ohne Tabuwirkung)

§62-Biotop im Bereich des ehemaligen RAF-Flugplatzes (vorwiegend Borstgrasrasen und trockene Heideflächen)

Landschaftsschutzgebiet

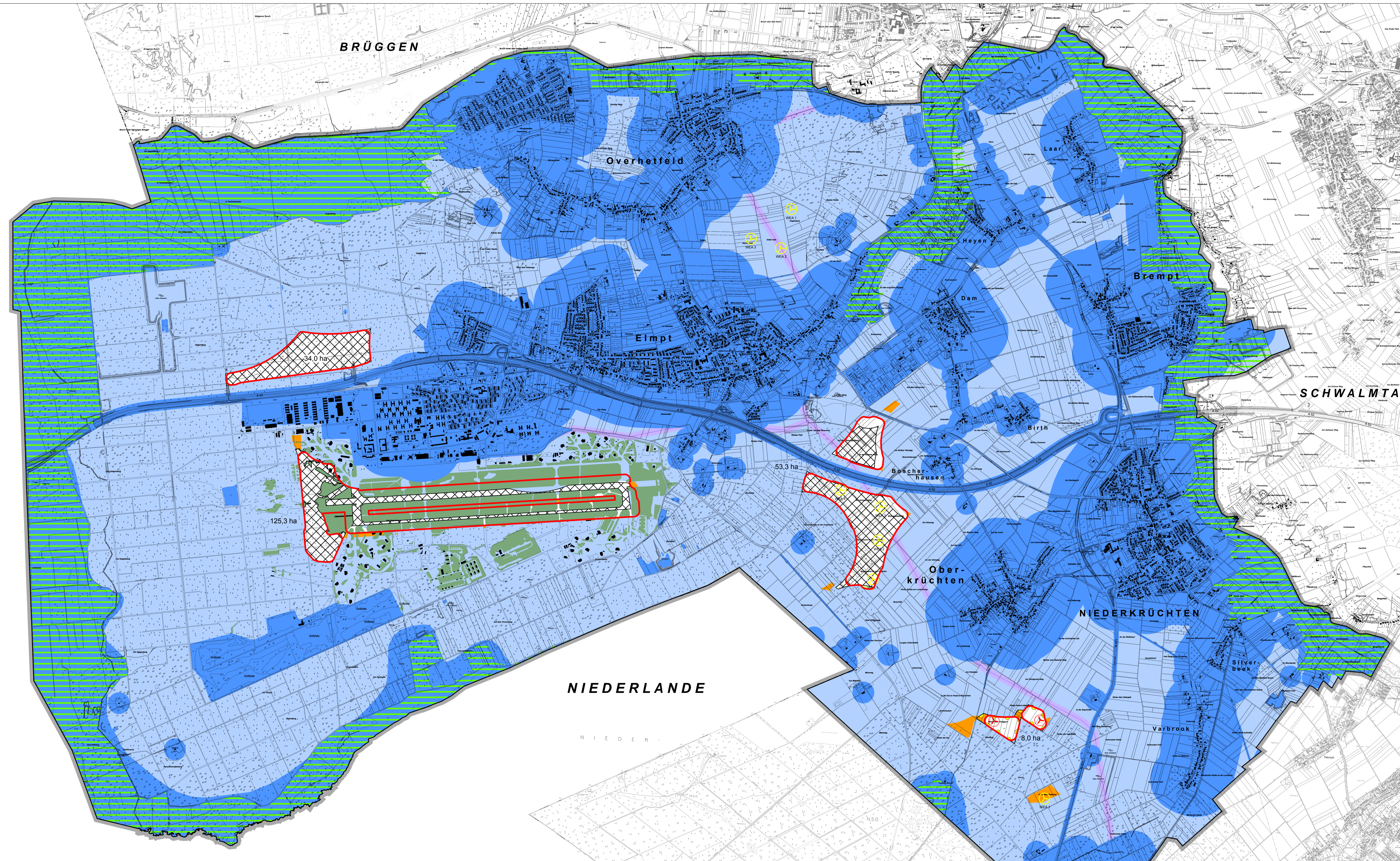
Unterirdisch verlegte Transportleitungen z.B. Gas, Öl  
(Bei der Standortplanung von Windkraftanlagen ist der Verlauf und notwendige Sicherheitsabstände - Gas: 25 m - zu beachten; ein pauschaler Tabuausschluss wird nicht berücksichtigt, da der Luftraum oberhalb der Leitungen ggf. durch Rotoren überstrichen werden kann.)

## Gemeinde Niederkrüchten

### Potenzialflächenanalyse zur Ermittlung von Eignungsbereichen für die Windenergienutzung

	Maßstab im Original	1 : 15.000	<b>WOLTERS PARTNER</b> Architekten & Stadtplaner GmbH Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088 info@wolterspartner.de
	Blattgröße	109 x 70	
	Bearbeiter	Ahn / We	
	Datum	31.08.2016	

Auftraggeber:  
Gemeinde Niederkrüchten



**Niederkrüchten Potenzialflächenanalyse**

Indizwert „substanzialer Raum“ (gem. „Haltern - Urteil“ des OVG NRW)

Gemeindegebiet:	6.708,2 ha
Flächen mit „harten“ Tabus	3.622,8 ha
Potenzialflächen	220,6 ha
Flächen mit „weichen“ Tabus und Potenzialflächen = Bezugswert	6.708,2 ha - 3.622,8 ha = <b>3.085,4 ha</b>
Indizwert in %	220,6 ha x 100 / 3.085,4 ha = <b>7,1 %</b>

### Potenzialflächen

- Suchräume für künftige Konzentrationszonen (Abgrenzung darf von keinem Anlagenteil überschritten werden)
- Suchraum für künftige Konzentrationszonen, der nicht für bauliche Einrichtungen am Boden (Fundament, Aufstellfläche, Zuwegung, Nebenanlagen) genutzt werden darf - Überstreichen durch den Rotor ist zulässig
- Flächen unter 15 ha (keine Konzentrationswirkung) und Flächen, die eine Windkraftanlage mit einem Rotordurchmesser von mind. 100 m nicht vollständig aufnehmen können (weiches Tabukriterium)
- Abgrenzung der Konzentrationszonen gemäß FNP alter Stand

### Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Windkraftanlage
- Windkraftanlage geplant
- Stadtgrenze
- Biotopverbund mit herausragender Bedeutung (LANUV 07/2015)
- Windenergiebereiche (gem. Regionalplan - Entwurf Mai 2016)



**Potenzialflächenanalyse „Windenergie“  
„harte“ und „weiche“ Tabukriterien**

Erläuterung

Stand: 27.10.2016

Gemeinde Niederkrüchten

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsziele / Rechtliche Anforderungen an die Potenzialflächenermittlung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Notwendige Arbeitsschritte</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>„Harte“ Tabukriterien</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>„Weiche“ Tabukriterien</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Prüfung konkurrierender Nutzungen (insbesondere Artenschutz)</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Substanziell Raum geben</b>	<b>13</b>

**Anhang**

Tabellarische Übersicht harte und weiche Tabukriterien

## **1 Planungsziele / Rechtliche Anforderungen an die Potenzialflächenermittlung**

Windkraftanlagen gehören seit der Novelle des Baugesetzbuches von 1996 (in Kraft getreten 1997) zu den im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Nutzungen. Somit ist die Errichtung derartiger Anlagen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit keine öffentlichen Belange entgegen stehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Einen öffentlichen Belang stellen unter anderem die Darstellungen des kommunalen Flächennutzungsplanes dar. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ermöglicht es den Kommunen, die Nutzung von Windenergie räumlich zu steuern („Planungsvorbehalt“). Davon hat die Gemeinde Niederkrüchten in der Vergangenheit Gebrauch gemacht und seit 2006 eine Konzentrationszone für die Windenergienutzung im südlichen Gemeindegebiet in den Flächennutzungsplan übernommen. Diese Planung bewirkt die Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB und verhindert somit derzeit den weiteren Ausbau der Windenergienutzung im Gemeindegebiet.

Mittlerweile gehen von modernen Windkraftanlagen, die Höhen von über 200 m erreichen können und mit ihren Rotoren einen Kreis von bis zu 150 m überstreichen, gravierende räumliche Wirkungen aus. Durch die Ausweisung von besonders geeigneten Flächen für die Windenergienutzung werden die Voraussetzungen für eine planvolle und gezielte Errichtung von Windkraftanlagen geschaffen. Im Hinblick auf die notwendige Schonung des Freiraumes und die optimale Ausnutzung von Flächen ist eine Konzentration von Windkraftanlagen an geeigneten, verträglichen Standorten in Windparks einer Vielzahl von Einzelanlagen in der Regel vorzuziehen. Die Gemeinde Niederkrüchten möchte daher den bislang ausgeübten Planungsvorbehalt, also die räumliche Konzentration der Windenergienutzung auf wenige, besonders geeignete Standorte, beibehalten und die Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Verträglichen ausweiten. Gleichzeitig soll die Herleitung der Planung dem Stand der Rechtsprechung angepasst werden.

Mit der Folgenutzung des aufgegebenen Militärflughafens der Royal Air Force („RAF Brüggen“) in Elmpt gibt es in Niederkrüchten aktuell auch eine teilräumliche Neustrukturierung durch ein Nachnutzungskonzept, das eng mit dem Thema regenerative Energien verknüpft ist. Darüber hinaus liegen außerhalb der bisherigen Konzentrationszone konkrete Anlagenanträge vor, mit denen rechtssicher umzugehen ist.



Unabhängig davon, dass vor Ort das Interesse vorhanden ist, die Windkraftnutzung auszudehnen, sieht sich die Gemeinde Niederkrüchten auch aus anderen Gründen in der Pflicht, die bisherigen Planungen zu überarbeiten. In absehbarer Zeit wird es für die Bestimmung von Konzentrationszonen neue Vorgaben durch die Regionalplanung geben (Vorrangbereiche für die Windenergienutzung im Entwurf des neuen Regionalplans). Für diese Vorrangplanung gilt das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Darüber hinaus hat die Rechtsprechung der Obergerichte in den letzten 10 bis 12 Jahren durch eine Vielzahl von Urteilen neue Maßstäbe für die Anforderungen an eine Konzentrationszonenplanung gestellt, die im Sinne der Rechtssicherheit auch den Planungen der Gemeinde Niederkrüchten zugrunde gelegt werden sollten.

Voraussetzung für Planung von Konzentrationszonen ist ein gesamtgemeindliches schlüssiges Planungskonzept, dessen Kernbestandteil eine „Potenzialflächenanalyse“ ist, die im Ausschlussverfahren („Tabukriterien“) für die Windenergie städtebaulich optimale Standorte ermittelt. Inhalt der Planung, die eigentlich das positive Planungsziel hat, die Windenergienutzung im Gemeindegebiet Niederkrüchten zu optimieren, ist aber die Ausschlusswirkung, also die räumliche Steuerung der Windenergienutzung mit der Wirkung, dass für große Teile des Außenbereichs ein Bauverbot für Windkraftanlagen gilt. Diese inhaltlich „auf den Kopf gestellte“ Planung ist der bereits zitierten allgemeinen Privilegierung der Windenergienutzung durch § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geschuldet, die durch die kommunale Planung in verträgliche Bahnen gelenkt werden soll.

Die Potenzialflächenanalyse zur Ermittlung geeigneter Flächen für eine Konzentration der Windenergienutzung im Gemeindegebiet Niederkrüchten als Voraussetzung für die Anwendung der „Planungsvorbehaltes“ gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (Steuerung der Windenergie durch Konzentrationszonen) berücksichtigt die Erkenntnisse und Vorgaben der aktuellen Rechtsprechung, insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 01.07.2013\* („Büren-Urteil“), aber auch das für die Frage des „substanziellen Raumes“ wichtige „Haltern-Urteil“.\*\*

Die Planung wird später umgesetzt in einem „Sachlichen Teil-Flächennutzungsplan“ (STFNP) gemäß § 5 Abs. 2b BauGB.

Die kommunale Planung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung muss nach den zwingenden Vorgaben des BVerwG\*\*\* in

\* OVG NRW, Urteil vom 01.07.2013, Az. 2 D 46/12.NE  
\*\* OVG NRW, Urteil vom 22.09.2015, Az. 10 D 82/13.NE  
\*\*\* BVerwG, Urteil vom 31.12.2012, Az. 4 CN 1.11.

einer schrittweisen Vorgehensweise insbesondere deutlich machen, warum bestimmte Teile des innerhalb des Geltungsbereich des Flächennutzungsplans von Windkraftanlagen freigehalten werden sollen. Diese Entscheidung findet ihre Grenzen an der Bewertung, ob der Windenergie am Ende substanziell Raum gelassen wird. Diese Bewertung kann aber nur sachgerecht vorgenommen werden, wenn im Abwägungsvorgang deutlich geworden ist, welche Flächen im Außenbereich nach Abzug der „harten“, also faktisch gegebenen bzw. durch Rechtsnorm gesicherten und somit nicht abwägbaren Kriterien, überhaupt zur Verfügung stehen. Für alle übrigen Flächen gilt, dass dort städtebauliche Belange mit den Belangen der Nutzung regenerativer Energien durch die Gemeinde abzuwägen sind. Die „weichen“ Tabukriterien sind von der Gemeinde nachvollziehbar zu bewerten und zu rechtfertigen. Das Ergebnis muss rückgekoppelt werden mit der Einschätzung, ob unter Zugrundlegung des gewählten Bewertungsspielraums noch substanziell Raum für die Windenergienutzung verbleibt.

Die Potenzialflächenanalyse wird zentraler Bestandteil des Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“

Ein wichtiges Hilfsmittel zur Ausgrenzung der harten und der Bestimmung weicher Tabukriterien ist die Definition einer „Referenzanlage“, also einer „Muster“-Windkraftanlage als Auslöser verschiedener Tabueinschätzungen. Eine derartige Referenzanlage ist erforderlich, die die Flächennutzungsplanungen keine konkreten Vorhaben bzw. Standorte kennt. Für die Einschätzung notwendiger Pufferzonen ist es allerdings erforderlich hier begründete durchschnittliche Annahmen zugrunde zu legen. Bei der Auswahl der Referenzanlage ist Zurückhaltung geboten, da nicht feststeht, welche Windkraftanlagen mit welchem Emissionsspektrum zum einen künftig auf dem Markt sein werden und zum anderen tatsächlich in Niederkrüchten errichtet werden sollen.

Der untere Technologiestandard liegt heute bei 100 m Nabenhöhe, der obere bei 140 m. Der Rotordurchmesser liegt zwischen 70 und 120 m (somit Gesamthöhen von 140 bis 200 m). Der Anteil der Anlagen mit einem Rotordurchmesser von 90 m und mehr lag im Jahr 2014 bei rund 73%. Die Leistungsdaten schwanken im Binnenland zwischen 1 und 3 MW. Die durchschnittliche Leistung betrug 2014 2,7 MW. In NRW wurden 2014 44,4% aller neu zugebauten Windkraftanlagen in der Größenklasse 101-150 m (Gesamthöhe) errichtet.\*

\* C. Enders: „Windenergie in Deutschland Stand 31.12.2014“ DEWI-Magazin Nr. 46, 02/2015

Mehrheitlich werden im Binnenland derzeit Anlagen zwischen 2 und 3

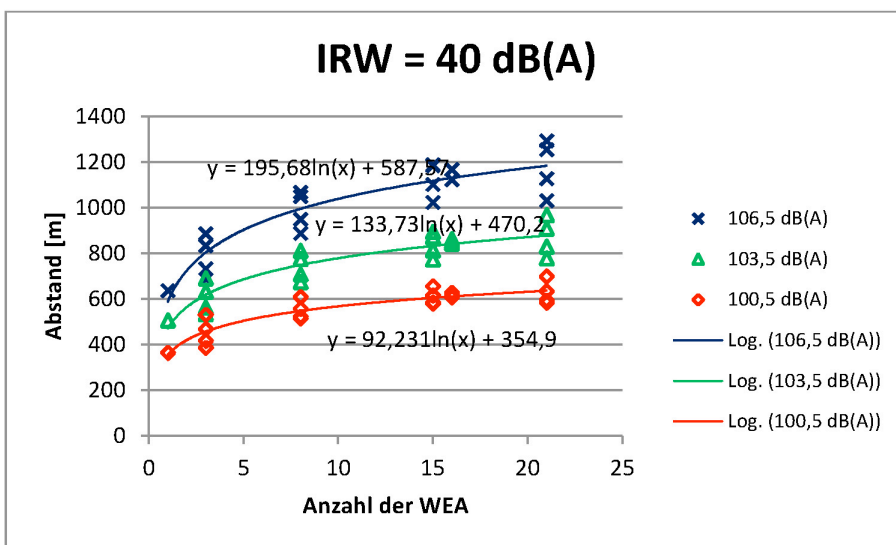
MW gebaut. Diese Anlagen erzeugen bis zu 106 dB(A) Emissionen. Da nach wie vor noch Windkraftanlagen kleiner als 150 m gebaut werden, wird als Referenzanlage somit eine durchschnittliche Windkraftanlage mit ca. 150 m Gesamthöhe (Rotordurchmesser 100 m) und einem Immissionspektrum von ca. 106,5 dB(A) angenommen (gemäß umfangreicher Erhebungen des LANUV betragen die Emissionen einer so definierten Referenzanlage 100,5 dB(A) bei stark schallreduziertem Nachtbetrieb bzw. 103,5 bei einfach schallreduziertem Betrieb.)\*\*

\*\* Aufsatz von Detelef Piorr (LANUV): Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen und Immissionsschutz, Entwurf Stand 30.08.2013)

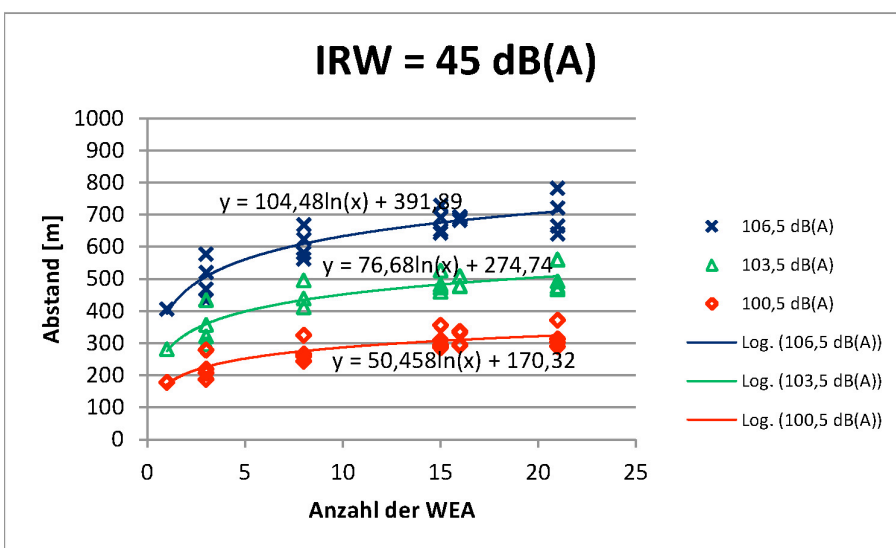
Auf der folgenden Seite ist die Auswertung des LANUV NRW für das Immissionsverhalten der eben beschriebenen Referenzanlage bezogen auf die wichtigsten Immissionsrichtwerte zum Nachtzeitraum dargestellt. 45 dB(A) sind der Richtwert für Mischgebiete (im Analogieschluss auch für das Wohnen im Außenbereich), 40 dB(A) sind der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete.

### Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windenergieanlagen und Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Detlef Piorr, LANUV NRW

(Erläuterung: die blaue Linie steht für den ertragsoptimierten Betrieb einer Windkraftanlage, die grüne für den einfach schallreduzierten Betrieb und die rote für stark schallreduzierten Betrieb. In den schallreduzierten Betriebsmodi wird die Leistung einer Windkraftanlage mehr oder weniger stark reduziert. Eine im Vollastbetrieb 2.300 kW leistende Anlage wird dann z.B. auf 1.000 kW begrenzt. Um 3 dB(A) einzusparen, ist je nach Anlagentyp eine deutliche Leistungsreduzierung erforderlich. Die Kreuz-, Dreieck- und Rautesymbole in den Grafiken geben an, wie weit die Werte in Abhängigkeit von unterschiedlichen Aufstellmustern der Windkraftanlagen streuen können.)



Lesehilfe: 3 WEA im ertragsoptimierten Betrieb benötigen zur Einhaltung von 40 dB(A) in der Nacht 800 m Abstand



Lesehilfe: 3 WEA im ertragsoptimierten Betrieb benötigen zur Einhaltung von 45 dB(A) in der Nacht 500 m Abstand

## 2 Notwendige Arbeitsschritte

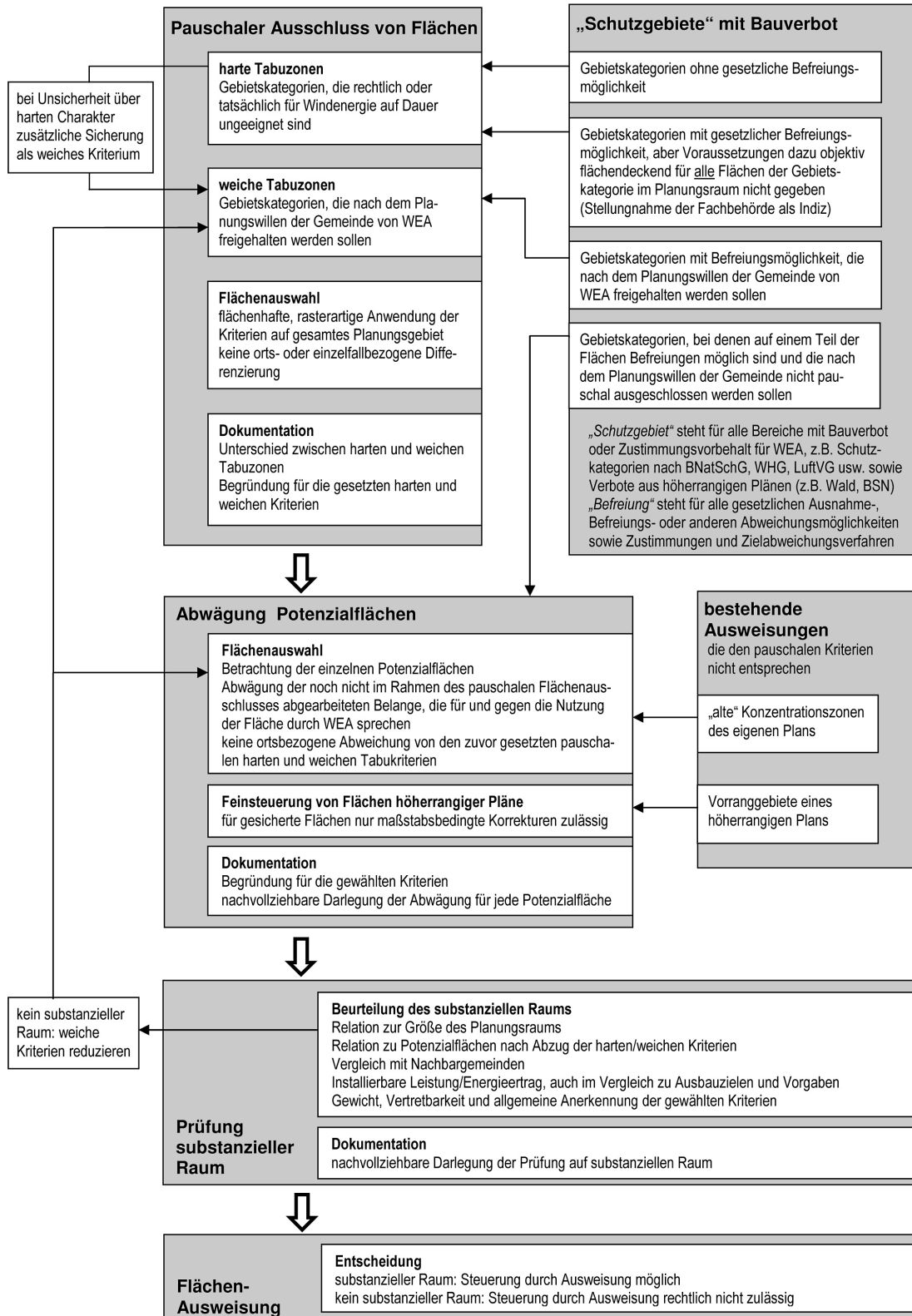
Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist es notwendig, die Ermittlung von Konzentrationszonen zur Windenergienutzung schrittweise vorzunehmen:

- 1. Schritt: Ermittlung der harten Tabukriterien (keine weitere Abwägung, vorgegebene Ausschlusswirkung aufgrund tatsächlich entgegenstehender Nutzungen oder Rechtsnormen); diese Flächen scheiden aus der weiteren Betrachtung aus, da eine Windenergienutzung bereits an § 1 Abs. 3 Satz 1 scheitert (kein Planungs-/Regelungserfordernis).
- 2. Schritt: Bestimmung weicher Tabukriterien (Ergebnis einer sachgerechten Abwägung unterschiedlicher Belange mit den Belangen der Nutzung regenerativer Energien bzw. dem Klimaschutz; der Abwägungsspielraum ergibt sich aus der Verpflichtung, die Nutzung der Windenergie nicht durch überzogene Kriterien zu verhindern; gemäß der langjährigen Rechtsprechung muss sich die Windenergienutzung gegen andere Belange durchsetzen können). Ergebnis des 2. Schrittes sind Potenzialräume.
- 3. Schritt: Abwägung der im Rahmen der pauschalen Anwendung harter und weicher Tabukriterien noch nicht berücksichtigter konkreter Belange innerhalb der einzelnen Potenzialflächen (insbesondere Artenschutzbelange gehören in diese Prüfstufe). Diese Belange müssen individuell sein; nicht zulässig sind Einzelflächen bezogene Abweichungen von ansonsten gemeindeweit anzuwendenden harten und weichen Tabukriterien.
- 4. Schritt: Beurteilung, ob im Ergebnis substanziell Raum für die Nutzung der Windenergie im Gemeindegebiet verbleibt. Bestehen hier Zweifel, sind die Schritte 2 und 3 mit abgeschwächten Kriterien zu wiederholen. Führt auch dies zu keiner sicheren Feststellung, dass der Windenergie substanziell Raum bleibt, darf der Planungsvorbehalt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 nicht angewandt werden und das Gemeindegebiet ist auch für Einzelstandorte zu öffnen.

Der gesamte Ablauf aller erforderlichen Arbeitsschritte ist detailliert der Grafik auf der folgenden Seite zu entnehmen\*.

\* Vorgehensweise zur Ermittlung von Konzentrationszonen:  
Monika Agatz,  
WindenergieHandbuch,  
12. Ausgabe, Gelsenkirchen,  
Dezember 2015

**Prüfereihenfolge zur Ermittlung von Konzentrationszonen für die  
Windenergienutzung (gemäß Windenergiehandbuch 2015)**



### 3 „Harte“ Tabukriterien

„Harte“ (nicht abwägbare) Tabukriterien gibt es nach dem Urteil des OVG NRW zu den Planungen der Stadt Büren (Kreis Paderborn) vom 01.07.2013 nur in eingeschränktem Maße. Gemäß den Leitsätzen dieses Urteils ist „bei der Annahme harter Tabuzonen (...) grundsätzlich Zurückhaltung geboten.“ Diese Forderung nach Zurückhaltung begründet sich aus der Tatsache, dass Windkraftanlagen seit 1997 eine privilegierte Nutzung im Außenbereich sind (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Außerdem liegt es in der Natur des Flächennutzungsplanes, dass dort über die konkreten Anlagen und deren Standorte noch keine Informationen vorliegen, und daher z.B. Abstandskriterien, die sich aus der Größe einer Windkraftanlage ergeben, nur sehr eingeschränkt definiert werden können. Schließlich verlangt das OVG NRW auch, dass dort, wo Ausnahmen von ansonsten entgegenstehenden Rechtsnormen möglich sind, auch gezielt in diese „hineingeplant“ werden könne.

Die „harten“ **Tabukriterien** sind der tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Ein hartes Tabukriterium bezieht sich in der Regel auf eine entgegenstehende Flächennutzung. Im Einzelfall wird diese um eine Abstandszone erweitert, soweit diese Abstandszone entweder rechtlich mit einem Bauverbot normiert ist (z.B. Abstand zu klassifizierten Straßen) oder aufgrund der Emissionen einer Windkraftanlage mit Sicherheit anzunehmen ist, dass diese nicht genehmigungsfähig ist bzw. nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre.

Hinweise:

(1) Keine Potenzialflächen liegt innerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG). Wäre dies der Fall, würde die Tabueinschätzung hier nicht die Gemeinde vornehmen, sondern der Kreis als Träger der Landschaftsplanung vor. Stellt der Kreis fest, dass in einem LSG keine Aussicht auf Befreiung von den Verbotstatbeständen der LSG-Verordnung besteht, wird dieses LSG aufgrund der Prärogative der fachlichen Einschätzung faktisch zu einem harten Tabu.

(2) Als „hartes“ Tabukriterium gelten auch die Ziele von Raumordnung und Landesplanung. Daher sind z.B. die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) oder auch die Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) als hartes Tabu gewertet worden. Derzeit befindet sich der Neuentwurf des Regionalplans im Erarbeitungsverfahren. Dieser Plan beinhaltet Windvorrangbereiche ohne Ausschlusswirkung. Die zeich-

nerisch dargestellten Vorrangbereich sind ein Ziel der Landesplanung und daher durch die Gemeinde Niederkrüchten ohne die Möglichkeit der Abwägung zu übernehmen (Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB). Dies führt dazu, dass innerhalb dieser Windvorrangbereiche keine Tabukriterien der Gemeinde Niederkrüchten zum Tragen kommen, da diese Flächen vorab praktisch „gesetzt“ sind. Zwar handelt es sich derzeit noch um einen Regionalplan-Entwurf. Da jedoch bereits die erste Erörterung dazu stattgefunden hat, handelt es sich um sogenannte „Ziele in Aufstellung“, die bereits jetzt (abwägend) zu berücksichtigen sind. Da die Gemeinde diesen Darstellungen im Verfahren bislang nicht widersprochen hat, ist es nur konsequent, diese Flächenvorgaben bereits jetzt in die Planung einzustellen.

(3) Nicht als harte Tabu wird der Verlauf von unterirdischen Transportleitungen (Gas/Öl) gewertet. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Trassenverlauf überbaubar wäre. Leitungsverläufe sind einschließlich der Schutzstreifen jedoch in der Regel so kleinräumig, dass es keinen Sinn machen würde, die Konzentrationszonen entlang von Leitungen abzugrenzen, zu dem dies bedeuten würde, dass dann auch der Rotor einer Windkraftanlage nicht oberhalb der Schutzabstände einer unterirdischen Transportleitung liegen dürfte.

#### 4 „Weiche“ Tabukriterien

Die „**weichen**“ **Tabukriterien** beziehen sich vor allem auf Vorsorgeabstände und Entwicklungsspielräume, die nach dem Willen des Rates der Gemeinde Niederkrüchten bei der Abgrenzung von Konzentrationszonen berücksichtigt werden sollen, um von vornherein Konfliktsituation zu vermeiden bzw. zu entschärfen, um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Flächennutzungen auch langfristig zu gewährleisten. Die Grenzen, wie weit die Vorsorgeabstände definiert werden, sind nicht eindeutig zu definieren und orientieren sich daran, ob substanziell Raum für die Windenergienutzung verbleibt. Grundsätzlich gilt jedoch die Regel, dass ein Plan um so rechtssicher ist, je größer der Raum für die Windenergienutzung ist. Die Rechtssicherheit ist im eigenen Interesse der Gemeinde Niederkrüchten, da ein rechtsunsicherer Plan entweder nicht genehmigungsfähig wäre, oder im Zuge der Normenkontrolle innerhalb eines Jahres nach Veröffentlichung der Genehmigung erneut seine Gültigkeit verlieren könnte.

Die weichen Tabukriterien sind das Ergebnis einer politischen Abwä-



gung. In der Bewertungstabelle im Anhang sind für die weichen Tabukriterien Spannweiten angegeben, die je nach Ergebnis zu mehr oder weniger großen Potenzialflächen führen. Die vorgeschlagenen Werte für Vorsorgeabstände sind dabei nicht als arithmetisches Mittel zu verstehen, sondern orientieren sich an der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche („substanzieller Raum“).

Nicht gesondert in der Tabelle aufgeführt, jedoch im Plan gekennzeichnet ist das weiche Kriterium der Mindestgröße eine Zone, um auch ausreichende Konzentrationswirkung zu entfalten. Faktisch benötigt eine moderne Windkraftanlage ca. 10 ha Fläche, um innerhalb eines Parks mit mehreren Anlagen ungestört und wirtschaftlich zu laufen. Diese Annahme wird jedoch durch die Rechtsprechung nicht gestützt. Demnach reicht es aus, sich auf sogenannte „Turbulenzabstände“ zu beschränken. Dies beschreibt diejenigen Abstände die erforderlich sind, damit sich die Anlagen nicht gegenseitig technisch durch die Luftverwirbelungen schädigen. Hinzu kommt, dass die gemeindliche Planung aus Gründen der Rechtssicherheit eher von kleineren Windkraftanlagen ausgehen sollte (vgl. „Referenzanlage“). Dennoch darf das städtebauliche Ziel der räumlichen Konzentration nicht aus dem Auge verloren werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die notwendigen Turbulenzabstände auch außerhalb der Konzentrationszone liegen können, wird daher eine Mindestgröße von 15 ha zugrunde.

Eine Besonderheit bei der Einschätzung der weichen Tabukriterien stellt das Umfeld der Start- und Landebahnen des ehemaligen Militärflugplatzes dar. Gemäß der ständigen Rechtsprechung der Obergerichte soll eine Konzentrationszone für die Windenergienutzung im FNP so beschaffen sein, dass eine Windkraftanlage vollständig, also einschließlich des Rotorradius innerhalb der Zone liegt. Unstrittig ist, dass die versiegelten Start- und Landesbahnflächen geeignete Standorte für Windkraftanlagen wären. Da die Breite der befestigten Fläche jedoch z.T. unter 100 m liegt, moderne Windkraftanlagen aber einen Rotorradius von 140 m und mehr aufweisen, muss die Konzentrationszone deutlich breiter sein, als die befestigte Start- und Landebahn. Beiderseits der befestigten Flächen haben sich allerdings wertvolle Biotopstrukturen (verschiedene Trockenrasen) herausgebildet, die als Standort für Windkraftanlagen nicht in Frage kommen. Ein in ca. 70 bis 80 m Höhe über Grund drehender Windkraft-Rotor beeinträchtigt den Wert dieser Biotope jedoch nicht, so dass hier eine gesonderte Regelung getroffen werden muss, wonach die Teile der Konzentrationszone, die über die Start- und Landesbahnen hinaus-

reichen, nur eingeschränkt nutzbar sind (nicht für Fundamente, Bereitschaftsstellflächen oder bauliche Nebenanlagen).

## **5 Prüfung konkurrierender Nutzungen (insbesondere Artenschutz)**

Der dritte Prüfschritt wird sich mit den Konzentrationszonen im Detail beschäftigen müssen. Hier ist festzustellen, ob konkurrierende Nutzungen der Errichtung von Windkraftanlagen entgegen stehen. Spezifische städtebauliche Aspekte (z.B. entgegenstehende Entwicklungsabsichten, außergewöhnliche Empfindlichkeit des Landschafts- bzw. Ortsbild) sind nicht zu erkennen. Aufgrund der quasi natürlichen Konkurrenz von fliegenden Tierarten, die offene Flächen suchen, und Windkraftanlagen ist allerdings anzunehmen, dass es in dieser Hinsicht zu einer Flächenkonkurrenz kommen kann. Mit detaillierten Artenschutzprüfungen ist nachzuweisen, ob Verbotstatsbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden und wenn ja, ob diese Konflikte ggf. auf der nachgeordneten Genehmigungsebene durch Auflagen (insbesondere Abschaltzeiten) oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden können.

## **6 Substanziell Raum geben**

Am Schluss steht mit dem 4. Prüfschritt noch die Frage im Raum, ob die Gemeinde Niederkrüchten der Windenergie substanziell Raum belässt. Wesentliches Merkmal dazu ist die Frage, ob die Planungen zur Steuerung der Windenergienutzung Verhinderungstendenzen aufweisen. Da die Gemeinde Niederkrüchten ausdrücklich das Ziel hat, die Flächen für die Windenergienutzung zu erweitern und dies im Vergleich zum bisherigen Flächennutzungsplan auch umsetzt, sind diese Tendenzen nicht erkennbar. Die Tabukriterien wurden zurückhaltend angenommen.

Mit dem „Haltern-Urteil“ hat das OVG NRW einen Hinweis auf eine Indizwertbetrachtung zum substanziellen Raum gegeben. Danach ist das Verhältnis der Flächen im Gemeindegebiet, die keinem harten Tabu unterliegen zu den Konzentrationszonen eine geeignete Größe, um zumindest tendenziell einzuschätzen, ob die angenommenen Kriterien zu substanziellem Raum führen. Je weiter dieser Indizwert unter 10% liegt, desto intensiver sind die städtebaulichen Kriterien für die Ausschlusswirkung zu hinterfragen. In Niederkrüchten liegt dieser Indizwert derzeit bei 7,1%. Angesichts des hohen Waldanteils im

westlichen Gemeindegebiet, der aller Voraussicht nach mit dem neuen Regionalplan auch als BSN zu einem harten Tabu würde (was den Indizwert dann nahe 10% bringt) und der Siedlungsstruktur mit mehreren großen Ortsteilen ist nachvollziehbar, dass in Niederkrüchten nur begrenzte Möglichkeiten für die konzentrierte Ansiedlung von Windfarmen bestehen.

Coesfeld, den 27.10.2016  
Dipl.-Ing. Michael Ahn  
Stadtplaner AKNW / DASL

Anhang:  
Tabellarische Auflistung der harten und weichen Tabukriterien

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
<b>Siedlungsnutzungen</b>					
Zusammenhängende Siedlungsflächen (gemäß § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen) mit vorwiegendem Wohncharakter, einschließlich künftiger Entwicklungsflächen gemäß ASB des Regionalplans einschließlich Freizeitwohnen (Hotel, Wochenendhausgebiet)	Fläche +300 m	Dies ist der erforderliche Abstandswert für das Emissionsspektrum einer Referenzanlage im stark schall-reduzierten Betrieb (< 100 dB(A)) bezogen auf WA-Werte (40 dB(A) nachts). Bei Unterschreitung wird gegen den Schutzgrundsatz des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG (Betrieb von Anlagen ohne erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft) verstoßen. Beim derzeitigen Stand der Technik ist nicht damit zu rechnen, dass die Konflikte auf der Zulassungsebene überwunden werden könnten. 300 m sind außerdem die 2fache Anlagengesamthöhe der zugrunde gelegten Referenzanlage als untere Grenze einer optisch bedrängenden Wirkung (OVG NRW Urteil vom 09.08.2006, 8 A 3726/05 – Einzelfallprüfung erforderlich).	300 bis 700 m	Vorgeschlagen werden zusätzlich 500 m als weiches Tabukriterium als Zusatzabstand zur Immissionsvorsorge und zur Vermeidung von Konfliktsituation die zu erwarten sind, wenn die Richtwerte der TA-Lärm bis auf das Äußerste ausgenutzt würden. Der Gesamtabstand von 800 m ermöglicht den ertragsoptimierter Betrieb von bis zu 3 WKA im bei Schutzanspruch wenigsten WA (40 dB(A) nachts), ist also somit ausreichend für das Minimum einer Konzentration von Windkraftanlagen.	<b>800 m</b>
Zusammenhängende Siedlungsflächen (gemäß § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen) mit gemischt genutzten Charakter entsprechend einerem Mischgebiet gemäß BauNVO einschließlich wohngeprägter Sondernutzungen (z.B: Jugendherberge, Campingplatz)	Fläche +200 m	Erforderlicher Abstandswert für das Emissionsspektrum von zwei Referenzanlage im stark schallreduzierten Betrieb bezogen auf MI-Werte (45 dB(A) nachts). Bei Unterschreitung wird gegen den Schutzgrundsatz des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG (Betrieb von Anlagen ohne erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft) verstoßen. Beim derzeitigen Stand der Technik ist nicht damit zu rechnen, dass die Konflikte auf der Zulassungsebene überwunden werden könnten.	150 bis 400 m	Vorgeschlagen werden zusätzlich 400 m als weiches Tabukriterium als Zusatzabstand zur Immissionsvorsorge und zur Vermeidung von Konfliktsituation die zu erwarten sind, wenn die Richtwerte der TA-Lärm bis auf das Äußerste ausgenutzt würden. Der Gesamtabstand von 600 m ermöglicht den ertragsoptimierter Betrieb von 8 oder mehr WKA, Schutzanspruch wenigsten MI (45 dB(A) nachts).	<b>600 m</b>
Gewerbeflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 BauNVO einschließlich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche nach Regionalplan	Fläche	Baulicher Bestand, je nach Klassifizierung (GE/GI) Fläche selbst als Standort für WKA nutzbar, wenn keine Höhenbeschränkung vorgesehen ist; jedoch keine Eignung im Sinne einer Konzentrationszone	0 bis 100 m	Vorgeschlagen werden 100 m als baulicher Entwicklungsspielraum für betrieblich notwendige Erweiterungen am Standort und Berücksichtigung einzelner Wohnnutzung innerhalb der gewerblichen Bauflächen	<b>100 m</b>

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
geplantes Freizeitwohnen (Campingplatz, Kurhotel, Planung nach FNP)	—	—	Fläche	unverbindliche Planung, aber städtebauliches Planungsziel der Gemeinde, dokumentiert durch FNP- Darstellung	—
Ruhebedürftige Grünflächen im Außenbereich bzw. am Siedlungsrand (Friedhöfe, Parkanlagen)	Fläche	Baulicher Bestand, kein normativer Baugebietsschutz	0 bis 300 m	Vorgeschlagen werden 300 m zur Vermeidung einer optisch bedrängenden Wirkung (mindestens 2fache Anlagengesamthöhe der Referenzanlage, OVG NRW Urteil vom 09.08.2006, 8 A 3726/05 = 300 m); vorsorglicher Schutz einer Nutzung vor optischen und akustischen Störungen aufgrund eines tagsüber erhöhten Anspruchs auf Ruhe und Besinnung; Bezogen auf die Referenzanlage ließen sich im ertragsoptimierten Betrieb (106,5 dB(A)) 5 WKA betreiben, ohne den Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete (50 dB(A) am Tag) zu überschreiten; Berücksichtigung möglicher standortgebundener Erweiterungen	<b>300 m</b>
Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich, einschließlich Reitanlagen, Schwimmbad, Golfplatz, Hundeübungsplatz	Fläche	Baulicher Bestand, kein normativer Baugebietsschutz	0 bis 200 m	Entwicklungsspielraum für ggf. erforderliche Erweiterungen am Standort	<b>100 m</b>
Außenbereichswohnen	Standort + 100 m	Privilegierungsstatus im Einzelfall zu klären (Mindestabstand einer WKA im stark schallreduzierten Betrieb zur Einhaltung von MI-Werten: ca. 170 m); optisch bedrängende Wirkung nach Einzelfallprüfung	350 bis 600 m	Vorgeschlagen werden 450 m als weiches Tabukriterium als Zusatzabstand zur Immissionsvorsorge und zur Vermeidung von Konfliktsituation die zu erwarten sind, wenn die Richtwerte der TA-Lärm bis auf das Äußerste ausgenutzt würden. Dieser Abstand ermöglicht den ertragsoptimierter Betrieb von bis zu 3 WKA im bei Schutzanspruch wenigsten WA (45 dB(A) nachts, ist also somit ausreichend für das Minimum einer Konzentration von Windkraftanlagen.	<b>450 m</b>

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
<b>Technische Nutzungen / Denkmalschutz</b>					
Hochspannungsleitung ab 110 kV	Trasse (Breite ca. 20 m)	Baulicher Bestand; technische Abstände zur Vermeidung von Schwingungen sind im Einzelfall zu klären und ggf. durch technische Maßnahmen zu optimieren	30 bis 100 m	30 m Abstand zum äußersten Leiterseil werden benötigt, um eine Hochspannungsleitung vor umherfliegenden Teilen (z.B. bei einer Anlagenhavarie) zu schützen bzw. als Montageraum sowohl bei baulichen Maßnahmen an der Leitung, aber auch für Kranbewegungsflächen beim Bau von WKA; darüber hinausgehend ist ggf. ein Abstand zur Vermeidung von schwingungsauslösenden Turbulenzen erforderlich, der jedoch abhängig ist vom Höhenverhältnis, von der Zuordnung in Hauptwindrichtung und von technischen Schwingenschutzmaßnahmen an der Leitung.	<b>30 m</b>
Bundesautobahn	Trasse + 40 m	§ 9 FStrG Abs. 1 Bauverbotsbereich	60 m	§ 9 FStrG Abs. 2 Zustimmungsvorbehalt (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbaureserve). Da der Straßenbaulastträger deutlich gemacht hat, dass er diese Zustimmung nicht generell in Aussicht stellen wird und aus Gründen der Eiswurfgefahr eher große Abstände fordert, wird diese Vorbehaltszone als weiches Tabu gewertet.	<b>100 m</b>
Landes- und Kreisstraßen	Fläche (Breite ca. 20 m)	Baulicher Bestand des Straßenraums; das Straßen- und Wegegesetz kennt (im Gegensatz um Bundesfernstraßengesetz) keine Bauverbotszone.	40 m	Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 bedürfen bauliche Anlagen an Landes- und Kreisstraßen bis zu einem Abstand von 40 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) der Zustimmung durch die Straßenbehörde (Bauvorbehaltszone). Da der Straßenbaulastträger deutlich gemacht hat, dass er diese Zustimmung nicht generell in Aussicht stellen wird und aus Gründen der Eiswurfgefahr eher große Abstände fordert, wird diese Vorbehaltszone als weiches Tabu gewertet.	<b>40 m</b>

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
Bundesstraßen	Trasse + 20 m	§ 9 FStrG Abs. 1 Bauverbotsbereich	20 m	§ 9 FStrG Abs. 2 Zustimmungsvorbehalt (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbaureserve). Da der Straßenbaulasträger deutlich gemacht hat, dass er diese Zustimmung nicht generell in Aussicht stellen wird und aus Gründen der Eiswurfgefahr eher größere Abstände fordert, wird diese Vorbehaltszone als weiches Tabu gewertet.	<b>40 m</b>
Ver- und Entsorgung	Fläche	Baulicher Bestand, kein normativer Baugebietsschutz	0 bis 100 m	ggf. sind Ver- und Entsorgungsflächen im Außenbereich selbst geeignet als Standort für WKA; aufgrund möglicher technischer, standortgebundener Erweiterung wird jedoch ein Entwicklungsspielraum gesichert.	<b>100 m</b>
Bau- und Bodendenkmale	Objekt	Für Abstandserfordernis ist Einzelfallprüfung notwendig (§ 9 Abs. 1 Ziff. b) DSchG)	—	Abstand zur Gewährleistung einer ästhetischen Wahrnehmbarkeit, Vermeidung der Verzerrung der Maßstäblichkeit und einer optisch bedrängenden Wirkung nur durch Einzelfallprüfung in Abhängigkeit von der Sichtbarkeit und kulturellen Bedeutung zu ermitteln	<b>Einzelfall- prüfung</b>
Wasserschutzgebiet Zone 1 (geplant)	—	—	Fläche	In der Verordnungen der WSG sind regelmäßig Bauverbote für die Schutzzone I (Fassungsbereich) festgesetzt. In der Wasserschutzzone I ist die Errichtung von Windenergieanlagen unzulässig. Da die Schutzgebietsausweisung noch nicht verbindlich erfolgt ist und daher Änderungen möglich sind, schützt die Gemeinde diese Planflächen vorsorglich.	<b>0 m</b>
Abgrabungen	Fläche	Planungsrechtlich gesicherter Bestand	—	Abstandsfläche nicht zwingend erforderlich, lediglich zur Freihaltung langfristiger Entwicklungsperspektiven sinnvoll; aufgrund der langfristigen Planungen jedoch nicht relevant.	<b>0 m</b>

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
<b>Naturräumliche Restriktionen</b>					
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete deren Schutzzweck auch windkraftsensible Arten umfasst) und Vogelschutzgebiete	Fläche	Schutzzweck und Erhaltungsziele Für FFH-Gebiete gemäß § 32 Abs. 3 BNatSchG, Unzulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BNatSchG; NSG mit Schutzzweck gemäß § 20 Landschaftsgesetz und Verboten nach § 23 BNatSchG	0 bis 300 m	Pufferzone zum Umgebungsschutz unter dem Aspekt allgemeiner Umweltvorsorge und vor dem Hintergrund des noch nicht gefestigten Wissenstands hinsichtlich der Wirkungspfade von Windkraftanlagen auf natürliche Gegebenheiten: die vorgeschlagenen 300 m entsprechend der Entfernung, unterhalb der ohnehin eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist.	<b>300 m</b>
Naturschutzgebiete	Fläche	Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Es sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten (§ 23 BNatSchG). Wegen ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit kommen die Bereiche als Standorte für WEA nicht in Betracht.	0 bis 300 m	Pufferzone zum Umgebungsschutz unter dem Aspekt allgemeiner Umweltvorsorge und vor dem Hintergrund des noch nicht gefestigten Wissenstands hinsichtlich der Wirkungspfade von Windkraftanlagen auf natürliche Gegebenheiten	<b>300 m</b>
gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz bzw. § 30 BNatSchG, mit Ausnahme von Biotopen auf dem ehemaligen Fliegerhorst	Fläche	Bei gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben und daher einen gesetzlichen Schutz unterliegen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotop führen, sind verboten.	0 bis 100 m	Pufferzone zum Umgebungsschutz unter dem Aspekt allgemeiner Umweltvorsorge und vor dem Hintergrund des noch nicht gefestigten Wissenstands hinsichtlich der Wirkungspfade von Windkraftanlagen auf natürliche Gegebenheiten, bezogen auf eher kleinräumige Naturelemente	<b>100 m</b>
gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz bzw. § 30 BNatSchG, im Bereich der Start- und Landebahn des ehemaligen Fliegerhorstes	Sonderregelung	Grundsätzlich gelten die Verbotsbestimmungen für gesetzlich geschützte Biotop (s.o.), jedoch handelt es sich hier um verschiedene Typen von Trockenrasen-Standorten. Hier wäre es unerheblich, wenn mit großen Bodenfreiheit oberhalb dieser Biotop der Rotorkreis einer Windkraftanlagen hineinragt.	—	—	—



Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)
Naturdenkmäler (§ 22 Landschaftsgesetz, § 28 BNatSchG)	Fläche	Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten	0 bis 100 m	Pufferzone zum Umgebungsschutz unter dem Aspekt allgemeiner Umweltvorsorge aufgrund der Kleinräumigkeit in der Regel nicht erforderlich	0 m
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG, § 29 BNatSchG)	Fläche	Bei GLB handelt es sich um rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Die Beseitigung oder Zerstörung ist verboten.	0 bis 100 m	Pufferzone zum Umgebungsschutz unter dem Aspekt allgemeiner Umweltvorsorge aufgrund der Kleinräumigkeit in der Regel nicht erforderlich	0 m
Bereiche zum Schutz der Natur gemäß Regionalplan (BSN, nach gültigem GEP 99 und unverändert im Entwurf zum neuen Regionalplan	Fläche	Ziel der Landesplanung, fachlich untermauert, räumlich spezifiziert und inhaltlich definiert durch Schutzgebiete	—	—	—
Bereiche zum Schutz der Natur gemäß Regionalplan (BSN, nach gültigem GEP 99 oder nach Entwurf zum neuen Regionalplan)	—	—	Fläche	Ziel der Landesplanung, jedoch entweder in Aufhebung oder noch im Verfahren	—
Gewässer < 1ha	Fläche + 5 m	Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist nach § 38 Abs. 3 WHG grundsätzlich ein Gewässer-randstreifen von mindestens 5 m frei zu halten.	—	—	5 m
Gewässer > 1 ha	Fläche + 5 m	Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist nach § 38 Abs. 3 WHG grundsätzlich ein Gewässer-randstreifen von mindestens 5 m frei zu halten.	45 m	Gewässerrandstreifen gemäß § 61 BNatSchG von insgesamt 50 m, jedoch Ausnahmen möglich	50 m
Waldflächen	—	—	Fläche	Gemäß den neuen Zielen des LEP-Entwurfs (Inanspruchnahme nur, wenn die Waldfunktion nicht beeinträchtigt wird) besteht hier Abwägungsspielraum; aufgrund der hohen Bedeutung der Waldflächen für die Erholung wertet die Gemeinde Wald als wertvollen Rückzugsraum und daher nicht als potenzielle Windanlagenstandorte	—

Kriterium / Beschreibung	hartes Kriterium		weiches Kriterium		Summe
	Bezugsobjekt ggf. + Puffer	Begründung	möglicher zusätzlicher Abstand zum Bezugsobjekt (Abwägungs- spielraum)	Begründung	Verwaltungs- Vorschlag Gesamt- abstand (hart+weich)

Mindestgröße 15 ha = weiches Tabukriterium zur Sicherstellung einer tatsächlichen Anlagenkonzentration (wenigstens 2 bis 3 Anlagen)

Biotopverbundkorridore = Hinweis auf verdichtete Artenschutzfachliche Belange (nachrichtlich)

Landschaftsschutzgebiete (nach Landschaftsplan) = kein hartes oder weiches Tabu, vorbehaltlich der Entscheidung der Unteren Landschaftsbehörde

Die Tabukriterien finden keine Anwendung in den Windvorranggebieten gemäß Regionalplan (soweit der Regionalplan wirksam wird)

Aufgrund des verdichteten Eigentumsinteresses und der Planungsvertrauens finden die Tabukriterien auch keine Anwendung auf die bisherige Konzentrationszone



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 63 20 01

Niederkrüchten, den 03.11.2016

Vorlagen-Nr. 519-2014/2020  
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

**Errichtung von vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten ("Bönnesohl")**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Verwaltung beauftragt, möglichen Genehmigungsanträgen von Windkraftbetreibern mit einem Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Genehmigungsbehörde zu begegnen. Darüber hinaus hat der Rat die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes und die Erstellung einer Potentialstudie „Windenergie“ beschlossen. Im Mai 2016 wurden der Verwaltung drei Anträge auf Errichtung von Windkraftanlagen zur Stellungnahme vorgelegt. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.06.2016 informierte die Verwaltung über die vorliegenden Anträge und die geplanten Standorte. Im Juli 2016 hat die Verwaltung schließlich die Zurückstellung der Baugesuche gemäß § 15 Abs. 3 BauGB beantragt und das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Am 05.09.2016 wurde die Potentialstudie „Windenergie“ dem Planungs- Verkehrs- und Umweltausschuss vorgestellt und für weitere fraktionsinterne Beratungen zur Verfügung gestellt. Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss wird in seiner Sitzung am 07.11.2016 über die über ein gesamtgemeindliches Planungskonzept im Ausschlussverfahren über die Festlegung „harter“ und „weicher“ Tabukriterien ermittelten Potentialflächen für die Windenergienutzung, als vorläufige Grundlage für den 1. Entwurf für den Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ beraten. Das Ergebnis der Beratungen wird die Verwaltung in der Sitzung mitteilen.

Das Planungsbüro WoltersPartner weist darauf hin, dass im Regionalplanentwurf Vorrangbereiche für die Windenergienutzung ausgewiesen sind. Für diese Vorrangplanung gilt das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch. Innerhalb dieser Vorrangflächen befinden sich vier Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten (s.Kartenauszug).

Aufgrund des Verfahrensstandes der Regionalplanung wird hier nicht mehr mit Änderungen gerechnet. Entscheidend ist jedoch auch, dass sich aus der Potenzialflächenanalyse „Windenergie“ eine Positivplanung an dieser Stelle ergibt (s. Potenzialflächenanalyse, Stand: 31.08.2016). Es handelt sich zwar nur um eine vorläufige Grundlage, die jedoch noch dadurch unterstützt wird, dass der Windkraft laut gefestigter Rechtsprechung substantiell Raum gegeben werden muss. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag auf Zurückstellung für die Windkraftanlagen „Bönnesohl“ zurückzunehmen.

Beschlussvorschlag:

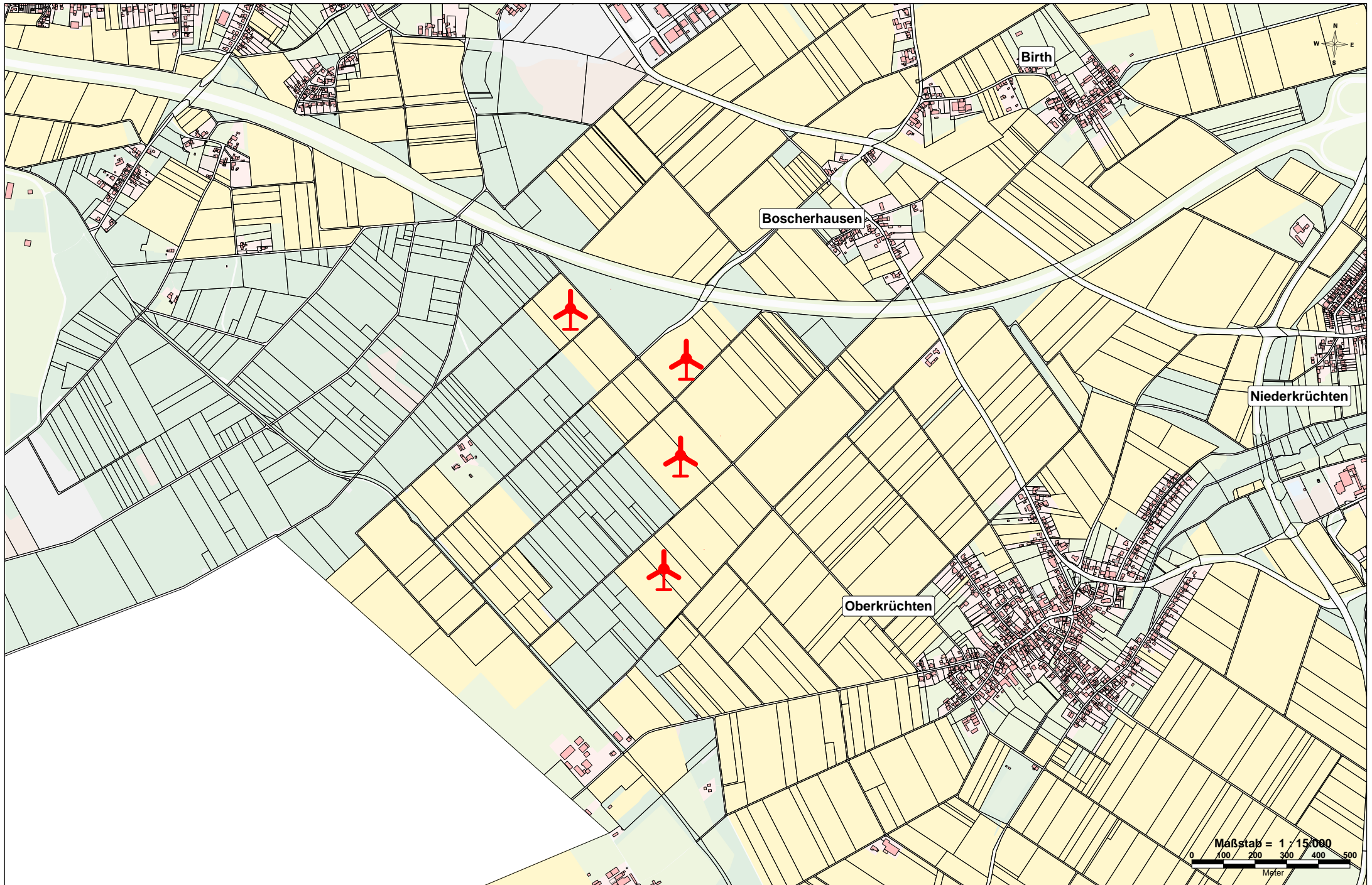
Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber dem Kreis Viersen den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Anlagen „Bönnesohl“ zurückzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Windenergieanlagen westlich von Oberkrüchten
2. Potentialflächenanalyse Windenergie, Stand: 31.08.2016

gez. Wassong



Birth

Boscherhausen

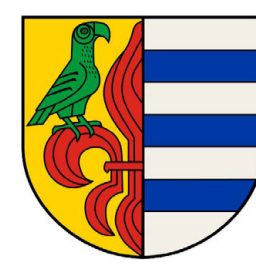
Niederkrüchten

Oberkrüchten

Maßstab = 1 : 15.000

0 100 200 300 400 500  
Meter





## Erläuterungen

- Tabubereich
- Restriktionsbereich

Die Ermittlung von Tabu- und Restriktionsbereichen berücksichtigt noch nicht - artenschutzfachliche Belange.

Kriterium	Tabueinschätzung		
	„hartes“ Tabu Gegenstand + Ausdehnung	„weiches“ Tabu Gegenstand / Vorsorgepuffer Spielraum	Vorschlag
<b>Siedlungsnutzungen</b>			
• Zusammenhängende Siedlungsflächen vorwiegend Wohncharakter gem. FNP (einschl. ASB nach RPD)	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Zusammenhängende Siedlungsflächen vorwiegend Mischcharakter gem. FNP	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Wohnen im Außenbereich (einschl. Außenbereichssatzung)	Standort + 100 m	+ 350 bis + 500 m	+ 350 m
• Gewerbeflächen (FNP/RP)	Fläche	+ 0 bis + 100 m	+ 100 m
• Campingplatz vorhanden	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Campingplatz / Freizeitwohnen geplant	—	—	Fläche
• Wochenendhausgebiet vorhanden	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Wochenendhausgebiet geplant (FNP)	—	—	Fläche
• Sondergebiet Kurhotel / Erholung geplant (FNP)	—	—	Fläche
• Jugendherberge / Jugendhilfe "Schloss Dilborn"	Fläche + 200 m	+ 150 bis + 400 m	+ 400 m
• Sondergebiet Hotel	Fläche + 300 m	+ 300 bis + 700 m	+ 500 m
• Friedhof / Parkanlagen	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Sport / Reitanlage / Schwimmbad / Hundebereich / Golfplatz	Fläche	+ 0 bis + 200 m	+ 100 m
<b>Technische / rechtliche Nutzungen</b>			
• Hochspannungsleitungen ab 110kV	Trasse (10 m beids.)	+ 30 bis + 100 m	+ 30 m
• Landes- und Kreisstraßen	Fläche	—	+ 40 m
• Bundesstraße	Fläche + 20 m	—	+ 20 m
• Autobahn	Fläche + 40 m	—	+ 60 m
• Ver- und Entsorgungsanlagen	Fläche	—	+ 100 m
• Baudenkmale	Fläche	—	Einzelfallprüfung
• Bodendenkmale (noch keine Angaben)	Fläche	—	Einzelfallprüfung
• Wasserschutzgebiet I geplant	—	—	Fläche
• Abgrabung (FNP/RP)	Fläche	—	—
<b>Naturräumliche Restriktionen</b>			
• FFH-Gebiete mit windkraftsensiblen Arten	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Vogelschutzgebiete	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• Naturschutzgebiete (§ 20 LG)	Fläche	+ 0 bis + 300 m	+ 300 m
• §62-Biotop (LG) außerhalb ehemaliger RAF-Flugplatz	Fläche	+ 0 bis + 100 m	+ 100 m
• Naturdenkmale (§22 LG)	Fläche*	+ 0 bis + 100 m	—
• Geschützte Landschaftsteile (§23 LG)	Fläche	+ 0 bis + 100 m	—
• Bereiche zum Schutz der Natur gem. wirksamen GEP 99, soweit mit Schutzgebieten (NSG / VSG / FFH) hinterlegt	Fläche	—	—
• Bereiche zum Schutz der Natur gem. RPD-Entwurf 05/2016 sowie gem. wirksamen GEP 99, soweit nicht mit Schutzgebieten (NSG / VSG / FFH) hinterlegt	—	—	Fläche
• Gewässer < 1 ha	Fläche + 5 m	—	—
• Gewässer > 1 ha	Fläche + 5 m	—	+ 45 m
• Fließgewässer	Fläche + 5 m	—	—
• Waldflächen	—	—	Fläche

\* = bei Kleinstflächen in der Grafik als Raute dargestellt

### Sonstige Restriktionen (ohne Tabuwirkung)

§62-Biotop im Bereich des ehemaligen RAF-Flugplatzes (vorwiegend Borstgrasrasen und trockene Heideflächen)

Landschaftsschutzgebiet

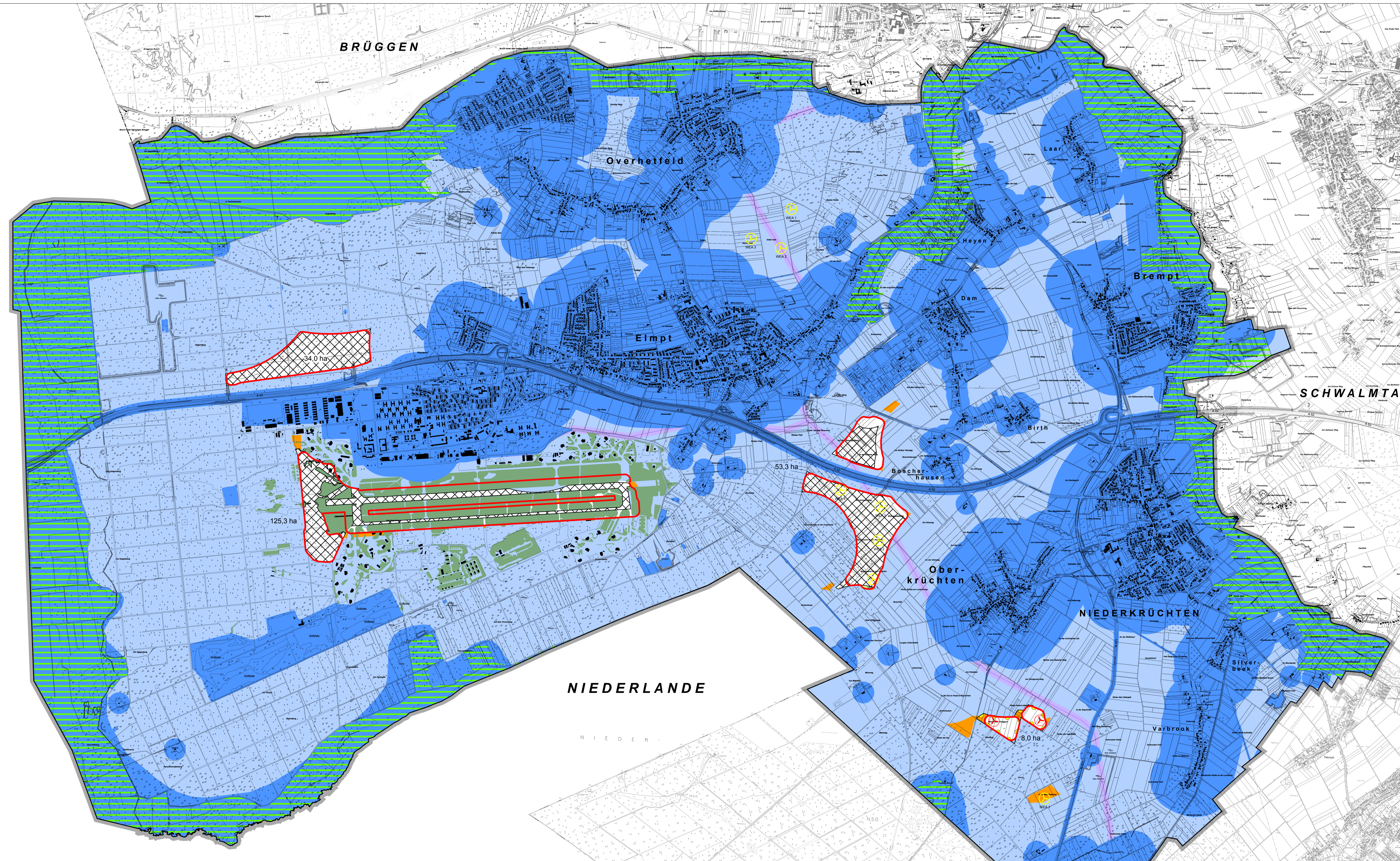
Unterirdisch verlegte Transportleitungen z.B. Gas, Öl  
(Bei der Standortplanung von Windkraftanlagen ist der Verlauf und notwendige Sicherheitsabstände - Gas: 25 m - zu beachten; ein pauschaler Tabuausschluss wird nicht berücksichtigt, da der Luftraum oberhalb der Leitungen ggf. durch Rotoren überstrichen werden kann.)

## Gemeinde Niederkrüchten

### Potenzialflächenanalyse zur Ermittlung von Eignungsbereichen für die Windenergienutzung

	Maßstab im Original	1 : 15.000	<b>WOLTERS PARTNER</b> Architekten & Stadtplaner GmbH Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088 info@wolterspartner.de
	Blattgröße	109 x 70	
	Bearbeiter	Ahn / We	
	Datum	31.08.2016	

Auftraggeber:  
Gemeinde Niederkrüchten



**Niederkrüchten Potenzialflächenanalyse**

Indizwert „substanzialer Raum“ (gem. „Haltern - Urteil“ des OVG NRW)

Gemeindegebiet:	6.708,2 ha
Flächen mit „harten“ Tabus	3.622,8 ha
Potenzialflächen	220,6 ha
Flächen mit „weichen“ Tabus und Potenzialflächen = Bezugswert	6.708,2 ha - 3.622,8 ha = <b>3.085,4 ha</b>
Indizwert in %	220,6 ha x 100 / 3.085,4 ha = <b>7,1 %</b>

### Potenzialflächen

- Suchräume für künftige Konzentrationszonen (Abgrenzung darf von keinem Anlagenteil überschritten werden)
- Suchraum für künftige Konzentrationszonen, der nicht für bauliche Einrichtungen am Boden (Fundament, Aufstellfläche, Zuwegung, Nebenanlagen) genutzt werden darf - Überstreichen durch den Rotor ist zulässig
- Flächen unter 15 ha (keine Konzentrationswirkung) und Flächen, die eine Windkraftanlage mit einem Rotordurchmesser von mind. 100 m nicht vollständig aufnehmen können (weiches Tabukriterium)
- Abgrenzung der Konzentrationszonen gemäß FNP alter Stand

### Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Windkraftanlage
- Windkraftanlage geplant
- Stadtgrenze
- Biotopverbund mit herausragender Bedeutung (LANUV 07/2015)
- Windenergiebereiche (gem. Regionalplan - Entwurf Mai 2016)





Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 10 50

Niederkrüchten, den 09.11.2016

Vorlagen-Nr. 509-2014/2020 1. Ergänzung

Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

Beratungsweg

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Eine Kernaussage des Konzeptes war u.a. die Empfehlung zur Verlagerung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters an den Standort Mönchengladbacher Straße.

Durch den Beschluss des Rates vom 03.05.2016 zur Ansiedlung des Vollsorbitmenters an der Overhetfelder Straße/Heineland ergibt sich ein Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Diese Fortschreibung wird zugleich genutzt, um die Rahmenbedingungen des Niederkrüchtener Einzelhandels zu aktualisieren. Dazu zählen insbesondere die Aktualisierung der Verkaufsflächenausstattung und die Berücksichtigung maßgeblicher Entwicklungen, wie der Schließung des Kaisers-Marktes in Niederkrüchten oder der vollzogenen bzw. geplanten Erweiterungen des Aldi-Marktes in Dam oder des Netto-Marktes in Elmpt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird zugestimmt.
- b) Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

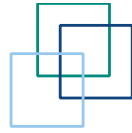
Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Wassong



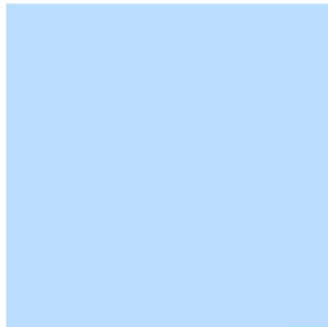


**Gemeinde Niederkrüchten**  
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

**Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**

**Dipl.-Geogr. Timo Grebe**

Köln, Oktober 2016



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	13
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Niederkrüchten	14
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	14
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	15
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	18
2.3.4	Entwicklung der untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen seit 2014	21
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsstandort Niederkrüchten</b>	<b>23</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	23
3.2	Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet	25
3.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26
3.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten	26
3.5	Einzugsbereich und Kaufkraft	27
3.6	Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels	30
3.7	Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten	30
3.8	Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels im Zeitraum 2013 bis 2016	34
3.8.1	Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit	34
3.8.2	Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels	35
3.9	Entwicklungsperspektiven des Niederkrüchtener Einzelhandels bis zum Jahr 2030	36
3.9.1	Übergeordnete Entwicklungen	36
3.9.2	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030	36
<b>4</b>	<b>Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten</b>	<b>41</b>
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	41
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	41
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	42
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	43
4.2	Zentrenhierarchie in Niederkrüchten	44
4.2.1	Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick	44

4.2.2	Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	45
4.2.3	Versorgungslage Ortskern Elmpt	52
4.2.4	Zusammenfassung und Vergleich der Empfehlungen zur Zentrenhierarchie	57
4.3	Niederkrüchtener Liste	58
4.4	Versorgungslage Gewerbegebiet Dam	61
<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten</b>	<b>69</b>
6.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	69
6.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	70
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchung</b>	<b>73</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung

Im April 2014 hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Auftrag der Gemeinde Niederkrüchten das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten (EHK) vorgelegt. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat das EHK am 8. April 2014 beschlossen.

Neben den obligatorischen Inhalten eines EHK, hier insbesondere die Ziele der Einzelhandelsentwicklung, die Niederkrüchtener Sortimentsliste und die Empfehlungen zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, enthält das Konzept auch eine Diskussion um mögliche Ansiedlungsstandorte für einen Lebensmittel-SB-Betrieb im Ortsteil Elmpt. Dies vor dem Hintergrund, dass für den am Standort Adam-Houx-Straße ansässigen Edeka-Supermarkt eine Schließung erwartet wurde und innerhalb der Hauptversorgungslage Elmpt (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) kein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters identifiziert werden konnte.

Schließlich wurde ein Standort am Ortseingang Elmpt an der Mönchengladbacher Straße priorisiert, weil sich dieser am besten eignete, mittelfristig die Begründung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs der Kategorie Nahversorgungszentrum zu unterstützen.

Zwischenzeitlich haben konkrete Betreiberinteressen jedoch zu einer Auseinandersetzung der Niederkrüchtener Ortspolitik und -verwaltung mit einem Ansiedlungsstandort im „Heineland“ geführt, das eine bislang unbebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand Elmpts an der Overhetfelder Straße beschreibt. Dieser Ansiedlungsstandort wird von der Gemeinde Niederkrüchten unter Abwägung aller Vor- und Nachteile priorisiert und soll zur Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung in Elmpt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entwickelt werden.

Gleichzeitig haben sich seit der Vorlage des EHK im Jahr 2014 weitere Entwicklungen im Einzelhandelsbestand der Gemeinde Niederkrüchten vollzogen. Am offensichtlichsten sind diese in der Ortsla-

ge Niederkrüchten: Ehemals benachbart am Standort Hochstraße/Mittelstraße ansässig wurde der Betrieb eines Kaisers-Supermarkts eingestellt und ein Netto-Lebensmitteldiscounter an den östlichen Siedlungsrand Niederkrüchtens verlagert (diese Verlagerung war bereits im Jahr 2014 bekannt und wurde bei der Erarbeitung des EHK berücksichtigt).

Im Ortsteil Niederkrüchten plant die Gemeinde Niederkrüchten ebenfalls die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, um die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungen hat die Gemeinde Niederkrüchten Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt.

Auf Basis des Vorläuferkonzepts, der zwischenzeitlichen Entwicklungen und der dargestellten politischen Beschlusslage erfolgt eine aktualisierte Positionsbestimmung des Einzelhandelsstandorts Gemeinde Niederkrüchten. Diese beinhaltet eine Aktualisierung der Bestandsdaten, der Umsatz- und Zentralitätsberechnungen sowie des Zentren- und Nahversorgungskonzepts entsprechend der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung und mündet in einem Ausblick und konkreten Empfehlungen für die künftige Entwicklung.

Das Konzept soll sowohl für die Gemeinde Niederkrüchten als auch für Investoren und Betreiber Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik aussprechen.

### 1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Die Gemeinde Niederkrüchten hat den Auftrag zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts im Frühjahr 2016 erteilt. Dieser umfasste auch eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde, die im April/Mai 2016 durchgeführt wurde.

Zudem wurden die für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts benötigten Komplementärnutzungen in den Ortslagen erfasst, in denen Abgrenzungen und Begründungen zentraler

Versorgungsbereiche in Betracht zu ziehen sind. In Kenntnis der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Niederkrüchten wurden dafür von allen Einzelhandelsbetrieben Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mit elektronischen Messgeräten erfasst, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen/Warengruppen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Branchen/Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit/Körperpflege
- Blumen/Zoobedarf
- Bücher/Schreibwaren/Büro
- Bekleidung/Schuhe/Schmuck
- Sport/Freizeit/Spiel
- Elektrowaren
- Möbel/Einrichtung
- Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen wurden Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen

- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, von Vergnügungsstätten und von Leerständen verzichtet.

Vorgesehen ist, die im Entwurf vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Niederkrüchten Ende des Jahres 2016 in den politischen Gremien der Gemeinde zu beraten und im Anschluss zu verabschieden.



Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
		Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
	Gesundheit/ Körperpflege	Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
Blumen, Zoobedarf	Optik	
	Hörgeräte	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Blumen, Zoobedarf	Blumen
		Zoobedarf, Tiernahrung
	Bücher/Schreibwaren/ Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung/Schuhe/ Schmuck	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
		Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck		
Sport/Freizeit/Spiel	Sonstige	
	Großteilige Camping- und Sportgeräte	
	Fahrräder und Zubehör	
		Freizeit, Spielwaren

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente	
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel/Einrichtung	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	
		Sonstige	
		Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
			Elektrokleingeräte
			Leuchten
			Unterhaltungselektronik
			Bild- und Tonträger
		Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Computer und Zubehör
			Telefone
			Foto
Hausrat			
Glas, Porzellan, Keramik			
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel/Einrichtung	Wohnaccessoires, Geschenkartikel	
		Haus- und Heimtextilien	
		Bettwaren, Matratzen	
		Teppiche	
		Möbel (ohne Küchen)	
		Küchen	
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	
		Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Bau- und Heimwerkerbedarf
			Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden
			Gartenbedarf
Autozubehör			
Kaminöfen und Zubehör			
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel/Einrichtung	Sicht- und Sonnenschutz	
		Sonstige	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016







## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Vorgaben

#### 2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines Einzelhandelskonzepts (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

#### 2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen. Diese Vorgaben lagen damit auch

dem Niederkrüchtener Vorläuferkonzept zugrunde. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sechs Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2025 umfasst folgende Ziele und Grundsätze:

**(1. Ziel)** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**(2. Ziel)** Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie ihrer verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Obligatorisch als zentrenrelevant sind dabei die in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten und nachfolgend zitierten Sortimente einzustufen, die nach ortstypischen Gegebenheiten (siehe Niederkrüchtener Sortimentsliste) noch ergänzt werden können.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**(3. Ziel)** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**(4. Grundsatz)** Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwoh-

ner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**(5. Ziel)** Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

**(6. Grundsatz)** Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**(7. Ziel)** Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**(8. Ziel)** Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden



durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

**(9. Grundsatz)** Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

**(10. Ziel)** Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

## 2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

### 2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

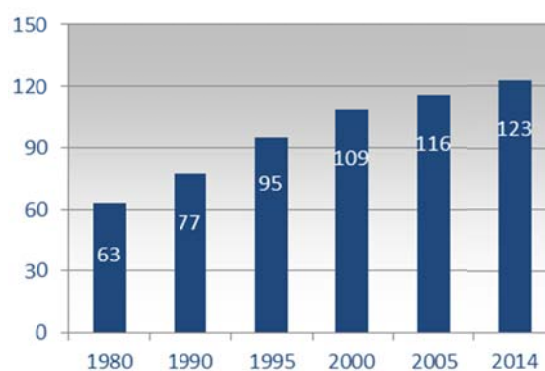
Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern.

Beeinflusst wird die Entwicklung des Einzelhandels von Veränderungen in Angebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

Auch wird eine Reihe handelsendogener Faktoren in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten beeinflussen.

Seit 1980 hat sich die Verkaufsfläche des Ladenhandels in Deutschland auf aktuell ca. 123 Mio. m<sup>2</sup> nahezu verdoppelt. Allerdings ist in den letzten Jahren eine nachlassende Dynamik zu erkennen.

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2014 (in Mio. m<sup>2</sup>)



Quelle: Datengrundlage HDE 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte führt zu steigendem Wettbewerbsdruck, v. a. bei inhabergeführten Geschäften. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen die Discounter eine nach wie vor dominierende Marktposition ein.

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogerie, Textilien, Schuhe oder Sportartikel verläuft die Entwicklung zugunsten der Fachmärkte und zulasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben die Filialketten Media Markt, Saturn und Redcoon massiv mit Niedrigpreisen und erwirtschaften mittlerweile einen Umsatzanteil von fast 40 % am Gesamtmarkt.

Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Andere Standortlagen (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie.

**Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels**

Unternehmen	Textilumsatz 2014 in Mio. EUR
Otto Group, Hamburg*	4.230
H & M, Hamburg*	3.847
C & A, Düsseldorf*	2.923
Metro Group, Düsseldorf*	2.247
Karstadt, Essen*	1.583
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf	1.339
Tengelmann, Mülheim a. d. Ruhr*	1.313
Lidl, Neckarsulm*	1.080
Aldi Gruppe*	1.042
Tchibo, Hamburg*	1.010

\* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz des Onlinehandels von ca. 1,0 Mrd. EUR im Jahre 2000 auf ca. 46,9 Mrd. EUR im Jahr 2015 und machte somit circa 10 % des Gesamtumsatzes von rund 472,4 Mrd. EUR im deutschen Einzelhandel aus. Hinzu kommt ein Umsatz von rund 5,5 Mrd. EUR durch den klassischen Versandhandel. Anfänglich waren es schwerpunktmäßig Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Die größte Warengruppe im Onlinehandel bildet inzwischen jedoch Bekleidung, gefolgt von Unterhaltungselektronik/Elektronikartikeln sowie Computern und Zubehör. Für die kommenden

Jahre wird mit weiteren Zuwachsraten im Onlinehandel gerechnet.

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

### 2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. So hat sich auf der Nachfrageseite in den letzten Jahrzehnten ein demografischer und gesellschaftlicher Wandel vollzogen, der sich in einer Veränderung der Altersstrukturen, der Tendenz zu kleineren Haushalten sowie einer gestiegenen Mobilität niederschlägt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungszahl – mit erheblichen regionalen Unterschieden – in den kommenden Jahren in der Tendenz weiterhin sinken wird.

Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat die Entwicklung der heutigen Strukturen im Einzelhandel unterstützt, das sogenannte Smart Shopping die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst – mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

In Verbindung mit wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden für den Einzelhandel seit Jahren. Lag der Anteil des Einzelhandels an den



privaten Konsumausgaben im Jahr 1995 noch bei über 35 %, wurde im Jahr 2015 nur noch ein Anteil von ca. 30 % erreicht. Insgesamt wird die Einzelhandelskaufkraft in den nächsten Jahren voraussichtlich nur in geringem Maße ansteigen.

Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung verwendet werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird vom mobilen Teil der Bevölkerung in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebnis-komponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

### 2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Durch die Konzentration auf periphere Pkw-orientierte Einkaufsorte haben die gewachsenen Zentren in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe und Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. In den Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels birgt hingegen die

Gefahr der Bildung „uniformer“ und somit austauschbarer Einzelhandelslagen.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere in kleinen und mittleren Kommunen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar, die u. a. durch Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden kann.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute Standorte mit mindestens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in kleineren Zentren fehlende Entwicklungsflächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums gefährden können und somit in Zukunft viele Lebensmittelbetriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Der Verlust des Lebensmittel-magnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen. Diese Entwicklungen widersprechen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichermäßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass auch Standorte aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ des Nahversorgungsnetzes sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen

sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur; auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich auch die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger.

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Niederkrüchten Einfluss. Eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

## 2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Niederkrüchten

### 2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Gemeinde Niederkrüchten liegt im Westen des Kreises Viersen, eingebettet in die Region Niederrhein. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Brüggen, im Osten an die Gemeinde Schwalmtal und im Süden an die Stadt Wegberg. Zudem hat sie im Westen eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Roermond und der Gemeinde Roerdalen (NL). Die Gemeinde Niederkrüchten ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet und wird in der landesplanerischen Hierarchie als Grundzentrum eingestuft. Demnach wird ihr in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und teilweise auch des mittelfristigen Bedarfs beigemessen. Der Einkaufsstandort Niederkrüchten steht dabei insbesondere im Wettbewerb zum Grundzentrum Brüggen, den nächstgelegenen Mittelzentren Schwalmtal, Viersen und Wegberg sowie zu dem Oberzentrum Mönchengladbach/Rheydt.

Neben der Wettbewerbssituation wird die Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels u. a. durch die Verkehrsanbindung und die topografische Situation beeinflusst.

Die Gemeinde Niederkrüchten wird sowohl durch den Verlauf der Bundesstraße 221 (Nord-Süd-Richtung) als auch den Verlauf der Bundesautobahn BAB 52 (West-Ost-Richtung) gekreuzt. Zur BAB 52 besteht eine Anbindung über die Anschlussstellen Elmpt und Niederkrüchten.

Über die BAB 52 kann in östlicher Richtung die BAB 61 erreicht werden, welche die Kreisstadt Viersen und das Oberzentrum Mönchengladbach erschließt. In westlicher Richtung ermöglicht die BAB 52 den Anschluss an das Mittelzentrum Roermond (NL). Die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung querende B 221 dient als Verbindung zur angrenzenden Kommune Brüggen im Norden, während die L 126 in südöstlicher Richtung die Stadt Wegberg anbindet.

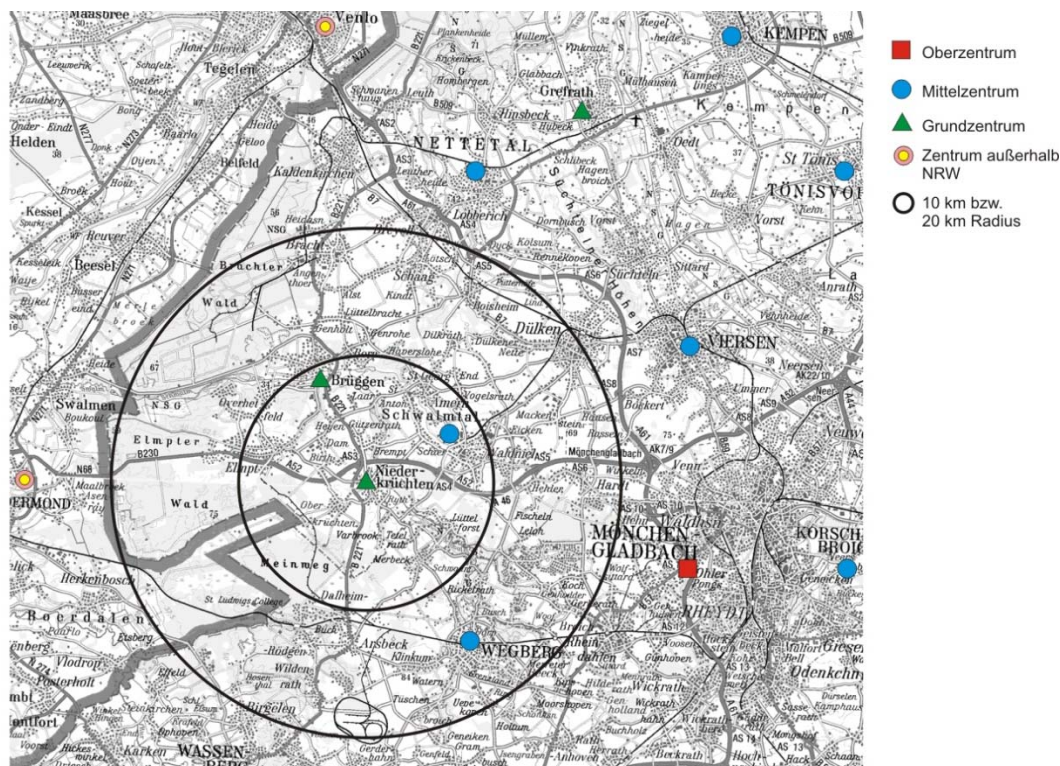




Der öffentliche Personennahverkehr wird durch ein Busliniennetz bedient, das auch die Nachbarkommunen und das angrenzende Oberzentrum Mönchengladbach umfasst. So beträgt die Fahrtzeit mit dem ÖPNV zwischen Niederkrüchten und Elmpt ca. 10 Minuten (Buslinie 013), in die Nachbarkommune Wegberg ca. 30 Minuten (Buslinie 408). Ein direkter Anschluss an das Schienennetz ist in Niederkrüchten nicht vorhanden, der nächste Bahnhof befindet sich in Wegberg; von dort aus ist Mönchengladbach in 20 Minuten durch Benutzung der Regionalbahn (RB 39) zu erreichen.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen befindet sich Niederkrüchten in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, verkehrstechnisch jedoch ist der Raum von höherer Bedeutung, da er an eine Teilstrecke der A 52 grenzt, einer wichtigen Fernverbindungsachse zwischen dem Süden der Niederlande, insbesondere dem niederländischen Roermond, und dem nahegelegenen Oberzentrum Mönchengladbach.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Niederkrüchten im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Kartengrundlage Geobasisdaten Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn, ST/8/2004, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis des LEP NRW 2025

### 2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelsituation und die Entwicklungspotenziale des Niederkrüchtener Einzelhandels sind zudem die Bevölkerungsverteilung und -struktur bedeutsam.

Die Gemeinde Niederkrüchten zählte zum 31.12.2015 ca. 15.199 Einwohner, die sich auf insgesamt 16 Ortsteile verteilten. Die einwohnerstärksten Ortsteile im Gemeindegebiet sind Niederkrüchten mit ca. 2.800 Einwohnern im Osten und Elmpt mit ca. 5.700 Einwohnern im Zentrum. Die meisten weiteren Ortsteile weisen deutlich weniger als 1.000 Einwohner auf.

Tabelle 3: Einwohner der Gemeinde Niederkrüchten zum 31.12.2015 nach Stadtteilen

Ortsteil	Einwohner
<b>Bereich Niederkrüchten</b>	<b>7.042</b>
Niederkrüchten	2.777
Birth	181
Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook	514
Boscherhausen	85
Brempt	835
Dam	481
Gützenrath	688
Heyen	272
Laar	262
Oberkrüchten	947
<b>Bereich Elmpt</b>	<b>8.157</b>
Elmpt	5.737
Overhetfeld	1.819
Venekoten	601
<b>Gemeinde gesamt</b>	<b>15.199</b>

Quelle: Daten: Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Zwischen dem Jahr 2002 und 2005 führten insbesondere Wanderungsgewinne zu einer zunehmenden Einwohnerzahl im Gemeindegebiet. Bis 2005 betrug der Anstieg etwas über 2 %. Nach einer leichten Bevölkerungsabnahme im Folgejahr ist seit zwischen 2006 und 2013 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, die etwa um die Bevölkerungszahl von ca. 15.400 Einwohnern schwankt. In den Jahren 2014 und 2015 zeigen sich dagegen ausgeprägte Rückgänge bzw. Bevölkerungsgewinne, die am 31.12.2015 schließlich in einer Bevölkerungszahl von rund 15.200 Einwohnern mündeten.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten 2002 bis 2015

Jahr	Einwohner	
	Absolut	2002 = 100
2002	15.154	100 %
2003	15.325	101,1 %
2004	15.374	101,4 %
2005	15.474	102,1 %
2006	15.398	101,6 %
2007	15.367	101,4 %
2008	15.363	101,4 %
2009	15.419	101,8 %
2010	15.365	101,4 %
2011	15.429	101,8 %
2012	15.381	101,5 %
2013	15.358	101,35 %
2014	14.990	98,92 %
<b>2015</b>	<b>15.199</b>	<b>100,3 %</b>

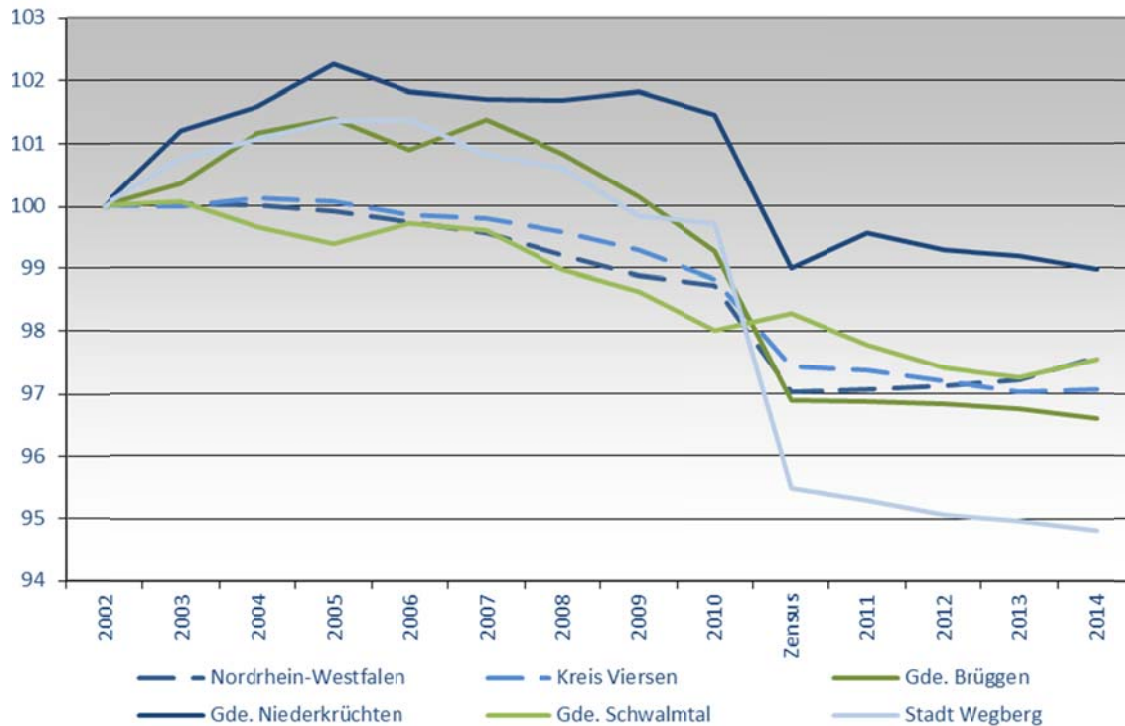
Quelle: Daten: IT.NRW 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Der Vergleich mit den Nachbargemeinden sowie den Daten des Kreises Viersen und des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten seit 2002. Insbesondere im Zeitraum bis 2005 konnte die Gemeinde entgegen des landesweiten und kreisweiten Trends überproportionale Zuwächse verzeichnen. Für die Vergleichsräume liegen die aktuellsten Bevölkerungszahlen für das Jahr 2014 vor. So endet die Kurve der Niederkrüchtener Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 3) bei einem Wert von rund 99 % in Bezug auf das Jahr 2002. Die Bevölkerungsgewinne bis zum 31.12.2015 wurden jedoch bereits oben dargestellt, gegenüber dem Jahr 2002 münden diese in einen Wert von rund 100,3 %.



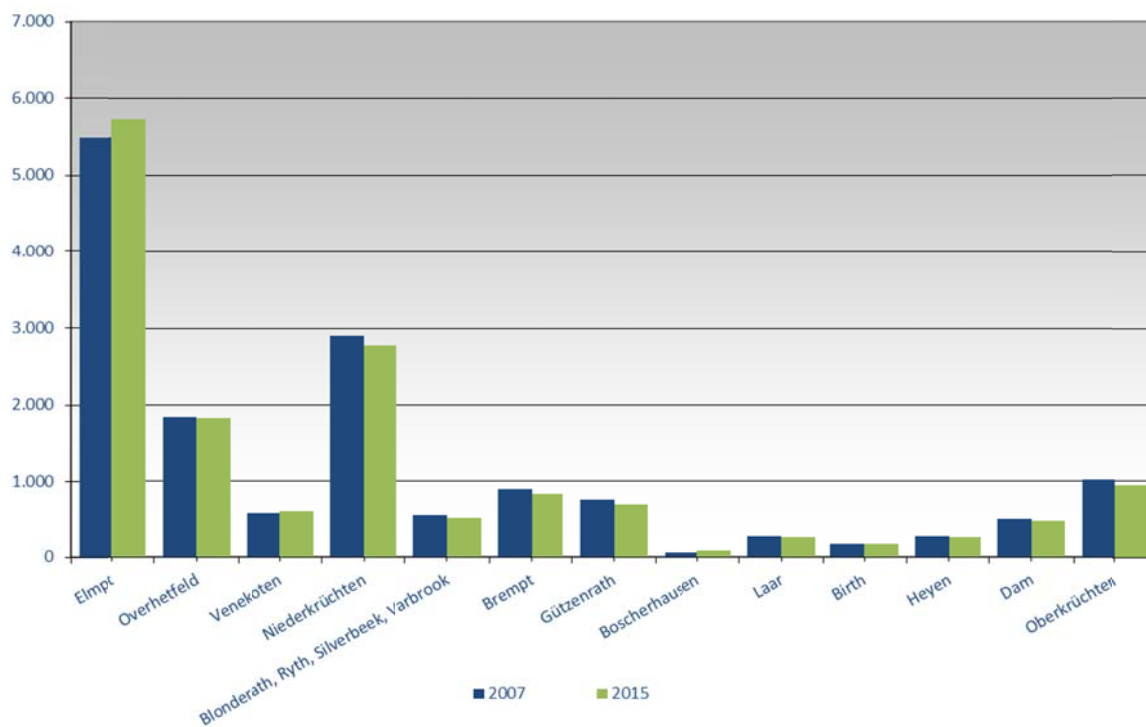


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten seit 1990 im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT. NRW 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Ortsteilen zwischen 2007 und 2015



Quelle: Daten: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederkrüchten, 2015; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten, differenziert nach Ortsteilen, zwischen den Jahren 2007 und 2015 zeigt den größten Zuwachs in dem bevölkerungsreichsten Ortsteil Elmpt. Die überwiegende Mehrheit der Ortsteile verzeichnet einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl. Um Aussagen zu der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten treffen zu können, kann auf die Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) mit dem Basisjahr 2014 zurückgegriffen werden.

Diese prognostiziert für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl der Gemeinde Niederkrüchten von 15.534 Einwohner (Basisjahr 2014). Gegenüber der Basisannahme des IT.NRW von 15.073 Einwohnern im Jahr 2014 bzw. einer tatsächlichen Einwohnerzahl in der Gemeinde Niederkrüchten von 15.199 Einwohnern im Jahr 2015 beschreibt die Prognose einen Einwohnerzuwachs zwischen etwa 2,2 % und 3,1 %.

Dieser Entwicklungskorridor kann als Grundlage für die weiteren Berechnungen dieses Konzepts angenommen werden und unterscheidet sich von der Annahme, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 getroffen wurde. Auf Basis der Bevölkerungsprognose von IT.NRW mit dem Basisjahr 2011 konnte damals bis zum Jahr 2030 ein maximaler Bevölkerungszuwachs von 0,8 % angesetzt werden.

Neben einer Veränderung der Einwohnerzahl wird sich auch in der Gemeinde Niederkrüchten der demografische Wandel deutlich widerspiegeln. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen, der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend, zukünftig verringern und der Anteil der älteren Menschen ansteigen wird.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Niederkrüchten geringe Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind.

Einhergehend mit einem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedarfsstruktur kommen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung, eine Pkw-unabhängige Versorgung sowie die Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. Singlehaushalte.

### 2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Versorgungsfunktionen der Gemeinde Niederkrüchten resultieren aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Gemeinde sowie ebenfalls in einem gewissen Maße aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen und gesundheitswirtschaftlichen Sektor. Insgesamt befinden sich im Gemeindegebiet insgesamt drei Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 46,6 ha.

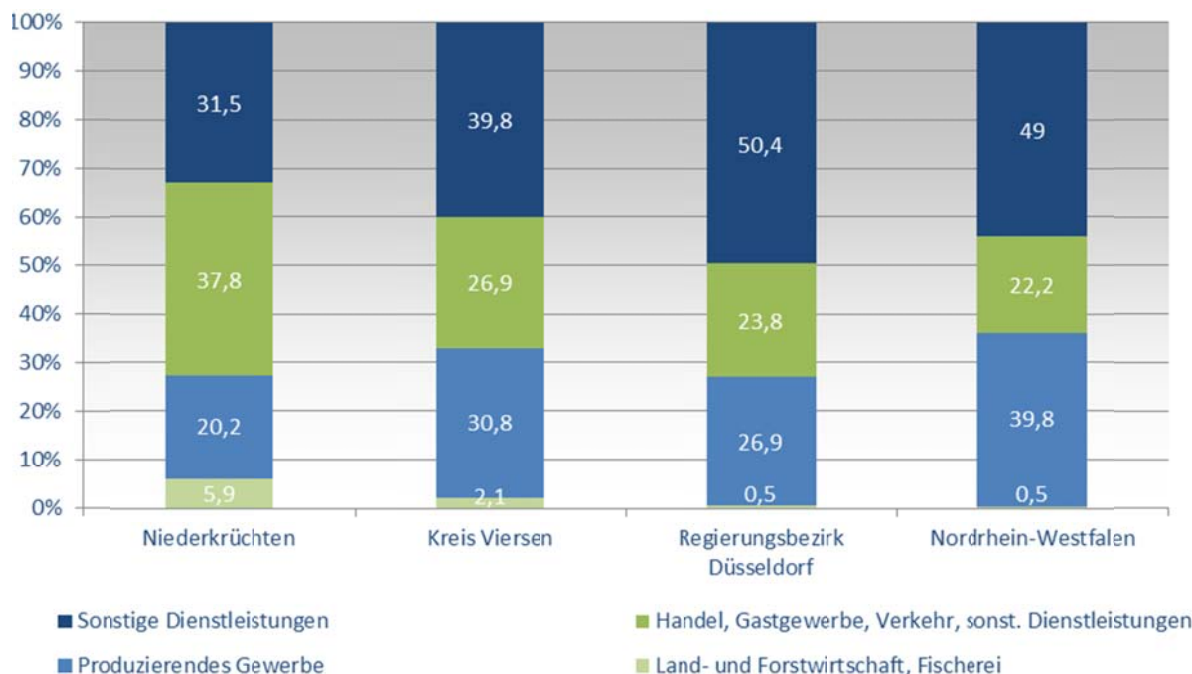
Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Niederkrüchten und der Nähe zum europäischen Ausland besteht ein Schwerpunkt der Unternehmensstruktur in Niederkrüchten im Speditions- und Logistiksektor.

Insgesamt war im Jahr 2015 ein Anteil von rund 20 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Insbesondere der Vergleich mit den Durchschnittswerten der räumlich ähnlich geprägten Städte und Gemeinden im Kreis Viersen lässt auf eine vergleichsweise geringe Bedeutung des produzierenden Sektors schließen.

Die Land- und Forstwirtschaft übernimmt verglichen mit den Zahlen des Kreises sowie des Regierungsbezirks und des Bundeslands Nordrhein-Westfalen einen zwar überdurchschnittlichen, jedoch bezogen auf die Gesamtbeschäftigung in der Gemeinde Niederkrüchten einen (ca. 5,9 %) nur nachgeordneten Anteil.



Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW, Kommunalprofil Niederkrüchten 2015, Stand: 21.09.2015; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Eine Ausnahme innerhalb des Kreises Viersen ist die Gemeinde Niederkrüchten mit dem Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Der Anteil von rund 38 % liegt weit über dem Durchschnittswert des Kreises mit ca. 27 % sowie des Regierungsbezirks mit 23,8 % und des Landes mit gut 22 %. Dieser Wert lässt auf eine vergleichsweise hohe Bedeutung des Tourismus und des Gastgewerbes in der Gemeinde schließen.

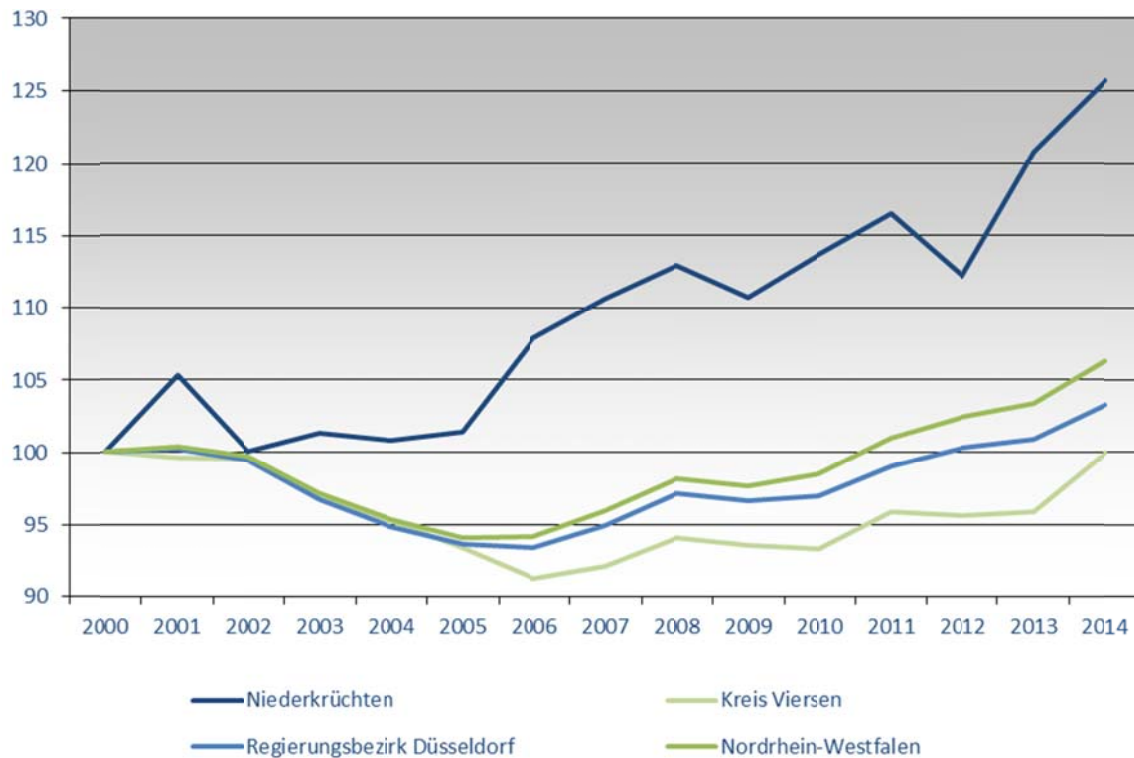
Diese ist auf die Lage der Gemeinde Niederkrüchten innerhalb des Naturparks Schwalm-Nette zurückzuführen. Mit dem Naturschutz- und Naturerlebnisgebiet Elmpter Schwalmbruch sowie einer Vielzahl von Gewässern und Seen verfügt die Gemeinde über ein naturräumliches Potenzial ebenso wie eine Infrastruktur mit ca. 200 km ausgeschilderten Wander- und Radwegen sowie einem zertifizierten Nordic-Walking-Parcours.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 7.459 Gästeankünfte in der Gemeinde registriert; die Gesamtzahl der Gästeübernachtungen belief sich im selben Jahr auf 18.278. Die mittlere Aufenthaltsdauer betrug somit ca. 2,5 Tage. Damit wird der Naherholungstourismus durch das Beherbergungsgewerbe gestützt.

Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen bleibt die Gemeinde Niederkrüchten mit 31,5 % dagegen deutlich hinter dem kreisbezogenen Durchschnittswert von 39,8 %, dem Land Nordrhein-Westfalen (ca. 49 %) und dem Regierungsbezirk Düsseldorf (ca. 50 %) zurück.

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Niederkrüchten seit 2000 positiv, wenngleich es in einzelnen Jahren zu kleinen Rückgängen kam. So stieg die Anzahl bis zum Jahr 2014 insgesamt um über 25 %, was auch im Vergleich zum Kreis Viersen (Anstieg +/-0 %) und zum Regierungsbezirk Düsseldorf (Anstieg um ca. 3 %) ein deutlicher Zuwachs ist.

Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2015 (2000 = 100 %)



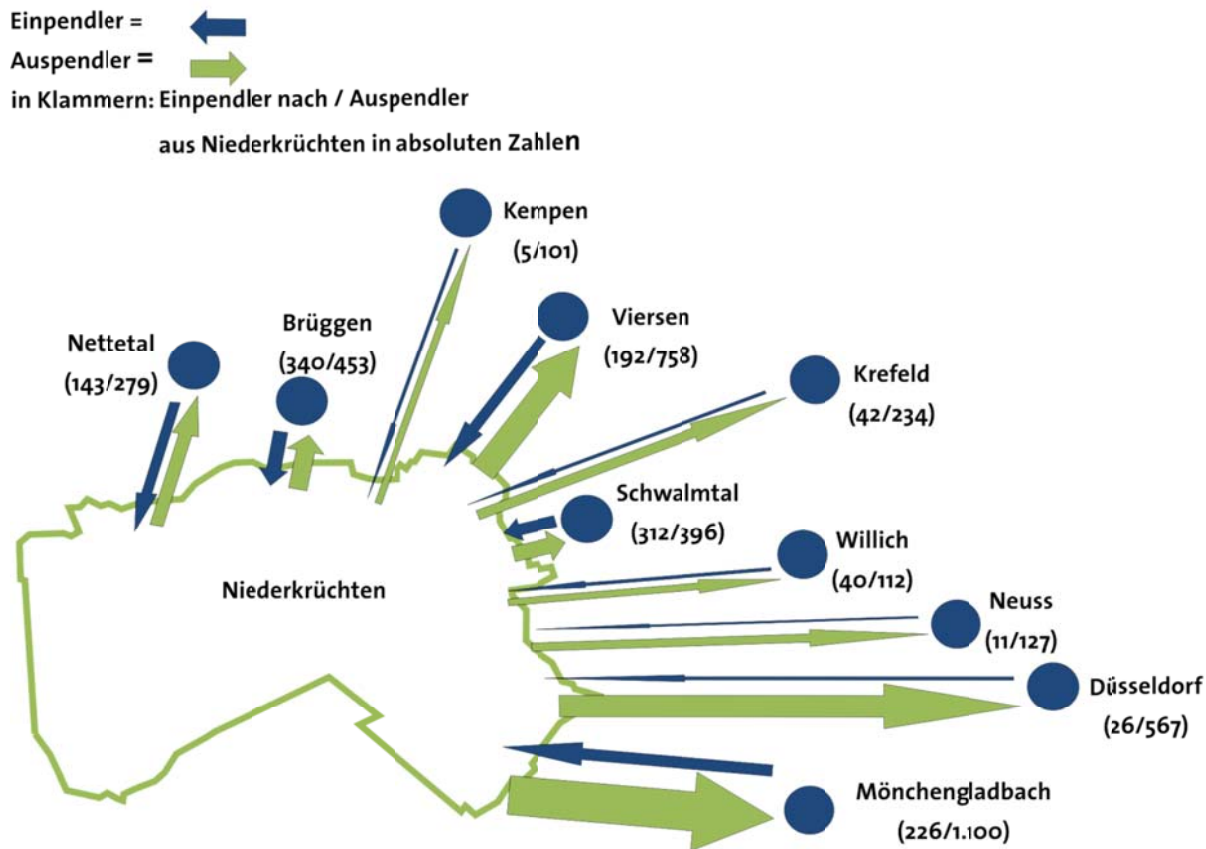
Quelle: Daten: IT.NRW Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Trotz der grundsätzlich positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich bei der Betrachtung der Pendlerbewegungen ein negativer Pendlersaldo. Im Jahr 2015 standen ca. 1.488 Berufseinpendler ca. 4.413 Berufsauspendlern gegenüber. Der negative Pendlersaldo von ca. 2.925 Beschäftigten dokumentiert die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort.

Pendlerbewegungen sind deshalb von hohem Interesse, weil viele Beschäftigte ihren Einkauf (auch) am Arbeitsort tätigen oder die Fahrten zum Arbeitsort mit dem Einkauf verknüpfen.

Für den Wirtschaftsstandort Niederkrüchten ist mittelfristig eine deutliche funktionale Aufwertung zu erwarten. Im Ortsteil Elmpt befindet sich der Standort eines ehemaligen britischen Militärflughafens. Dieser soll im Jahr 2016 vollständig geräumt sein und an die Bundesanstalt für Immobilien übergeben werden. Die Gemeinde Niederkrüchten plant für diese Konversionsfläche die Ausweisung von rund 150 ha Gewerbefläche, sodass Arbeitsplatz- und Bevölkerungszuwächse generiert werden können.

Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Niederkrüchten (in %)



Quelle: IT.NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Werte zum 31.06.2014

### 2.3.4 Entwicklung der untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen seit 2014

Die untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten sind grundsätzlich als konstant anzunehmen.

Die betrifft insbesondere die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Niederkrüchten als Grundzentrum und die damit verbundenen (und begrenzten) Versorgungsfunktionen der Gemeinde sowie die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Niederkrüchten, die sich u. a. durch einen negativen Pendlersaldo ausdrückt.

Eine leichte Modifizierung liegt jedoch für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten vor. Bis 2030 werden leichte Entwicklungsimpulse für den Einzelhandel infolge einer Bevölke-

rungszunahme erwartet. Im Jahr 2014 basierten die Annahmen noch bestenfalls auf einem geringen Bevölkerungswachstum (unterhalb des heute angesetzten Korridors) oder in einem weiteren Szenario auf einer leichten Schrumpfung der Bevölkerungszahl.





### 3 Einzelhandelsstandort Niederkrüchten

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Niederkrüchtener Gemeindegebiet wurden im April/Mai 2016 insgesamt 52 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.355 m<sup>2</sup> erhoben. Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2015 ein Bruttoumsatz von ca. 49,0 Mio. EUR generiert.

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	27	51,9	5.785	50,9	32,8	66,9
Gesundheit/Körperpflege	4	7,7	705	6,2	5,1	10,4
Blumen/Zoobedarf	3	5,8	190	1,7	0,5	1,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	3	5,8	755	6,6	1,5	3,1
Sport/Freizeit/Spiel	3	5,8	310	2,7	0,7	1,4
Elektrowaren	3	5,8	730	6,4	2,9	5,9
Möbel/Einrichtung	4	7,7	1.235	10,9	2,4	4,9
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	5	9,6	1.645	14,5	3,3	6,7
<b>Summe</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>	<b>11.355</b>	<b>100,0</b>	<b>49,0</b>	<b>100,0</b>

Anm.: Ergebnisse auf 5 m<sup>2</sup> gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH

In der Tabelle „Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt“ ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich eingeschätzt, wobei neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt wurden.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

#### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 27 Betrieben (= ca. 52 % der im Gemeindegebiet ansässigen Betriebe) auf etwa der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (ca. 5.785 m<sup>2</sup>) rund 67 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 32,8 Mio. EUR) der Gemeinde Niederkrüchten generiert. Die Betriebsstruktur wird durch einen Supermarkt, vier Lebensmittel-discounter (drei davon großflächig), einen Getränkemarkt sowie eine Vielzahl von ergänzenden kleinstrukturierten Betrieben gekennzeichnet (Lebensmittelfachgeschäfte, Hoflä-

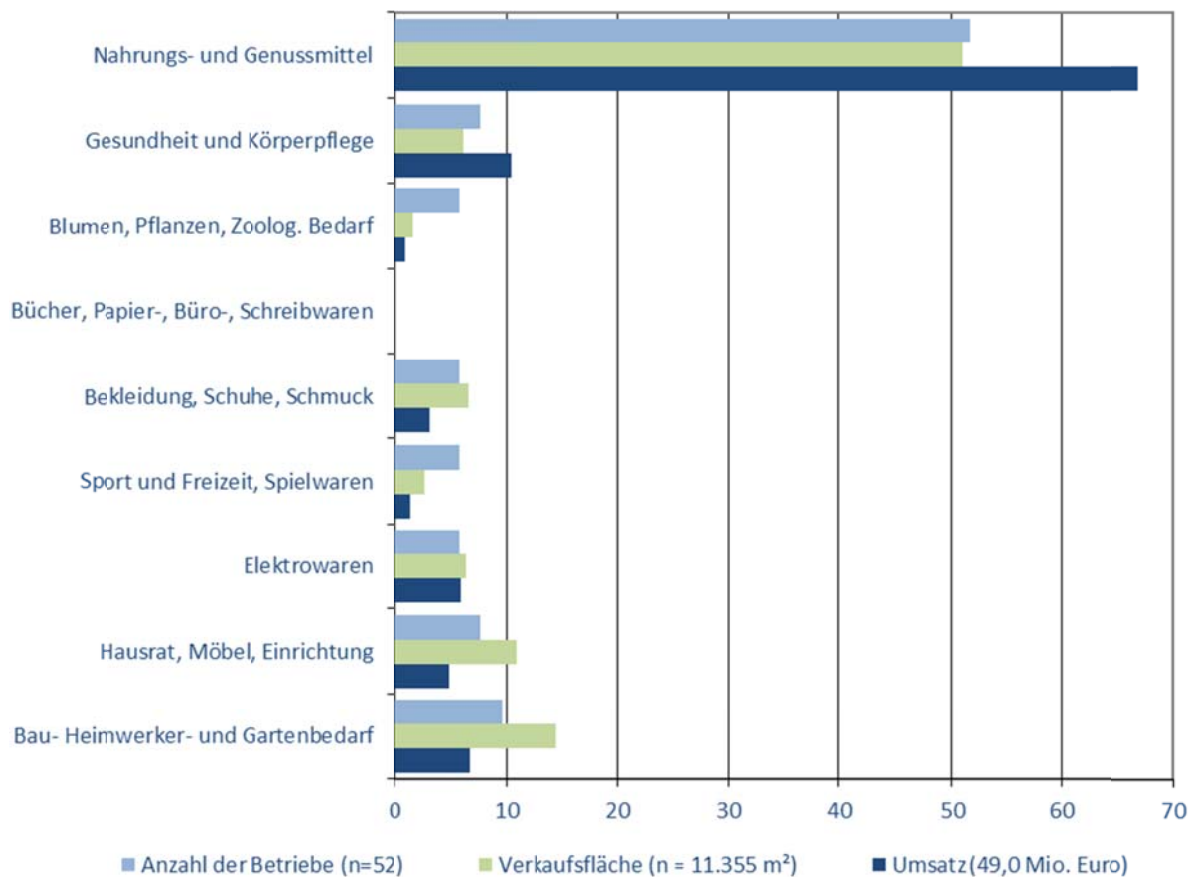
den, Bäckereien, Fleischereien, Kioskverkäufe etc.).

- Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 8 % der Betriebe (4 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 6 % (ca. 705 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von rund 10 % (ca. 5,1 Mio. EUR) zuzuordnen. Es handelt sich dabei um einen Drogeriemarkt sowie drei Apotheken. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht die mit Abstand

höchste Flächenproduktivität (Umsatz in EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 6 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des Umsatzes auf drei kleine Fachanbieter hinzuweisen. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich relativ geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- Die Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro wird derzeit durch keinen Einzelhandelsbetrieb in Niederkrüchten als Angebotsschwerpunkt geführt.
- Die Warengruppe „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) wird durch drei Betriebe (ca. 6 %), eine Verkaufsfläche von etwa 755 m<sup>2</sup> (ca. 7 %) und ei-

nen Umsatz von rund 1,5 Mio. EUR repräsentiert (ca. 3,1 %). Ein Bekleidungsfachmarkt, ein Schuhfachmarkt und ein kleineres Fachgeschäft kennzeichnen die Betriebsstruktur und ein tendenziell preisorientiertes Angebot.

- Der Bereich „Sport/Freizeit/Spiel“ wird in der Gemeinde Niederkrüchten durch drei Einzelhandelsbetriebe mit rund 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (anteilig ca. 6 % bzw. ca. 3 %) und einen





Umsatz von rund 0,7 Mio. EUR (ca. 1 %) geprägt. Es handelt sich um folgende Betriebstypen: Zwei Fahrradfachgeschäfte, ein Fachgeschäft für Angelbedarf.

### Überwiegend langfristiger Bedarf

- Die drei Betriebe (ca. 6 %) mit einem Angebotsschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 6 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 730 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von rund 6 % (ca. 2,9 Mio. EUR). Das Angebot generiert sich aus einem größeren Fachmarkt mit rund 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zwei kleineren Fachgeschäften.
- Die ebenfalls dem langfristigen Angebot zugehörige Warengruppe „Möbel/Einrichtung“ wird durch vier Betriebe in Niederkrüchten vertreten (ca. 8 %). Diese erzielen auf etwa 11 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 1.235 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von rund 5 % (ca. 4,9 Mio. EUR). Die Betriebsstruktur zeigt ein Nebeneinander von zwei größeren Fachgeschäften/Fachmärkten (jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) mit den Angebotsschwerpunkten bei Hausrat bzw. Einrichtungsbedarf/

Heimtextilien und zwei kleinen Fachgeschäften auf.

- Auf die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen 5 Betriebe (10 %), 1.645 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 15 %) und etwa 3,3 Mio. EUR Umsatz (ca. 7 %). Dass die Umsatzbedeutung im Vergleich mit der Betriebszahl und der Verkaufsflächenausstattung geringer ausfällt, ist auf eine im Branchenvergleich niedrige Flächenproduktivität zurückzuführen. Der größte Anbieter ist ein Raiffeisenmarkt (großflächig), der durch einen größeren Fachanbieter für Fliesen und drei kleinere Fachbetriebe ergänzt wird.

### 3.2 Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Niederkrüchten weist eine starke Konzentration auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Elmpt und Niederkrüchten sowie darüber hinaus auf den Ortsteil Dam auf. In den übrigen zehn Ortsteilen sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Tabelle 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten

Warengruppe	Anz. Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Ortsteil Dam	13	25,0	5.540	48,8	25,6	52,2
Ortsteil Elmpt	18	34,6	2.810	24,7	11,5	23,4
Ortsteil Niederkrüchten	14	26,9	2.710	23,9	11,4	23,2
Sonstige Ortsteile	7	13,5	295	2,6	0,6	1,2
<b>Summe</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>	<b>11.355</b>	<b>100,0</b>	<b>49,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Ortsteil Elmpt ist im Vergleich der Ortsteile die größte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Niederkrüchten erkennbar (rund 34,6 %). In den beiden Ortsteilen Niederkrüchten und Dam sind jeweils rund ein Viertel aller Einzelhandelsbetriebe verortet, während in allen übrigen Ortsteilen nur insgesamt sieben Betriebe (ca. 14 %) ansässig sind.

Die große Einzelhandelsbedeutung des Ortsteils Dam wird jedoch durch die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von jeweils rund 50 % deutlich. Die Anteile in Elmpt und Niederkrüchten betragen dagegen jeweils nur rund ein Viertel der Gesamtausstattung, die der übrigen Ortsteile nur rund 3 % von den Verkaufsflächen und etwa 1 % der Umsätze.

### 3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Dem großflächigen Einzelhandel ist in der Gemeinde Niederkrüchten eine zunehmende Bedeutung beizumessen. Vier Betriebe (rund 8 %) belegen eine Verkaufsfläche mit mindestens 800 m<sup>2</sup>. Durch diese Betriebe wird insgesamt eine Verkaufsfläche von etwa 3.700 m<sup>2</sup> belegt; dies entspricht einem Anteil von etwa einem Drittel an der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatz des großflächigen Einzelhandels von etwa 22,6 Mio. EUR beschreibt einen Anteil am Gesamtumsatz von rund 46 %.

Die hohen Umsatzanteile erklären sich maßgeblich aus der Struktur und Branchenzugehörigkeit der großflächigen Betriebe. Es handelt sich um drei Lebensmitteldiscounter, deren Betreiber in der jüngeren Vergangenheit in die Rentabilität ihrer Standorte investiert haben und deren Flächenproduktivität im Vergleich mit den meisten anderen Niederkrüchtener Einzelhandelsbetrieben höher ist. Ebenfalls großflächig ist ein Raiffeisenmarkt, der jedoch nicht die Umsatzbedeutung der drei Lebensmitteldiscounter aufweist.

### 3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (in Niederkrüchten: Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.135	45,2	26,1	5,3
Gesundheit/Körperpflege	980	8,6	7,1	14,5
Blumen/Zoobedarf	485	4,3	1,0	2,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	195	1,7	0,9	1,8
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	1.025	9,0	2,3	4,7
Sport/Freizeit/Spiel	550	4,8	1,5	3,1
Elektrowaren	760	6,7	3,5	7,1
Möbel/Einrichtung*	940	8,3	2,7	5,5
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	1.285	11,3	3,8	7,8
<b>Summe</b>	<b>11.355</b>	<b>100,0</b>	<b>49,0</b>	<b>100,0</b>

Anm.: Ergebnisse auf 5 m<sup>2</sup> gerundet

\* Der Anbieter Fernseh Bos wird den Betrieb kurzfristig einstellen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Gemeinde Niederkrüchten ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. So

liegt die bereinigte Verkaufsfläche der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ von etwa 5.135 m<sup>2</sup> rund 11 % unter dem Wert der Verkaufsfläche differenziert nach Angebotsschwerpunkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die in dieser Gruppe enthaltenen strukturprägenden Anbieter



(Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Non-food-Sortimenten in ihrem Angebot aufweisen. Dieser Anteil wird bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

Die gleichen Effekte sind in den Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör erkennbar. Auch hier liegt die bereinigte Verkaufsfläche unter der Verkaufsfläche nach dem Branchenschwerpunkt. Dies ist insbesondere auf die größten branchenbezogenen Anbieter Centershop oder Raiffeisenmarkt zurückzuführen, die auch ausgedehnte Randsortimentsverkaufsflächen belegen, wie zum Beispiel für Spielwaren oder Elektronik.

In allen anderen Branchen ist somit die gegenteilige Entwicklung erkennbar. Durch die Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen ist die bereinigte Verkaufsfläche jeweils größer als die Verkaufsfläche nach Angebotsschwerpunkt.

Insbesondere der Wert in der Warengruppe „Elektrowaren“ erhöht sich bei dieser Aufteilung und bestätigt eine hohe Marktbedeutung fachfremder Anbieter. Auch in den übrigen Warengruppen, mit Ausnahmen von „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“ sowie „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“, ergeben sich im Saldo leicht höhere Verkaufsflächenzahlen. Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

### 3.5 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Niederkrüchtener Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet begrenzt, diese Annahme wurde bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2014 durch eine Kundenwohnort-erhebung im Einzelhandel bestätigt.

Gleichwohl kann sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, den Siedlungsräumen und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft begründen, die über das Gemeindegebiet hinausreicht. Dies gilt zum Beispiel für den Agglomerationsstandort im Gewerbegebiet Dam.

Der Kerneinzugsbereich des Niederkrüchtener Einzelhandels umfasst somit die rund 15.200 Einwohner der Gemeinde.

Damit wird an der Abgrenzung des Einzugsgebiets aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 festgehalten.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2015 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.775 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.090 EUR ca. 36 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.685 EUR ca. 64 % auf Nonfood-Sortimente.

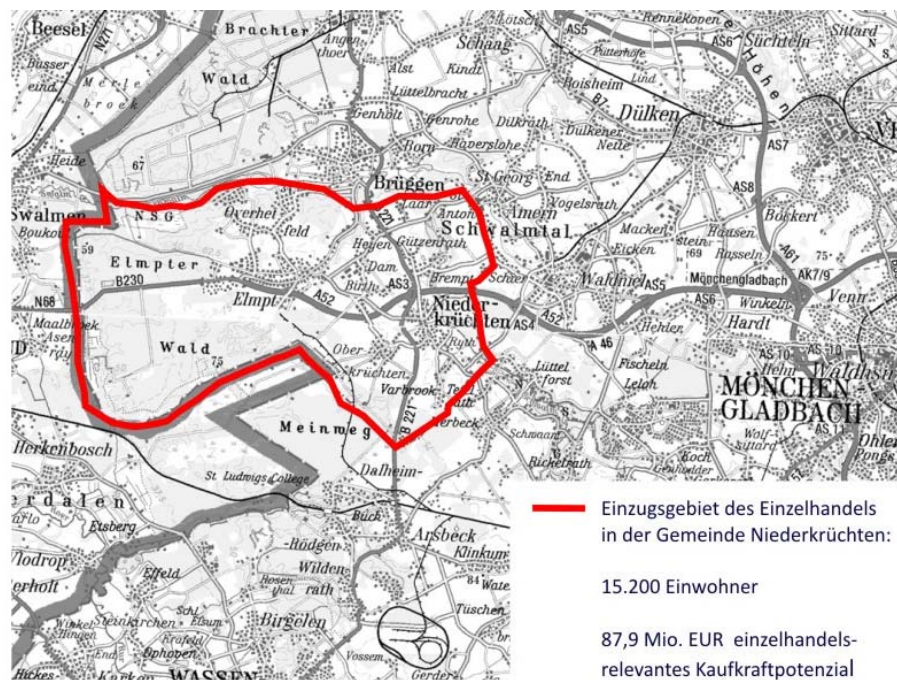
Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Niederkrüchten beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2016 ca. 100,2. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 0,2 % über dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Niederkrüchten von ca. 87,9 Mio. EUR. Zum Vergleich mit den Daten der Vorläuferuntersuchung ist anzuführen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seinerzeit bei ca. 81,3 Mio. EUR lag. Die Differenz ergibt sich (bei einem Bevölkerungsrückgang

von rund 15.380 auf heute 15.200 Einwohner) auf dem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gestiegenen Kaufkraftkoeffizient (2014: 99,3) und insbe-

sondere aus dem stetigen Wachstum der Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland im Einzelhandel (2014: ca. 5.320 EUR).

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Niederkrüchter Einzelhandels



Quelle: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Einwohnerzahlen der Gemeinde Niederkrüchten (2016), Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer Research GmbH (2016), Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Niederkrüchten (EUR/Jahr)
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	1.700	25,9
Brot- und Backwaren	220	3,4
Fleisch- und Wurstwaren	170	2,6
<b>Nahrungs- und Genussmittel insg.</b>	<b>2.090</b>	<b>31,8</b>
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	235	3,6
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte	628	9,6
<b>Gesundheit/Körperpflege insg.</b>	<b>863</b>	<b>13,1</b>
Blumen	46	0,7
Zoobedarf, Tiernahrung	51	0,8
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.</b>	<b>97</b>	<b>1,5</b>
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen	108	1,6



Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Niederkrüchten (EUR/Jahr)
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	92	1,4
<b>Bücher/Schreibwaren/Büro insg.</b>	<b>200</b>	<b>3,0</b>
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	437	6,7
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	142	2,2
Sportbekleidung, Sportschuhe	41	0,6
Uhren, Schmuck	55	0,8
Sonstiges	30	0,5
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport insg.</b>	<b>705</b>	<b>10,7</b>
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte	77	1,2
Freizeit, Spielwaren	108	1,6
<b>Sport/Freizeit/Spiel insg.</b>	<b>185</b>	<b>2,8</b>
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	125	1,9
Leuchten	31	0,5
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	177	2,7
Computer und Zubehör (graue Ware)	104	1,6
Telefone	31	0,5
Foto	57	0,9
<b>Elektrowaren</b>	<b>525</b>	<b>8,0</b>
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	83	1,3
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	83	1,3
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	322	4,9
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	31	0,5
<b>Möbel/Einrichtung insg.</b>	<b>520</b>	<b>7,9</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges	349	5,3
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	46	0,7
Gartenbedarf	103	1,6
Autozubehör	92	1,4
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.</b>	<b>590</b>	<b>9,0</b>
<b>Summe EH-Waren insgesamt</b>	<b>5.775</b>	<b>87,9</b>

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2016 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2016, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

### 3.6 Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Gemeinde vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100, so ist der

Umsatz des Einzelhandels in Niederkrüchten in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Gemeinde vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Tabelle 9: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	26,1	31,8	82,0
Gesundheit/Körperpflege	7,1	13,1	53,9
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,0	1,5	67,6
Bücher/Schreibwaren/Büro	0,9	3,0	29,8
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	2,3	10,7	21,4
Sport/Freizeit/Spiel	1,5	2,8	54,8
Elektrowaren	3,5	8,0	44,1
Möbel/Einrichtung	2,7	7,9	34,4
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	3,8	9,0	42,6
<b>Summe</b>	<b>49,0</b>	<b>87,9</b>	<b>55,7</b>

Anm.:\* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Gesamtzentralität von 55,7 spiegelt insgesamt die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Niederkrüchten wider.

Die Zentralitäten der Branchen zeigen die Unterschiede im Umsatz-/Kaufkraft-Verhältnis in zusammengefasster Form: In der Branche Nahrungs- und Genussmittel wird eine Zentralität von ca. 82 % erreicht. Dieser Wert lässt sich auf mehrere leistungsstarke Lebensmittel-SB-Betriebe im Gemeindegebiet zurückzuführen, hat sich jedoch in Folge der Schließung eines Supermarkts in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt (vgl. Kapitel 3.8.2). In Grundzentren üblich ist, dass die Zentralitäten in den übrigen Warengruppen teilweise deutlich hinter der Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückbleiben: Lediglich in der Branche Blumen/Zoobedarf wird, bezogen auf die ge-

samte Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels, ein überdurchschnittlicher Wert mit ca. 68 % erzielt, der sich auf die Leistungsfähigkeit mehrerer Fachbetriebe und des Raiffeisenmarkts zurückführen lässt. Besonders niedrige Zentralitäten können für die Branchen Bekleidung/Schuhe/Schmuck sowie Bücher/Schreibwaren/Büro ermittelt werden, die durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung und die geringe Anzahl entsprechender Fachgeschäfte und Sortimente zu erklären sind.

### 3.7 Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten

Die Zentralität trifft noch keine Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung zwischen Umsätzen, die mit Kunden aus dem Gemeindegebiet erzielt werden, und Kunden von außerhalb





erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufspaltung erfolgt wiederum mit Hilfe der gutachterlichen Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation. Die Ergebnisse der Einzelbetriebe werden auf der Ebene der Branchen zusammengeführt.

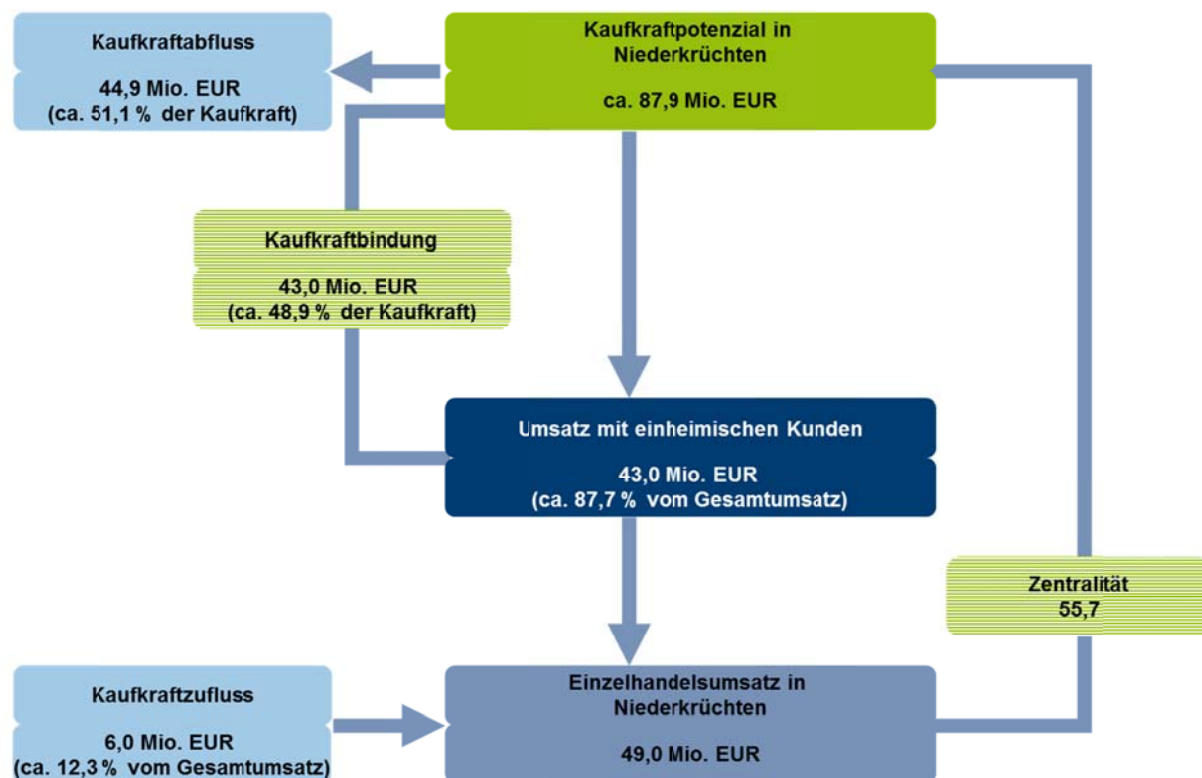
Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Niederkrüchtener Einzelhandels zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird subtrahiert, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Niederkrüchtener Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Niederkrüchten gegenübergestellt werden kann.

Der Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten hat im Jahr 2015 insgesamt ca. 49 % der in der Gemeinde Niederkrüchten vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 51 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Ein Anteil von rund 12,3 % des Einzelhandelsumsatzes lässt sich als Kaufkraftzufluss, das heißt als Umsatz mit auswärtigen Kunden, ableiten.

Die Kaufkraftbewegungen, differenziert nach Branchen, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Gemeinde Niederkrüchten werden erwartungsgemäß in den Branchen des kurzfristigen Bedarfs erreicht. Für die Branche Nahrungs- und Genussmittel wird mit ca. 71 % die höchste Kaufkraftbindung im Branchenvergleich erreicht. In den Branchen Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Zoobedarf ergeben sich Bindungsquoten von ca. 49 % bzw. ca. 62 %. Bei den dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordneten Branchen Bücher/Schreibwaren/Büro sowie Bekleidung/Schuhe/Schmuck sinken die Bindungsquoten auf ca. 28 %, bzw. 19 %. Für die Branche Sport/Spiel/Freizeit kann eine Bindung von ca. 48 % angenommen werden.

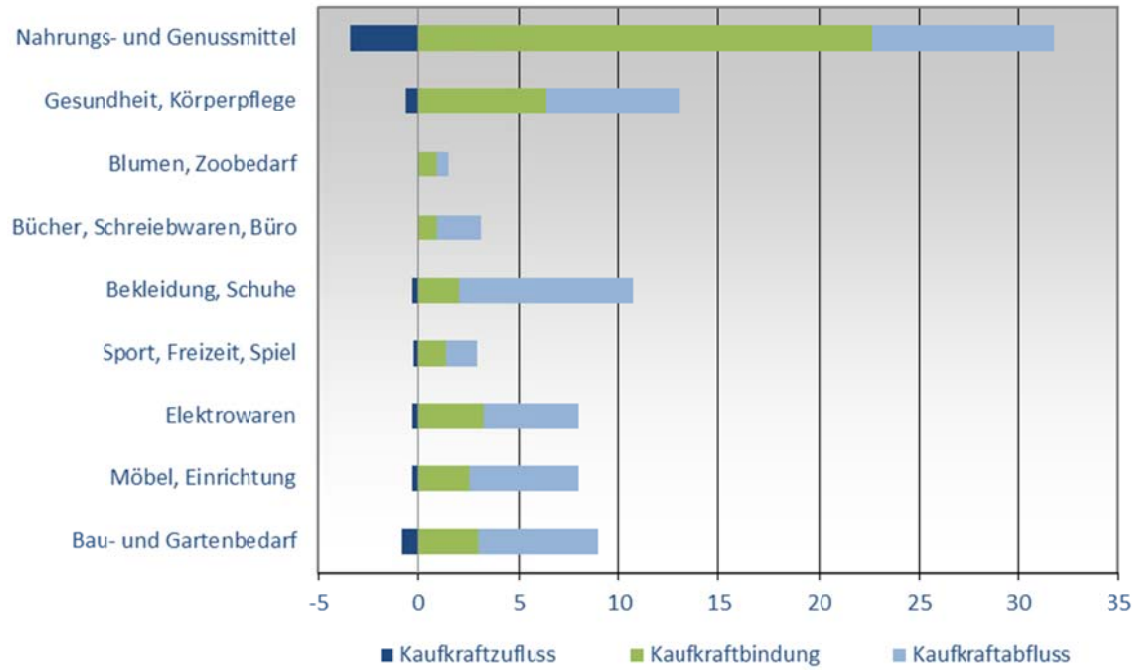
Innerhalb der Branchen des überwiegend langfristigen Bedarfs wird für Elektrowaren eine Bindungsquote von ca. 40 % errechnet. Für die Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör ergeben sich Bindungsquoten von ca. 31 % bzw. ca. 33 %.

Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten im Überblick



Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 11: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)



Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016





Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Niederkrüchten		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	31,8	32,8	26,1	22,7	71,4	9,1	28,6	3,4	13,0
Gesundheit/Körperpflege	13,1	5,1	7,1	6,4	49,1	6,7	50,9	0,6	9,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,5	0,5	1,0	0,9	62,2	0,6	37,8	<0,1	8,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	3,0	0,0	0,9	0,9	28,3	2,2	71,7	<0,1	5,0
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	10,7	1,5	2,3	2,0	19,0	8,7	81,0	0,3	11,0
Sport/Freizeit/Spiel	2,8	0,7	1,5	1,4	48,2	1,5	51,8	0,2	12,0
Elektrowaren	8,0	2,9	3,5	3,2	40,1	4,8	59,9	0,3	9,0
Möbel/Einrichtung	7,9	2,4	2,7	2,5	30,9	5,5	69,1	0,3	10,0
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	9,0	3,3	3,8	3,0	33,2	6,0	66,8	0,8	22,0
<b>Summe</b>	<b>87,9</b>	<b>49,0</b>	<b>49,0</b>	<b>43,0</b>	<b>48,9</b>	<b>44,9</b>	<b>51,1</b>	<b>6,0</b>	<b>12,3</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

### 3.8 Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels im Zeitraum 2013 bis 2016

#### 3.8.1 Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit

Der Einzelhandelsbestand in Niederkrüchten hat sich seit der im Einzelhandelskonzept 2014 veröffentlichten Einzelhandelsdaten (Erfassung erfolgte im Jahr 2013) wie folgt verändert:

- Die Anzahl der Betriebe hat um einen Betrieb von 51 auf 52 zugenommen.
  - Die Verkaufsfläche im Gemeindegebiet ist um 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche größer als im Jahr 2013. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von etwa 7 %.
- Zudem hat der Umsatz der Betriebe von ca. 44,7 Mio. EUR auf aktuell ca. 49,0 Mio. EUR zugenommen. Es kommt zu einem Umsatzzuwachs von ca. 9,6 %. Preisbereinigt beträgt die Umsatzsteigerung ca. 6 %.

Tabelle 11: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit

Kategorie	2013	2016	Differenz
Anzahl Betriebe	51	52	+ 1
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	10.615	11.355	+ 740 m <sup>2</sup>
Gesamtumsatz in Mio. EUR	44,7	49,0	+ 4,3

Einzelhandelsausstattung in m <sup>2</sup> (bereinigte Werte)	2013	2016	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	5.135	5.135	-
Gesundheit/Körperpflege	970	980	+ 10
Blumen/Zoobedarf	495	485	- 10
Bücher/Schreibwaren/Büro	215	195	- 20
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	410	1.025	+ 615
Sport/Freizeit/Spiel	520	550	+ 30
Elektrowaren	740	760	+ 20
Möbel/Einrichtung	940	940	-
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	1.190	1.285	+ 95

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Tabelle 11 sind die warengruppenspezifischen Verkaufsflächenentwicklungen seit 2013 auf Basis der bereinigten Verkaufsflächen dargestellt. Folgende prägnante Charakteristika sind für einzelne Warengruppen zusammenzufassen:

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch eine absolut konstante Verkaufsflächenausstattung seit 2013 die tatsächlich vielfältige Entwicklung „verschleiert“: Im Ortsteil Niederkrüchten ist ein Supermarkt geschlossen, bereits zuvor ein Lebensmittel-discounter verlagert und erweitert worden. Zusätzlich haben im Gewerbegebiet Dam beide Lebensmittel-discounter ihre Verkaufsflächen erweitert.

Der intensivste Ausbau der Verkaufsflächenausstattung ist für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck zu konstatieren. Dafür sind primär die Ansiedlungen eine Bekleidungs- und eines Schuhfachmarkts im Gewerbegebiet Dam verantwortlich. Gleichzeitig ist es auch die Schließung eines Fachgeschäfts in Niederkrüchten vollzogen worden.

Die Verkaufsflächenerweiterung in der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit ist primär auf die Verlagerung und Erweiterung eines Fahrradfachgeschäfts zurückzuführen.

Schließlich ist in der Warengruppe Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör auf die Ansiedlung eines Fachgeschäfts (für Kamine/ Öfen) in Elmt und den ent-



sprechenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen ausbau zu verweisen.

Die Verkaufsflächenentwicklungen in den übrigen Warengruppen sind primär auf die Schließungen/Erweiterungen/Angebotsänderungen der Mehrbranchenbetriebe zurückzuführen (zum Beispiel die Schließung von Kaisers und die Erweiterungen von Netto, Lidl und Aldi sowie Veränderungen der Sortimentsstruktur bei Centershop und Raiffeisen-Markt).

### 3.8.2 Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels

Entsprechend der dargestellten Verkaufsflächenentwicklungen in Verbindung mit der entsprechenden Umsatzveränderung errechnet sich im Jahr 2016 auch eine teilweise gegenüber dem Jahr 2014 abweichende Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels. Diese kann durch die Relation von Umsatz und Kaufkraft ausgedrückt werden.

Dabei sind die prägnanten Veränderungen in den Warengruppen nachvollziehbar, in denen sich auch nachvollziehbare Veränderungen der Angebotsstruktur eingestellt haben.

Es ist zusätzlich darauf zu verweisen, dass bei der Darstellung der Marktbedeutung auch das jeweilig aktuelle Nachfragepotenzial in die Berechnung einfließt. So ist insbesondere die geringere Marktbedeutung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einerseits auf die Schließung eines Supermarkts, andererseits jedoch auch auf die Zunahme der sortimentsbezogenen Pro-Kopf-Ausgaben und des Kaufkraftkoeffizienten in Niederkrüchten zurückzuführen, die insgesamt in einem höheren warengruppenspezifischen Nachfragevolumen münden.

Insgesamt ist durch die Gegenüberstellung einer Umsatz/Kaufkraft-Relation von 55,0 im Jahr 2014 und 55,7 im Jahr 2016 von einer nahezu unveränderten Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels auszugehen.

Tabelle 12: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2014

Warengruppenbezeichnung in 2014	Umsatz/Kaufkraft-Relation in %		Merkmal
	2014	2016	
Nahrungs- und Genussmittel	90,1	82,0	Schließung Kaisers, Vergrößerungen Lidl und Aldi (Dam), Verlagerung/Erweiterung Netto (Niederkrüchten)
Gesundheit/Körperpflege	52,7	53,9	-
Blumen/Zoobedarf	65,6	67,6	-
Bücher/Schreibwaren/Büro	28,9	29,8	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	11,8	21,4	Ansiedlung Bekleidungs- und Schuhfachmarkt (Dam), Schließung von zwei Fachgeschäften
Sport/Freizeit/Spiel	49,7	54,8	Verlagerung/Vergrößerung Fahrradfachgeschäft (Dam)
Elektrowaren	44,7	44,1	-
Möbel/Einrichtung	32,1	34,4	-
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	37,6	42,6	Ansiedlung für Fachgeschäft Öfen und Kamine-
<b>Summe</b>	<b>55,0</b>	<b>55,7</b>	-

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

### 3.9 Entwicklungsperspektiven des Niederkrüchtener Einzelhandels bis zum Jahr 2030

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in der Gemeinde Niederkrüchten hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet sowie die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

Die Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs bildet eine wichtige Grundlage für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche: So sind bei hohem Zusatzbedarf nicht nur die evtl. vorhandenen Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Betriebe zu berücksichtigen, sondern auch Reserveflächen für ansiedlungswillige Betriebe vorzusehen. Geht der Trend jedoch in Richtung einer rückläufigen Verkaufsflächenentwicklung, kann sich die räumliche Abgrenzung stärker am Bestand orientieren. Des Weiteren ermöglichen die Orientierungswerte zur branchenbezogenen Verkaufsflächenentwicklung dem örtlichen Einzelhandel, aber auch Filialisten, die Marktchancen von Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen besser einzuschätzen.

#### 3.9.1 Übergeordnete Entwicklungen

Von folgenden Annahmen und Rahmenbedingungen wird bei der Prognose des Verkaufsflächenpotenzials in Niederkrüchten bis zum Jahre 2030 ausgegangen:

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel:* In den Jahren 2004 bis 2015 lag der Verkaufsflächenanstieg in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 0,8 % pro Jahr (*Hauptverband des Deutschen Einzelhandels HDE 2015*). Im Vergleich mit den vorangegangenen beiden Jahrzehnten hat sich das Wachstumstempo damit deutlich verlangsamt.
- *Bevölkerungsentwicklung:* Die dargestellte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Niederkrüchten beschreibt einen Bevölkerungszuwachs, sodass sich stärkende Rahmenbedingungen durch die Einwohnerschaft und Hauptzielgruppe des Niederkrüchtener Einzelhandels ergeben.

- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Niederkrüchten:* Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesgebiet hat sich im letzten Jahr nach einer langen Phase der Stagnation tendenziell positiv entwickelt. Gleichwohl liegen zur sozialen Struktur der künftigen Bevölkerung keine Informationen vor, sodass auch für die kommenden Jahre bis 2030 keine Veränderung der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen wird. Der Kaufkraftkoeffizient für die Gemeinde Niederkrüchten, der die Abweichung der Verbrauchsausgaben der Niederkrüchtener Bürger vom Bundesdurchschnitt aufzeigt, hat sich in den vergangenen Jahren leicht positiv entwickelt und liegt jetzt knapp über dem Bundesdurchschnitt.
- *Aktuelle Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung:* Sollte sich die aktuelle Situation mit Zuzügen von Flüchtlingen in das Bundesgebiet fortsetzen, ist zwar mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, nicht aber mit einem gleichermaßen ausgeprägten Anstieg von Kaufkraft. Höhere Bevölkerungszahlen dürften daher mit geringeren Pro-Kopf-Ausgaben oder Kaufkraftkoeffizienten einhergehen, sodass sich tendenziell positivere Bedingungen für den Einzelhandel ergeben, die sich jedoch nicht belastbar quantifizieren lassen.
- *Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenproduktivität:* Das reale Umsatzvolumen hat sich bundesweit in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungsprozesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden.

#### 3.9.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030

Um die örtlichen Besonderheiten der Gemeinde Niederkrüchten bei der Berechnung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs zu berücksichtigen, werden auf Basis der Bevölkerungsprognose zwei Szenarien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung unterschieden. Durch den Ansatz eines „Moderate case“



wird nur ein leicht zunehmender Marktanteil des Niederkrüchtener Einzelhandels angesetzt, der auch als Stabilisierung der derzeitigen Positionierung betitelt werden kann. Eine Ausnahme bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für diese wird auch im „Moderate Case“ ein Ausbau der Marktanteile prognostiziert und empfohlen.

Das Szenario „Best case“ dagegen beschreibt branchenbezogene Maximalwerte der Marktbedeutung, die der Niederkrüchtener Einzelhandel im Jahr 2030 erreichen kann.

Beide Szenarienrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Niederkrüchten. Diese schließt aus raumordnerischer Perspektive insbesondere in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs eine intensivere Wettbewerbsbedeutung in der Regel aus.

Unter der Annahme eines stabilen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkoeffizienten von 100,2 und einer Bevölkerungszahl im Jahr 2030 von rund 15.545 Einwohnern kann somit je nach Annahme der Marktbedeutung eine Kaufkraftbindung zwischen ca. 55 % und ca. 60 % angesetzt werden.

Tabelle 13: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030

Warengruppe	Kaufkraftbindung 2016		Kaufkraftzufluss 2016 in Mio. EUR	Kaufkraft 2016	Kaufkraft 2030	Maximale Kaufkraftbindung 2030 in %		Umsatz 2030 in Mio. EUR		Umsatzzuwachs gegenüber 2016 in Mio. EUR		Verkaufsflächenpotenzial in m <sup>2</sup> *	
	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR				moderate case	best case	moderate case	best case	moderate case	best case	moderate case	best case
Nahrungs- und Genussmittel	71,4	22,7	3,4	31,8	32,5	80,0	90,0	29,4	32,7	3,3	6,6	735	1.455
Gesundheit/Körperpflege	49,1	6,4	0,6	13,1	13,4	50,0	55,0	7,4	8,0	0,3	0,9	65	235
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	62,2	0,9	<0,1	1,5	1,5	65,0	65,0	1,1	1,1	0,1	0,1	35	35
Bücher/Schreibwaren/Büro	28,3	0,9	<0,1	3,0	3,1	30,0	35,0	1,0	1,1	0,1	0,2	30	90
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	19,0	2,0	0,3	10,7	11,0	25,0	30,0	3,0	3,5	0,7	1,2	350	625
Sport/Freizeit/Spiel	48,2	1,4	0,2	2,8	2,9	50,0	50,0	1,6	1,6	0,1	0,1	35	35
Elektrowaren*	40,1	3,2	0,3	8,0	8,2	43,0	45,0	3,8	4,0	0,3	0,5	90	135
<b>Summe**</b>	<b>48,9</b>	<b>43,0</b>	<b>6,0</b>	<b>87,9</b>	<b>89,9</b>	<b>53,3</b>	<b>58,6</b>	<b>53,9</b>	<b>58,7</b>	<b>4,9</b>	<b>9,7</b>	<b>1.415</b>	<b>2.685</b>

\* Anm.: Berechnung des Verkaufsflächenpotenzials auf Basis durchschnittlicher branchenbezogener Flächenproduktivitäten im Einzelhandel, Ca.-Werte

\*\*Summenausweis inkl. der Warengruppen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf, für die keine gesonderten Berechnungen erfolgen, weil aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz der Sortimente grundsätzlich keine Begründung zukünftiger Verkaufsflächen-/Umsatzpotenziale aus städtebaulichen Beweggründen möglich ist. Für beide Sortimente wird in der Gesamtberechnung eine konstante Marktbedeutung bis 2030 angenommen.

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)





Die Umsatzprognose für das angenommene Szenario ergibt folgendes Ergebnis:

Je nach Marktbedeutung ist für das Jahr 2030 ein Einzelhandelsumsatz in Niederkrüchten zwischen 53,9 und 58,7 Mio. EUR zu prognostizieren. Die Entwicklungspotenziale werden aus der Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandorts und der regionalen Wettbewerbssituation sowie unter Berücksichtigung spezifischer betriebswirtschaftlicher Anforderungen für die einzelnen Branchen abgeleitet. Im Vergleich zu heute wird der Umsatz zwischen 10,0 und 19,8 % steigen (ca. 4,9 und 9,7 Mio. EUR).

Unter Verwendung durchschnittlicher Verkaufsflächenproduktivitäten lässt sich für die definierten Szenarien ein Verkaufsflächenbedarf aus den Varianten der prognostizierten Umsatzerwartungen berechnen.

Die branchenbezogene Darstellung soll im Rahmen einer Modellrechnung verdeutlichen, welche Angebotsbereiche stärker als andere von einem Verkaufsflächenausbau profitieren bzw. in welchen Bereichen Flächenpotenziale generiert werden können, je nach Variante.

Folgende Aussagen sind für die Branchen zu treffen:

- Die absolut und relativ größten Entwicklungspotenziale ergeben sich für die Branche Nahrungs- und Genussmittel, je nach Szenario zwischen 735 und 1.455 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit liegen Dimensionierungen vor, nach denen die Ansiedlungsdiskussionen in Elmpt und Niederkrüchten (*in Elmpt ist bei einer Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs gleichzeitig von der Schließung eines anderen auszugehen*) grundsätzlich als positiv zu bewerten sind. Unter der Annahme, dass die ansiedlungswilligen Betreiber Verkaufsflächen von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> vorsehen wird jedoch auch deutlich, dass über die voraussichtliche Schließung eines Supermarkts in Elmpt hinaus, eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel in Niederkrüchten zu erwarten ist.
- Im Bereich Gesundheit/Körperpflege ergibt die Prognose ein Entwicklungspotenzial von ca. 65 bis 235 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese können so-

wohl durch Erweiterungen bestehender Betriebe und Ansiedlungen von Fachgeschäften als auch durch die Randsortimentsflächen der geplanten Ansiedlungen im Lebensmitteleinzelhandel gedeckt werden.

- In der Branchen Blumen/Pflanzen/Zoobedarf und Bücher/Schreibwaren errechnet sich in beiden Szenarien ein Verkaufsflächenentwicklungspotenzial von maximal 100 m<sup>2</sup>. Dies könnte insbesondere für eine Ergänzung des bestehenden Angebots in bereits heute vorhandenen Betrieben genutzt werden.
- In den Branchen Bekleidung/Schuhe/Schmuck wird je nach Prognoseszenario ein Prognosekorridor von ca. 350 bis 625 m<sup>2</sup> qm Verkaufsfläche gesehen. Dabei sollten Angebotsergänzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten in den Fokus genommen werden, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gerade in Konkurrenz zum Gewerbegebiet Dam zu stärken.
- Im Bereich Sport, Freizeit, Spiel wird aufgrund eines Verkaufsflächenpotenzials bis zu 35 m<sup>2</sup> nur ein geringer Spielraum für mögliche Angebotserweiterungen gesehen.
- Bei Elektrowaren ergibt die Verkaufsflächenprognose einen Flächenbedarf von ca. 90 bis 135 qm, der zum Beispiel für Angebotsergänzungen oder die Ansiedlung von Fachgeschäften genutzt werden könnte.
- Für die Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör wird keine Prognoserechnung durchgeführt. Dies vor dem Hintergrund, dass die meisten Sortimente der Warengruppen weniger prägend für städtebaulich zu schützende integrierte Ortslagen sind, sondern differenzierte Standortanforderungen und Wettbewerbsbedingungen zu berücksichtigen sind.

Die Modellrechnungen zeigen auf, dass sich insbesondere in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs Angebotsergänzungen durch Neuansiedlungen in Niederkrüchten empfehlen. Eingeschränkt gilt das auch für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Für die Potenziale in den weiteren Warengruppen liegen dagegen Größenordnungen vor, die tendenziell eher durch Ergänzungen/Erweiterungen des derzeitigen Betriebsbestands zu decken sind.





## 4 Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten

### 4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

#### 4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

richts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

#### 4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

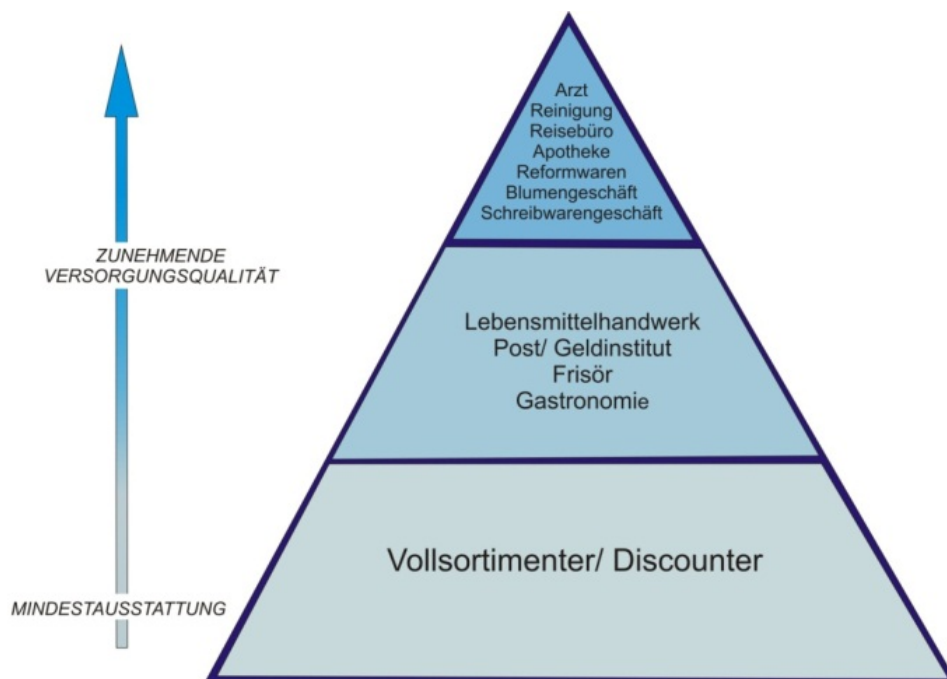
Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird. Dieses Kriterium war bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 2008 als wesentlich eingestuft worden; an diesem Merkmal wird festgehalten.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 12: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

#### 4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz integrierter Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> fest. Oberhalb dieser Größe werden durch den Ordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder

Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet,



in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können.

Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass auch Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Niederkrüchtener Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

## 4.2 Zentrenhierarchie in Niederkrüchten

### 4.2.1 Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick

Durch die Vorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unseres Büros im Jahr 2014 wurde die Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten vorbereitet. Folgende Aussagen wurden zur Zentrenhierarchie getroffen:

- (1.) Im Ortsteil Niederkrüchten wurde ein Nahversorgungszentrum abgegrenzt.
- (2.) In Elmpt wurde die Hauptversorgungslage für den Ortskern identifiziert und mittelfristig zur Etablierung eines zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Die ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) wurden als schützenswerte Nahversorgungsstandorte qualifiziert.
- (3.) Für das Gewerbegebiet Dam wurde eine erhebliche Einzelhandels-Versorgungsbedeutung festgestellt, deren Ausbau nicht empfohlen wurde.

Des Weiteren wurde die „Niederkrüchtener Sortimentsliste“ zur Einstufung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente definiert und begründet.



Das Standort- und Zentrengefüge sowie die Niederkrüchter Sortimentsliste werden folgend überprüft und unter Berücksichtigung der veränderten Bestandssituation seit 2014 ggf. aktualisiert.

#### 4.2.2 Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Das Versorgungszentrum liegt im Abschnitt der Mittelstraße zwischen Rathausstraße im Süden und Hochstraße im Norden sowie entlang der Hochstraße in östlicher Richtung bis zur Abzweigung der Straße Am Kamp. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich straßenflankierend.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr konzentrieren sich entlang der beiden Haupterschließungsstraßen sowie im südlichen Bereich der Mittelstraße in der Nähe der Haltestelle Lindbruch. Darüber hinaus stellen die beiden bestehenden Lebensmittel-Magnetbetriebe ein begrenztes Angebot an Kundenstellplätzen vor ihren Geschäftsgebäuden zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt zudem über die Haltestelle Lindbruch auf der Mittelstraße, die von mehreren teils übergemeindlichen Buslinien regelmäßig angefahren wird:

- Linie 11: Niederkrüchten – Heyen – Elmpt – Venekoten
- Linie 12: Niederkrüchten – Elmpt – Brüggem
- Linie 13: MG Hbf. – Hardt – Waldniel – Niederkrüchten [Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt]
- Linie SB83: MG Hbf. – Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt
- Linie SB88: Viersen – Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt – Brüggem

Die Versorgungsfunktion Niederkrüchtens bezieht sich primär auf die dem Bereich Niederkrüchten zugeordneten Ortschaften (vgl. 2.3.2) mit rund 7.042 Einwohnern.

#### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die Mittelstraße weist an vielen Stellen einen schmalen Straßenquerschnitt auf. Insbesondere die östliche Seite wird durch dicht an die Straße heranreichende geschlossene Wohnbebauung, meist mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, geprägt. Die Art der

Bebauung ist auf der westlichen Seite ähnlich, jedoch etwas weiter vom Straßenraum entfernt, und wird zudem durch die Platzsituationen an der Bushaltestelle mit dem westlich anschließenden Park „Lindbruch“ sowie durch außergastronomische Nutzungen aufgelockert.

Die Hochstraße dagegen hat sich nicht als gewachsene Einkaufslage entwickelt, sondern bot auf der nördlichen Seite ehemals den Standort für die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe Niederkrüchtens (Kaisers und Netto), einige ergänzende Nahversorgungsbetriebe sowie den Raiffeisenmarkt. Nach der Schließung des Kaisers-Supermarkt und der Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters hat der Standortbereich massiv an handelswirtschaftlicher Bedeutung eingebüßt. Zudem plant auch der Betreiber des Raiffeisenmarkts eine Verlagerung seines Betriebs in das Gewerbegebiet Dam.

Die südliche Straßenseite weist mit Ausnahme eines Raumausstatters im Bereich „Am Kamp“ keine gewerblichen Nutzungen auf.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbezugs im Jahr 2014 wurden zur Unterstützung der Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten neben dem tatsächlichen Einzelhandelsbestand auch städtebaulich-funktional vertretbare Potenzialflächen für Erweiterungszwecke berücksichtigt. Diese sollten die Standortfindung geplanter Verlagerungs-, Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben unterstützen und so zur handelswirtschaftlichen Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums beitragen.

Unter Berücksichtigung einer konkreten Verlagerungs- und Erweiterungsabsicht des Netto Lebensmitteldiscounters vom Standort Hochstraße/Mittelstraße wurde eine Potenzialfläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils auf der südlichen Seite der Hochstraße im Kreuzungsbereich der Lütterbachstraße ausgewiesen. Die avisierte Planung wurde mittlerweile umgesetzt, sodass der Potenzialstandort aus der Flächenperspektive entfällt.

Im Gegenzug wird in der Fortschreibung des EHK nun der ehemalige Standort der Betriebe Kaisers und Netto als Potenzialstandort dargestellt: Eine

bauliche Umstrukturierung des Standorts, ggf. auch unter Einbeziehung des bisherigen Standorts des Raiffeisenmarkts, bietet die Möglichkeit, einen leistungsfähigen (marktgerechte Dimensionierung) Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Entsprechende Interessenbekunden wurden bereits gegenüber der Gemeinde Niederkrüchten geäußert.

### **Räumliche Abgrenzung**

Wie beschrieben, liegen die räumlichen Schwerpunkte des zentralen Versorgungsbereichs entlang der beiden Hauptachsen Mittelstraße und Hochstraße, welche sich aus städtebaulicher Perspektive maßgeblich unterscheiden.

Unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Beschreibung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation im Ortskern Niederkrüchtens wird vorgeschlagen, an der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, wie durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten am 8. April 2014 beschlossen, festzuhalten:

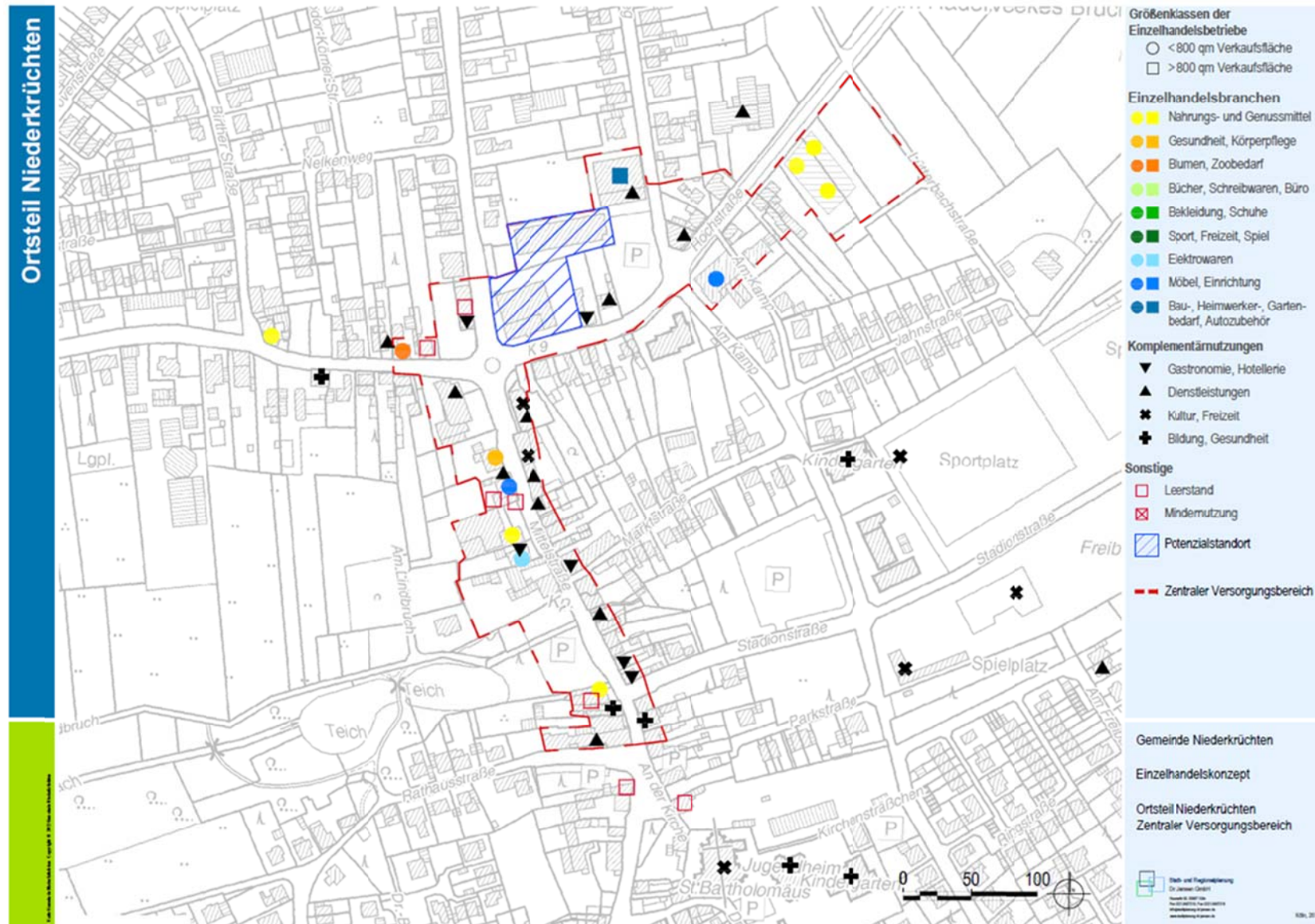
Den Süden des zentralen Versorgungsbereichs bilden die Gebäude Mittelstraße 91 und Rathausstraße 2. Der Mittelstraße nach Norden folgend werden beidseitig die Gebäude in erster Reihe der Bebauung bei der Abgrenzung berücksichtigt, bis zu den Hausnummern 48 bzw. 53. Die Hochstraße wird zwischen Hausnummer 55 und 79 nur auf der nördlichen Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Darüber hinaus berücksichtigt die Abgrenzung den Standort des Netto-Lebensmitteldiscounters und umfasst somit die Hochstraße im Bereich der Hausnummern 81 bis 87 auf der nördlichen und den Hausnummern 86 bis 94 auf der südlichen Straßenseite.

Die Ausdehnung des abgegrenzten Nahversorgungszentrums von maximal rund 350 m sowohl von Norden nach Süden als auch von Osten nach Westen ermöglicht eine fußläufige und im Zusammenhang wahrnehmbare Einkaufslage.



Abbildung 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederkrüchten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

### Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten 11 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig, ca. 21 % aller Betriebe der Gemeinde Niederkrüchten, die zusammen einen

Umsatz von ca. 10,7 Mio. EUR erwirtschaften (ca. 22 %). Mit ca. 2.605 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befinden sich ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums. Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs liegt bei ca. 237 m<sup>2</sup>.

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	45,5	1.210	46,4	7,2	67,3
Gesundheit/Körperpflege	1	9,1	50	1,9	k. A.	k. A.
Blumen/Zoobedarf	1	9,1	20	0,8	k. A.	k. A.
Bücher/Schreibwaren/Büro	-	-	-	-	-	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	-	-	-	-	-	-
Sport, Spiel, Freizeit	-	-	-	-	-	-
Elektrowaren	1	9,1	60	2,3	k. A.	k. A.
Möbel/Einrichtung	2	18,2	465	17,9	k. A.	k. A.
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör*	1	9,1	800	30,7	k. A.	k. A.
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>	<b>2.605</b>	<b>100,0</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0</b>

Anm.: k. A. = Kein Ausweis von branchenbezogenen Umsatzzahlen bei weniger als drei Einzelhandelsbetrieben

\* Eine Verlagerung des Raiffeisenmarkts ist geplant

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Bedarfsbereichen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	63,6	1.280	49,1	8,4	78,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	4	36,4	1.325	50,9	2,3	21,5
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>	<b>2.605</b>	<b>100,0</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Jeweils rund die Hälfte der Verkaufsfläche ist den Sortimenten des vorwiegend kurzfristigen bzw. des langfristigen Bedarfsbereichs zuzuordnen.

Ein Lebensmitteldiscounter (großflächig), ergänzt durch kleinstrukturierte Fachgeschäfte (Bäckereien Fleischerei, Wein/Spirituosen u. a.) und eine Apotheke prägt das Einzelhandelsangebot des kurzfristigen Bedarfs. Die Betriebe weisen im Vergleich mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des Nahver-

orgungszentrums eine vergleichsweise hohe Leistungsfähigkeit auf, sodass insgesamt ein Umsatzanteil von rund 78,5 % für das Angebot des kurzfristigen Bedarfs innerhalb des Nahversorgungszentrums resultiert.

Durch die vier Betriebe mit Angeboten des vorwiegend langfristigen Bedarfs wird ein Umsatzanteil von 21,5 % erwirtschaftet, ein Großteil davon durch den ansässigen Raiffeisenmarkt, der eine großflä-





chige Verkaufsfläche belegt, jedoch wie beschrieben voraussichtlich verlagert wird.

Anbieter des mittelfristigen Bedarfs befinden sich derzeit nicht innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Ortszentrum durch 20 unterschiedliche Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet –

ebenfalls als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum fungieren. Diese setzen sich zusammen aus sieben Betrieben der Gastronomie, neun Dienstleistungsbetrieben (Sparkasse, Post, Friseur, etc.), zwei Freizeit und Kultureinrichtungen (Kulturverein, Fitnessstudio) sowie zwei Physiotherapiepraxen aus dem Bereich der gesundheitsbezogenen Nutzungen. Fachärzte sind innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht ansässig.

**Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten**

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	7	Restaurant, Eis-Café, Imbiss
Dienstleistungen	9	Versicherung, , Fahrschule, Nagelstudio, Sparkasse, Volksbank u. a.
Kultur, Freizeit, Bildung	2	Kulturverein, Fitnessstudio
Gesundheit	2	Physiotherapie
<b>Summe</b>	<b>20</b>	

Zzgl. fünf Leerstände

\*Anm.: Erdgeschoss

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Insgesamt werden derzeit 31 Ladenlokale in Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten gewerblich genutzt (Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen). Darüber hinaus ist auf fünf Leerstände hinzuweisen. Aus dem Verhältnis der Erdgeschossleerstände und aller gewerblichen Ladenlokale in den Erdgeschosslagen errechnet sich eine Leerstandsquote von ca. 14 %, die über dem Wert einer „normalen“ Geschäftsfluktuation vergleichbarer Einkaufsbereiche liegt. Eine erhöhte Leerstandsquote kann ein Anzeichen dafür sein, dass Probleme bei der Nachnutzung von Ladenlokalen bestehen, sei es aufgrund unzureichender Standortbedingungen wie der Verfügbarkeit von marktgerechten Ladenlokalen, fehlenden Frequenzbringern oder starken Wettbewerbsstandorten im näheren Umfeld.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einzelhandelsausstattung sich weitestgehend auf den kurzfristigen Bedarf orientiert. Auch im Bereich der Komplementärnutzungen konzentriert sich das Dienstleistungsangebot auf die tägliche Versorgung

und komplettiert somit die Versorgungsfunktionen eines Nahversorgungszentrums.

#### Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten seit 2014

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums hat sich von 15 Betrieben auf 11 Betriebe reduziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 26 %. Der Verkaufsflächenrückgang fällt mit rund 21 % etwas geringer aus, von zuvor rund 3.320 m<sup>2</sup> auf ca. 2.605 m<sup>2</sup> im Jahr 2016. Von besonderem Gewicht ist die Schließung des Kaisers Lebensmittelvollsortimenters, der maßgeblich zur Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums beigetragen hat. Des Weiteren ist auf den Rückzug von drei Betrieben zu verweisen, deren Angebote sich insbesondere auf den mittelfristigen Bedarfsbereich konzentrierten.
- Dagegen ist für die ergänzenden Komplementärnutzungen ein leicht zunehmender Betriebsbesatz erkennbar, von ehemals 18 Erd-

geschossbetrieben auf 20 Betriebe im Jahr 2016. Tendenziell ist eine Nachmietung ehemaliger Ladenlokale des Einzelhandels durch Komplementärnutzungen erkennbar.

- Von besonderer Bedeutung für die Funktion des Nahversorgungszentrums war ehemals der Standortverbund eines Kaisers-Supermarkts, eines Netto-Lebensmitteldiscounters und des Raiffeisenmarkts. Am Standort Hochstraße/Mittelstraße positioniert haben die Betriebe eine Magnetfunktion übernommen und auch die Kundenfrequenzen in den benachbarten Einzelhandelslagen positiv beeinflusst. Bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits bekannt war die geplante Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) an seinen heutigen Standort am östlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Nach der Schließung des Kaisers-Supermarkts ist heute jedoch ein Ungleichgewicht der Handelsnutzungen erkennbar, insbesondere im direkten Umfeld der gewachsenen Handelslage der Mittelstraße fehlt ein frequenzbringender (Lebensmittel)Magnetbetrieb.

### Handlungsempfehlungen

Wie oben erläutert ist die Positionierung des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht geeignet, um alleine die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu sichern. Die im Jahr 2014 geplante Verlagerung wurde gutachterlich unterstützt, um den Betrieb langfristig mit einer wettbewerbsstauglichen Dimensionierung am Markt zu etablieren. Gleichzeitig wurden Erweiterungspotenziale zum selben Zweck für den Kaisers-Supermarkt thematisiert.

Insofern wird die Beibehaltung eines Nahversorgungszentrums an die Planung der Gemeinde Niederkrüchten geknüpft, durch eine städtebauliche Umstrukturierung des Altstandorts von Kaisers und Netto die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters einzuleiten. Ebenso ist zukünftig ein Flächenpotenzial von geeigneter Dimensionierung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem benachbarten heutigen Raiffeisen-Grundstück zu erwarten. Aus Sicht der Gutachter ist eine solche Ansiedlung nicht nur maßgeblich, um auch weiterhin den Status eines Nahversorgungszentrums rechtssicher darstellen zu können, sondern auch um

eine Stabilisierung der Einzelhandelsfunktion der Mittelstraße zu erreichen.

Des Weiteren wird zukünftig eine Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen, um Verbundeinkäufe und Erledigungen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die Verbraucherwünsche erscheint eine solche Angebotsbündelung sinnvoll und notwendig, damit unnötige Verkehrsvorgänge vermieden und eine größtmögliche Angebotsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ermöglicht wird. Um eine weitere Ausdehnung des Nahversorgungszentrums und damit eine Einschränkung der fußläufigen Erlebbarkeit und der Verbundeffekte zu vermeiden, sollten Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Nahversorgungszentren vermieden werden.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sollten die Bemühungen darauf ausgerichtet werden, die Angebotsstruktur zu stärken, zu sichern und zu konzentrieren. Hierzu zählt, dass bestehende Leerstände beseitigt werden.

### Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten zusammenzufassen:

- + gewachsene Einkaufslage
- + großflächige Magnetbetriebe Netto und Raiffeisenmarkt, letzterer plant jedoch eine Verlagerung
- + den Einzelhandel arrondierende Komplementärnutzungen
- + Potenzialstandort zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verfügbar
- Rückgang der Versorgungsbedeutung seit 2013/14
- kein Lebensmittelvollsortiment existiert
- Zunahme der Komplementärnutzungen weist auf Schwierigkeiten bei der Vermarktung leerstehender Ladenlokale hin, sodass schließlich weniger profitable Vermietungen durchgeführt werden



Tabelle 17: Bewertungsmatrix des Niederkrüchtener Ortskerns zur Einstufung als Nahversorgungszentrums

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Ortsteils Niederkrüchten	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Ortsteile Niederkrüchten, Blonderath, Ryth, Silberbeek, Varbrook, Brempt, Gützenrath, Boscherhausen, Laar, Birth, Heyen, Dam mit insgesamt rund 7.005 Einwohnern, die dem Bereich Niederkrüchten zugeordnet werden	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Angebot konzentriert sich auf Nahrungs- und Genussmittel sowie einige ergänzende Angebot des langfristigen Bedarfs, derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig; Lebensmittel-discounter befindet sich zudem in Randlage, kaum Angebote des mittelfristigen Bedarfs	(✓)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Den Einzelhandel arrondierendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Damit der Versorgungsauftrag auch perspektivisch erfüllt wird, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an einem zentralen Standort des Nahversorgungszentrums geplant	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

#### 4.2.3 Versorgungslage Ortskern Elmpt

Elmpt bildet den zweiten Hauptort innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten. Der Ortsteil übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Teil des Niederkrüchtener Gemeindegebiets.

Die Struktur der Versorgungslage in Elmpt stellt sich heute gegenüber dem Jahr 2014 unverändert dar: Die Hauptversorgungsachse im Ortskern von Elmpt bildet die Hauptstraße, an der sich sowohl die meisten Einzelhandelsbetriebe als auch Komplementärnutzungen orientieren. In den Nebenstraßen befinden sich nur wenige gewerbliche Nutzungen. Der Versorgungsfunktionen übernehmende Besatz entlang dieser Hauptachse ist auf einer Gesamtlänge von ca. 800 m jedoch nur unregelmäßig und damit unzureichend ausgeprägt. Die Reihe der Ein-

zelhandelsnutzungen wird an der Hauptstraße zweimal über eine Länge von jeweils etwa 200 m unterbrochen. Auch weist die Straße einen topografisch ansteigenden sowie kurvenförmigen Verlauf auf, sodass die Sichtbeziehung zwischen den Betrieben eingeschränkt wird und kaum Verbundeffekte entstehen. Durch die Lage der beiden Magnetbetriebe ergibt sich dabei grundsätzlich eine „Pol-Bildung“ an den Rändern der Versorgungslage, welche bei einem verdichteten Besatz fußläufige Wechselwirkungen zwischen den beiden „Polen“ initiieren könnte. Allerdings befindet sich der Netto-Standort auf einem Grundstück in rückwärtiger Lage, von der Hauptstraße abgewandt. Aus diesen Gründen ist es bislang nicht gelungen, zwischen den beiden Magnetbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels einen stabilen und funktionierenden Einzelhandelsbesatz aufzubauen.

Tabelle 18: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	50,0	1.460	61,5	7,0	66,7
Gesundheit/Körperpflege	2	16,7	55	2,3	k. A.	k. A.
Blumen/Zoobedarf	-	-	-	-	-	-
Bücher/Schreibwaren/Büro	-	-	-	-	-	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	1	8,3	45	1,9	k. A.	k. A.
Sport , Spiel, Freizeit	1	8,3	45	1,9	k. A.	k. A.
Elektrowaren	-	-	-	-	-	-
Möbel/Einrichtung	2	16,7	770	32,4	k. A.	k. A.
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>	<b>2.375</b>	<b>100,0</b>	<b>10,5</b>	<b>100,0</b>

Anm.: k. A. = Kein Ausweis von branchenbezogenen Umsatzzahlen bei weniger als drei Einzelhandelsbetrieben

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Bedarfsbereichen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	8	66,7	1.515	63,8	8,5	80,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	16,7	90	3,8	0,2	1,7
überwiegend langfristiger Bedarf	2	16,7	770	32,4	1,9	17,6
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>	<b>2.375</b>	<b>100,0</b>	<b>10,5</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2016

Das Einzelhandelsangebot ist im Wesentlichen auf die Hauptstraße als traditionelle Haupterschließung und zentrale Versorgungsachse konzentriert (inkl. angrenzende Straßen Adam-Houx-Straße und Heinrichstraße). Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Rathauses einige gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks in der Goethestraße.

Insgesamt befinden sich im Ortskern Elmpt derzeit 12 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.375 m<sup>2</sup>, die einen Umsatz von etwa 10,5 Mio. EUR generieren. In Bezug auf die gesamtgemeindliche Einzelhandelsausstattung beschreibt dies einen Betriebsanteil von rund 23 %, einen Verkaufsflächenanteil von etwa 21 % und einen Umsatzanteil von ebenfalls ca. 21 %.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist im Ortskern Elmpt bislang nicht verortet. Die größten Betriebe sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie ein Center-Shop Sonderpostenmarkt, die mit jeweils 760 bzw. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen. Die Fa. Netto möchte ihre Verkaufsfläche jedoch um rund 300 m<sup>2</sup> erweitern. Als nächstgrößerer Betrieb in Elmpt ist ein Edeka Supermarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzustufen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 8 Betrieben (ca. 67 %) und einer Verkaufsfläche von etwa 1.515 m<sup>2</sup> (ca. 64 %) im überwiegend kurzfristigen Bedarf. Jeweils zwei Betriebe (ca. 17 %) mit einer anteiligen Verkaufsfläche von rund 90 m<sup>2</sup> (ca. 4 %) und ca. 770 m<sup>2</sup> (ca. 32 %) bieten Sortimente des überwiegend mittel- und langfristigen Bedarfs an.

Mit einem Netto Lebensmitteldiscounter sowie einem Edeka-Supermarkt sind derzeit zwei Lebensmittelmagnetbetriebe innerhalb der Einkaufslage verortet. Diese befinden sich jedoch etwa 600 m voneinander entfernt; auch die Sichtbeziehung fehlt, sodass kaum Verbundeffekte genutzt werden können.

Der Einzelhandelsbestand wird durch 33 Komplementärnutzungen arrondiert. Diese bestehen aus neun gastronomischen Angeboten, 21 Dienstleistungen, einem Facharzt sowie zwei Kultur- bzw. Bildungseinrichtungen.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung waren innerhalb der Versorgungslage zehn Leerstände zu lokalisieren, acht davon im Standortumfeld des Laurentiusmarkts. Das Verhältnis von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Leerständen zeigt in Verbindung mit der räumlichen Ausdehnung dieser Versorgungslage starke Trading-down-Effekte.



Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Ortskern Elmpt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	9	Restaurant, Imbiss, Café, Hotel
Dienstleistungen	21	Versicherungen, Videothek, Bank/ Sparkasse, Rathaus u.a.
Kultur, Freizeit, Bildung	2	Schule, Bürgerhaus
Gesundheit	1	Facharzt
<b>Summe</b>	<b>33</b>	-

Zzgl. 10 Leerstände

\*Anm.: Erdgeschoss

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

#### Entwicklung der Angebotssituation seit 2014

Sowohl in städtebaulicher als auch in nutzungsstruktureller Hinsicht sind für den Ortskern Elmpt konstante Rahmenbedingungen in den letzten beiden Jahren festzustellen. Die Verkaufsfläche hat sich um rund 20 m<sup>2</sup> reduziert. Sowohl für die Anzahlen Einzelhandelsbetriebe (+1) als auch für die Komplementärnutzungen zeigt sich dagegen eine absolute Zunahme der Nutzungen.

Nach wie vor befinden sich jeweils ein Lebensmittel-discounter und ein Supermarkt innerhalb des Ortskerns und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen; sie können aus unterschiedlichen Gründen (Standort, Dimensionierung) jedoch nicht dazu beitragen, dass sich eine maßgebliche Verdichtung und Aufwertung (qualitativ und quantitativ) einstellt.

#### Standortdiskussion für einen Lebensmittelvollsortimenter

Ein Hauptanliegen der Beauftragung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2014 war das konkrete Ziel der Verwaltung Niederkrüchten, einen marktgerechten Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Elmpt ausweisen und anbieten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass vom Betreiber des Edeka-Supermarkts schon damals Äußerungen in Bezug auf eine Schließung des Betriebs getätigt wurden. Nach dieser wurde durch die Verwaltung der Gemeinde Niederkrüchten eine unzureichende Nahversorgungssituation im Orts-

kern Elmpt befürchtet, der man durch das Angebot eines Alternativ-/Verlagerungsstandorts für den Betrieb begegnen wollte.

Eine gutachterliche Alternativenprüfung mehrerer potenzieller Ansiedlungsstandorte sowie die Gespräche der Gemeinde Niederkrüchten mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands, der Bezirksregierung und der örtlichen Werbe-gemeinschaft haben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 schließlich in der Empfehlung gemün-det, einen Standort in der Mönchengladbacher Straße am Ortseingang von Elmpt in die Bauleitpla-nung zur Ausweisung eines Sondergebiets für groß-flächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO einzu-beziehen.

Aus gutachterlicher Sicht erfolgte die Prüfung von Standortalternativen unter der Prämisse, eine zu-sammenhängende Einzelhandelslage (im Bereich der Hauptstraße) zu entwickeln, die dann dem Kri-terienkatalog eines Nahversorgungszentrums ent-spricht und die Abgrenzung eines zentralen Versor-gungsbereichs ermöglichen sollte.

Für eine Standortentwicklung „Elmpter Bach/Mön-chengladbacher Straße“ enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 folgende Bewertung:

- Zwar zeigte der Standort die größte Eignung aller Alternativen auf, die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs in Elmpt zu unterstützen; unter Berücksichtigung der sonsti-



gen damaligen Voraussetzungen wurde jedoch keine unmittelbare Empfehlung zu einer solchen Abgrenzung getroffen.

- Es wurde ein Verlagerung/Erweiterung des ansässigen Edeka-Supermarkts empfohlen, da durch die Ansiedlung eines Wettbewerbers eine Wettbewerbsverschärfung erwartet wurde, durch die eine unfreiwillige Aufgabe des Edeka-Supermarkts zu prognostizieren war.

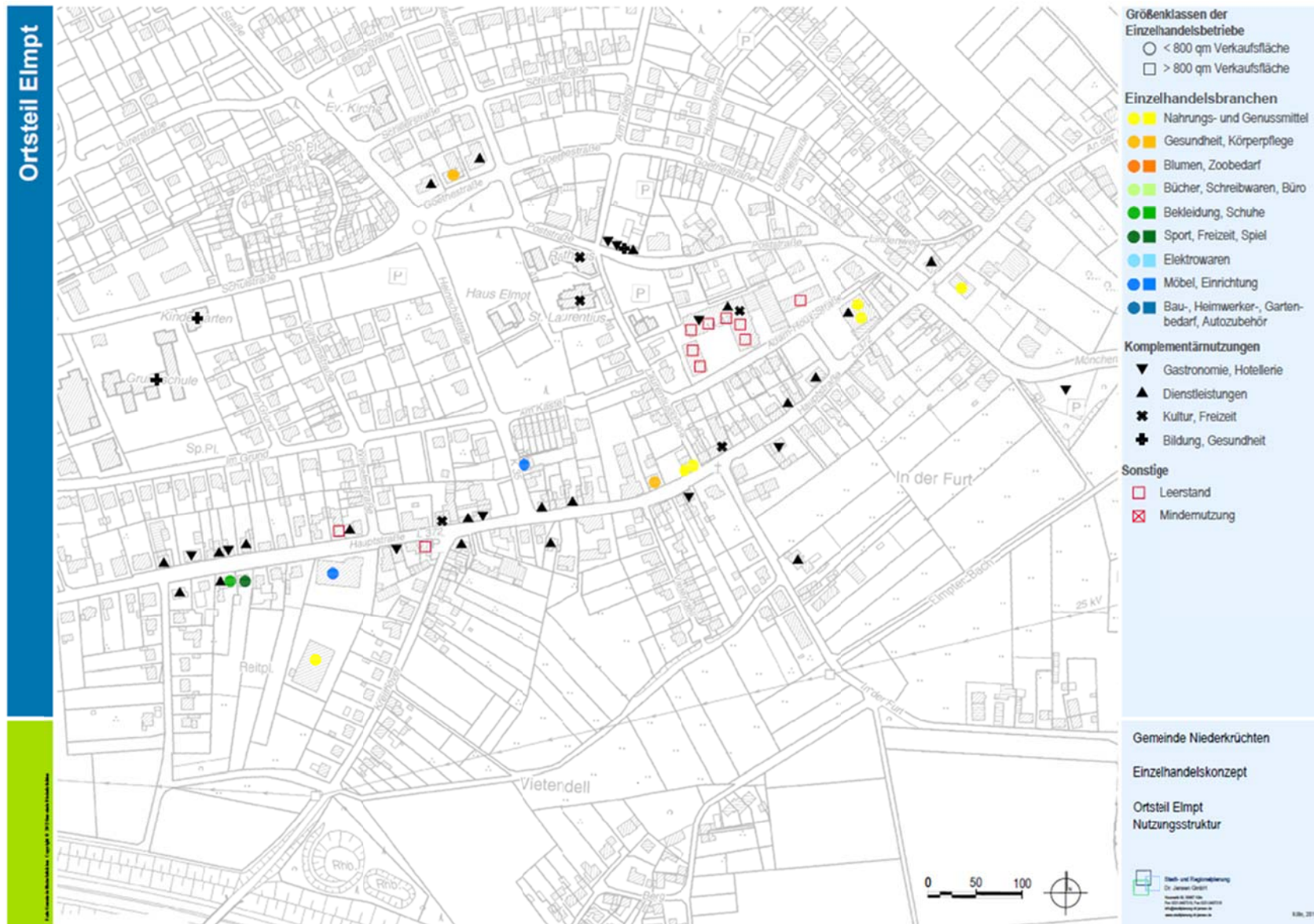
Zwischenzeitlich hat sich das Ansiedlungsinteresse möglicher Betreiber jedoch neben dem Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ auch auf den Standort „Heineland“ fokussiert, der sich am nördlichen Siedlungsrand von Elmpt an der Overhetfelder Straße befindet. Der Niederkrüchter Gemeinderat hat darauf per Beschluss am 15.12.2015 reagiert und die Verwaltung der Gemeinde mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Heineland“ beauftragt. Im Gegenzug soll von der Ansiedlung am Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher“ Straße abgesehen werden.

Aus Gutachtersicht hat diese Beschlussfassung folgende Konsequenzen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:

- Der Standort „Heineland“ eignet sich im Sinne einer fußläufigen Versorgung der Bevölkerung besser zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als der Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ (vgl. Kapitel 5).
- Die Standortauswahl unterstützt die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 formulierte Zielsetzung zur „Polbildung“ der Magnetbetriebe und nachfolgend der Aufwertung der Hauptstraße nicht. Vielmehr dokumentiert sie eine Priorisierung der örtlichen Einzelhandelsentwicklungsplanung. Es wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen, die die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer marktgerechten Dimensionierung innerhalb der gewünschten Hauptversorgungslage entlang der Hauptstraße erschwert/nicht ermöglicht. Die primäre Zielsetzung ist ausdrücklich die Sicherung der Nahversorgung für die Elmpter Bevölkerung.

- Von beiden derzeit in Westdeutschland aktiven Betreibern von Supermärkten (Edeka und Rewe) bestand ein Ansiedlungsinteresse am Standort „Heineland“. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat am 19.07.2016 beschlossen, dass der Investor, der für die Firma Edeka in das Verfahren eingestiegen ist, den Zuschlag für die Grundstücksnutzung erhält. Damit wird nun auch kurzfristig die – schon mehrere Jahre angekündigte – Aufgabe des bestehenden Edeka-Supermarkts am Standort Adam-Houx-Straße erwartet. Im Übrigen ist unter Wettbewerbsgesichtspunkten davon auszugehen, dass diese Schließung ebenso erfolgt wäre, wenn die Fa. Rewe bzw. der entsprechende Investor den Zuschlag erhalten hätte.

Abbildung 14: Versorgungslage Ortskern Elmpt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



### **Funktionale Zuordnung gemäß den rechtlichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 wurde für die Versorgungslage Elmpt festgestellt, dass eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich war. Die Zahl und Struktur der Nutzungen innerhalb des Ortskerns erfüllte nur in Teilen die dargestellten Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Als zu groß wurden die bestehenden Entfernungen zwischen den Magnetbetrieben empfunden und als zu gering die Ausprägung der Sichtbezüge zwischen den einzelnen Nutzungen. Auch durch die damals geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ wurden keine unmittelbaren Konsequenzen abgeleitet, die sich zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums eigneten.

An dieser Bewertung wird auch in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgehalten. Ein zentraler Versorgungsbereich kann nicht abgegrenzt werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in der Hauptversorgungslage (keine geeigneten Potenzialflächen, enge Grundstückszuschnitte, topografische Situation, Straßenführung) ist auch zukünftig nicht von einer Entwicklung auszugehen, die zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs beitragen könnte.

#### **4.2.4 Zusammenfassung und Vergleich der Empfehlungen zur Zentrenhierarchie**

Die beiden Ortsteile Niederkrüchten und Elmpt sind aus Sicht der Bevölkerung und der Niederkrüchter Kommunalpolitik zwei gleichwertige Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte der Gemeinden. Ihnen werden jeweils die benachbarten übrigen Ortsteile der Gemeinde Niederkrüchten zugeordnet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 konnte dennoch nur ein Nahversorgungszentrum in Niederkrüchten dargestellt werden. Zwar hat sich die abgegrenzte Einzelhandelslage nicht wie erwünscht positiv entwickelt, es wird dennoch empfohlen an der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums festzuhalten.

Auch in Elmpt wird die Bewertung und Empfehlung aus dem Jahr 2014 wiederholt; die Einzelhandelslage eignet sich nicht zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum).

Folgend werden die für diese unterschiedliche Bewertung maßgeblichen Kriterien zusammengefasst:

- Die derzeitige quantitative Angebotssituation ist vergleichbar: Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr als im gesamten Ortskern Elmpt ausgewiesen.
- Im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten liegt eine deutlich geringere Ausdehnung der Einzelhandelslage vor, die im Zusammenhang fußläufig wahrnehmbar und schließlich mitentscheidend ist für die Möglichkeit der dortigen Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs.
- An beiden Standorten sind Ansiedlungsplannungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bekannt und werden auch durch das vorliegende Konzept unterstützt. In Elmpt ist daraufhin die Schließung des noch am Standort Adam-Houx-Straße ansässigen Edeka-Supermarkts zu erwarten, während in Niederkrüchten bereits Marktbereinigungsprozesse stattgefunden haben und aktuell Defizite in der Versorgungsqualität (kein Lebensmittelvollsortimenter im Nahversorgungszentrum) und in der Standortstruktur der Magnetbetriebe (Netto-Lebensmitteldiscounter befindet sich in Randlage) vorliegen.
- In Niederkrüchten ist die Bewertung und Empfehlung zur weiteren Einstufung eines Nahversorgungszentrums demnach explizit an die Weiterführung der Ansiedlungsplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter an den Altstandort von Kaisers und Netto (oder im Falle einer Verlagerung des Raiffeisenmarktes) geknüpft, der sich in zentraler Position des Nahversorgungszentrums befindet.
- In Elmpt kann die Verdichtung und Aufwertung der Versorgungsstruktur nicht durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unterstützt werden. Die mehrjährige Diskussion zur Standortwahl führte zu dem Ergebnis, eine Ansiedlung am Standort „Heineland“ mittels Bauleitplanung zu initiieren. Dieser Standort befindet sich außerhalb des derzeitigen

Handelsschwerpunkts. Des Weiteren plant der ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter seine Betriebserweiterung um rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- Durch die Ansiedlungsplanung für einen Vollsortimenter in Elmpt sowie die Absicht der Gemeinde Niederkrüchten, auch im Ortsteil Niederkrüchten einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln (jeweils rund 1.500 bis 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), und das zusätzliche Erweiterungsbestreben von Netto am Standort Elmpt (rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist zukünftig die Schaffung von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittel-Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten möglich. Dem ist die avisierte Schließung des bestehenden Edeka-Markts in Elmpt mit rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüberzustellen, sodass sich eine Ausweitung von rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnet. Diese Zahl überschreitet die in Kapitel 3.9 dargestellte Potenzialfläche von bis zu 1.455 m<sup>2</sup> deutlich. Das heißt, dass mit einer deutlichen Intensivierung der innergemeindlichen Wettbewerbssituation und entsprechenden Umsatzumverteilungen zu rechnen wäre. Vor dem Hintergrund, dass der Großteil der Verkaufsflächen mit Lebensmitteln derzeit innerhalb des Gewerbegebiets Dam verortet ist, werden sich diese Wirkungen insbesondere dort niederschlagen. Eine Aufwertung der Versorgungssituation ist dagegen in den integrierten Ortslagen von Niederkrüchten und Elmpt zu erwarten, sodass diese Verschärfung der Wettbewerbssituation aus städtebaulicher Perspektive durchaus angestrebt wird.

#### 4.3 Niederkrüchtener Liste

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Niederkrüchten dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen),

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW (*OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Niederkrüchtener“ – Liste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Anlage 1 zum Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindestmaß in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Kein Spielraum besteht für die Feingliederung von oben als zentrenrelevant aufgeführten Sortimenten. In Anlehnung an ein Urteil des VG Aachen (*Urteil vom 20. März 2012 Az. 3 K 896/10*) sind beispielsweise für das Sortiment Bekleidung, Wäsche „... zunächst nach dem allgemeinen Begriffsverständnis alle Waren zu fassen, die dazu geeignet und bestimmt sind, den Körper des Menschen zu bedecken, d. h. zu bekleiden ...“. Ausnahmen sind nach dem VG Aachen für die Waren möglich, die im Einzelhandelsersatz des Landes Nord-





rhein-Westfalen aus dem Jahr 1996 als eigene Sortimentsgruppe aufgeführt werden (z. B. Baby- und Kinderartikel).

Grundsätzlich sind die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Niederkrüchtener Liste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Definition der Niederkrüchtener Liste im Jahr 2014 wurden die zuvor genannten Kriterien bereits berücksichtigt.

Grundsätzlich unterscheidet die „Niederkrüchtener Liste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

In den letzten beiden Jahren haben sich die maßgeblichen Entwicklungen im Einzelhandel der Gemeinde Niederkrüchten auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Schuhe sowie Fahrräder konzentriert.

- Für Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung gelten unabhängig der Standortsituation in Niederkrüchten die Vorgaben der Landesplanung zur Einstufung als zentrenrelevante Sortimente bzw. für Nahrungs- und Genussmittel gleichzeitig als nahversorgungsrelevantes Sortiment.
- Fahrräder und Zubehör wurden bereits im Jahr 2014 als nicht zentrenrelevant eingestuft; durch die Verlagerung eines Fachgeschäfts aus dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten in das Gewerbegebiet Dam hat sich diese Einstufung bestätigt bzw. verfestigt.

Im Übrigen sind nur kleinteilige Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu konstatieren. Auch die Zentrenhierarchie (ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Niederkrüchten) bleibt unverändert und die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind grundsätzlich gleichlautend fortzuschreiben. Demnach bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Modifizierung der „Niederkrüchtener Liste“ begründen.

Es wird empfohlen, die „Niederkrüchtener Liste“, wie durch den Rat der Gemeinde am 8. April 2014 beschlossen, weiterhin anzuwenden.

Tabelle 21: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde und im Nahversorgungszentrum zur Ableitung der Niederkrüchtener Liste

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	davon im Nahversorgungszentrum
Lebensmittel	3.430	805
Getränke, Spirituosen, Tabak	1.300	205
Backwaren	215	40
Fleisch, Fleischwaren	95	25
Lebensmittelspezial-/Reformwaren	105	0
Drogerie, Kosmetik	955	165
Pharmazeutische Artikel	25	0
Sanitätswaren/Orthopädie	0	0
Optik/Hörgeräteakustik	0	0
Blumen	195	30
Zoobedarf, Tiernahrung	290	175
Zeitschriften, Zeitungen	155	20
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	20	0
Bücher	20	0
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung	495	10
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	300	0
Sportbekleidung, Sportschuhe	20	0
Uhren, Schmuck	0	0
Sonstiges	200	0
Großteilige Camping- und Sportgeräte	0	0
Fahrräder und Zubehör	265	0
Freizeit, Spielwaren	285	240
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	0	0
Elektrogroßgeräte	345	0
Elektrokleingeräte	355	0
Leuchten	0	0
Unterhaltungselektronik	20	0
Bild- und Tonträger	0	0
Computer und Zubehör	0	0
Telefone	0	0
Foto	40	25
Hausrat; Wohnaccessoires/Geschenkartikel, Glas/Porzellan, Keramik	775	320
Haus-, Heimtextilien	100	100
Bettwaren, Matratzen	0	0
Teppiche	30	30
Möbel (ohne Küchen)	15	15
Küchen	0	0
Kunst, Antiquitäten, Bilder (-rahmen)	20	0
Bau- und Heimwerkerbedarf	40	15
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	610	0
Gartenbedarf	445	385
Autozubehör	105	0
Kaminöfen und Zubehör	85	0
Sicht- und Sonnenschutz	0	0
<b>Summe</b>	<b>11.355</b>	<b>2.605</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Tabelle 22: „Niederkrüchtener Sortimentsliste“

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit/Körperpflege</b>	Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen/Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		
<b>Bücher, Spiel, und Schreibwaren</b>	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften Spielwaren	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
<b>Sport/Freizeit/Spiel</b>	Spiel-, Bastelwaren Sportartikel (ohne Teilsortiment Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel)	Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel (aus dem Sortiment Sportartikel) Sportgroßgeräte
<b>langfristiger Bedarf</b>		
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) Leuchten, Lampen
<b>Hausrat, Möbel/Einrichtungen</b>	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltswaren Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Bilder/-rahmen Möbel, Büromöbel, Küchen Matratzen und Lattenroste
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autozubehör Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Anm.: Rot gekennzeichnete Sortimente sind regelmäßig zentrenrelevant nach LEP NRW 2025

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

#### 4.4 Versorgungslage Gewerbegebiet Dam

Das Gewerbegebiet im Ortsteil Dam liegt zwischen den beiden Hauptsiedlungsbereichen Niederkrüchten und Elmpt, jedoch mit knapp 1 km Entfernung östlich wesentlich näher am Ortsteil Elmpt. Die Ortsmitte von Niederkrüchten hingegen ist ca. 3 km entfernt. Das Gewerbegebiet liegt nördlich der die beiden Hauptorte verbindenden Straße K 9/L 372.

Der von der Landes- bzw. Kreisstraße gut einsehbarer Standort ist aufgrund seiner fehlenden Anbindung an Siedlungsstrukturen als nicht integriert und Pkw-kundenorientiert einzustufen. Die Wohnbebauung im Ortsteil Dam befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Einzelhandelsstandorts und wird durch typische Gewerbebetriebe separiert. In einem 700-m-Radius um die beiden hier verorteten

Lebensmittelbetriebe befinden sich ca. 100 Einwohner.

Die Standortbewertung als dezentral/nicht städtebaulich integriert wurde bereits im Vorläuferkonzept gleichlautend getroffen. Gleichwohl übernimmt der Standort derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde, die durch die zwischenzeitlichen Erweiterungen der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl und die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte seit dem Jahr 2014 weiter ausgebaut wurde.

Das Angebot im Gewerbegebiet Dam umfasst derzeit folgende Einzelhandelsbetriebe:

- zwei großflächige Lebensmitteldiscounter (ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

- einen Getränkefachmarkt (ca. 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- einen Drogeriemarkt (ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- einen Bekleidungsfachmarkt (ca. 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- einen Schuhfachmarkt (ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- ein Fahrradfachgeschäft (ca. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- einen Elektrofachmarkt (ca. 580 m<sup>2</sup>)
- einen Fliesen und Baustoffmarkt (ca. 610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Abbildung 15 wird die Bedeutung des Einzelhandelsstandorts im Vergleich mit dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten, der Versorgungslage Ortskern Elmpt sowie den zusammengefassten anderen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Niederkrüchten deutlich: Im Gewerbegebiet Dam befinden sich fast 50 % der gesamten Verkaufsfläche

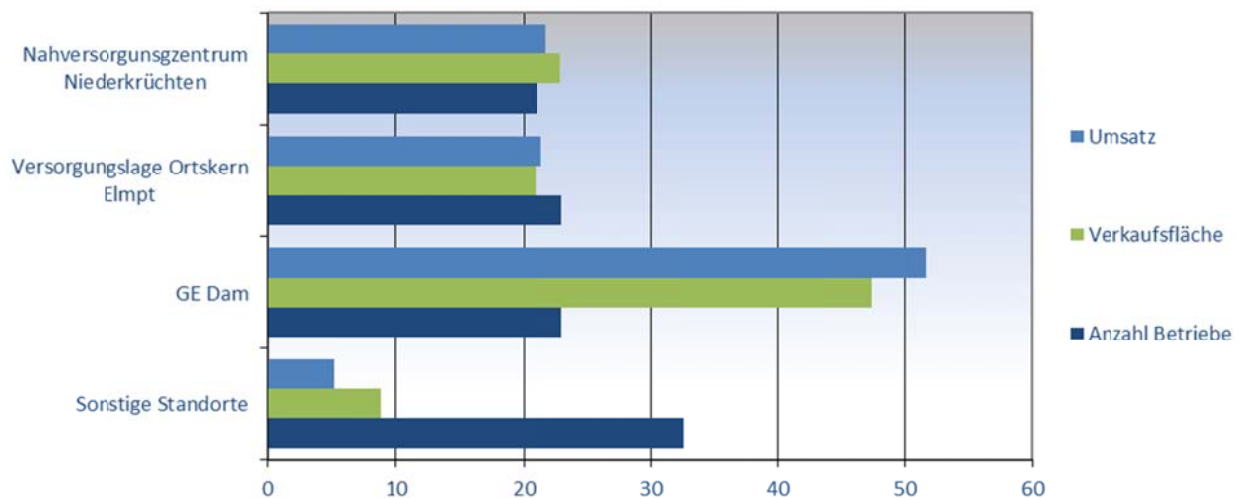
- sowie zwei Bäckereien und ein Blumenfachgeschäft mit jeweils unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die seit 2014 vorgenommenen Ansiedlungen der beiden Bekleidungs- und Schuhfachmärkte waren bei der Erstellung des Vorläuferkonzepts bereits bekannt. Neu am Standort sind zudem das Fahrradfachgeschäft sowie eine Bäckerei.

Insgesamt spiegelt sich der Ausbau der Versorgungsfunktion in einer Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 4.045 m<sup>2</sup> auf ca.5.540 m<sup>2</sup> wider. In

ch, und es wird mehr als die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes der Gemeinde Niederkrüchten generiert. Damit wird auch die vergleichsweise hohe Leistungsfähigkeit der Betriebe in Dam deutlich, die insbesondere durch die nachfragekonformen/modernen Dimensionierungen und der verkehrlichen Erreichbarkeit/Parkplatzsituation zu erklären sind.

Abbildung 15: Verteilung des Einzelhandels in an ausgewählten Standorten (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bereits im Jahr 2014 ist auf den intensiven Wettbewerbsdruck für die städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte in Niederkrüchten hingewiesen worden, der sich durch die dargestellten Entwicklungen zwischenzeitlich noch verstärkt hat.

Hierbei profitiert der Standort von den gegebenen Parkmöglichkeiten und der Größe der hier verorteten Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere mit den

bestehenden Fachmärkten in den Sortimenten Bekleidung, Fahrräder und Elektronik werden Angebote des mittelfristigen Bedarfs bereitgestellt, die in den übrigen Versorgungslagen nicht oder nur unzureichend angeboten werden.

An der im Vorläuferkonzept des Jahres 2014 formulierten Empfehlung wird festgehalten: Im Gewerbegebiet Dam sollten zukünftig keine weiteren Ansied-



lungen oder Ausweitungen im Segment der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen. Ein Ausbau des Einzelhandelsstandorts mit Einzelhandelsbetrieben, die schwerpunktmäßig nicht zentrenrelevante Sortimente führen, ist hingegen grundsätzlich möglich. Jedoch sollten auch hier Wettbewerbswirkungen, beispielsweise mit dem bestehenden Raiffeisenmarkt in Niederkrüchten, beachtet werden, die einer Ansiedlung mit sich überschneidenden Sortimenten zwar nicht entgegenstehen, jedoch in jedem Fall zu einer verstärkten Wettbewerbswirkung beitragen.







## 5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen dabei die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies betrifft im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten derzeit nur den Lebensmitteldiscounter Netto. Dieser soll nach der Schließung der Kaisers-Filiale am Standort Hochstraße/ Mittelstraße kurzfristig durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Planstandort) ergänzt werden.

Für die Versorgungslage Elmpt ist wie im Jahr 2014 auf die beiden Betriebe Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) und Netto (Lebensmitteldiscounter) zu verweisen, die die Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen. Nach der hier angenommenen Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

am Standort „Heineland“ bei gleichzeitiger Schließung des Edeka-Supermarkts ist durch die des Standortgefüges eine Verbesserung der Grundversorgung in der Hinsicht anzunehmen, als der geplante Standort – anders als der bestehende Edeka – ausreichende Kapazitäten für die Errichtung eines modernen Supermarkts mit geeigneter Dimensionierung und nachfragegerechtem Sortimentskonzept bietet. Sowohl die Kombination der beiden bestehenden Betriebe als auch die zu erwartende Betriebskombination nach Realisierung des diskutierten Vorhabens führt zu der Bewertung, dass die Standorte sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden und als wichtig für die wohnungsnaher Versorgung in Elmpt einzustufen sind.

Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet Dam zwei Lebensmitteldiscounter, denen seit dem Jahr 2014 eine Erweiterungsmöglichkeit und somit ein Ausbau ihrer Marktbedeutung eingeräumt wurde. Ihre Standorte befinden sich in einer dezentralen Lage ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Ungeachtet der Lagebewertung der derzeit fünf (perspektivisch sechs) Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Niederkrüchten ist jeder dieser Magnetbetriebe aus einer bestimmten Distanz fußläufig erreichbar. Das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ wird dabei mit einem Radius von ca. 700 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Die tabellarische Auflistung und die Kartierung der genannten Standorte lassen erkennen, dass innerhalb der Ortslagen Niederkrüchten und Elmpt ein annähernd zufriedenstellendes fußläufiges Kundenpotenzial erreicht werden kann. Es wird deutlich, dass der geplante Standort „Heineland“ in Elmpt eine besondere Nahversorgungsfunktion übernehmen würde; kein anderer Standort ist von einer vergleichbar großen Einwohnerzahl fußläufig erreichbar.

Die Betriebe/ Standorte in Elmpt werden als wohnungsnahen Standorte grundsätzlich auch im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt.

Für die beiden Betriebe in Dam begründet sich die Einstufung der „dezentralen Lage“ durch die geringe Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich. Beide Betriebe orientieren sich maßgeblich auf Pkw-Kunden. Zudem wird eine geringfügige Überschneidung der Versorgungsradien mit den Versorgungsradien der Lebensmittel-SB-Betriebe/Planstandorte in Elmpt dargestellt, die auf eine intensive Wettbewerbsbeziehung hinweist. Jedoch ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs in Elmpt derzeit nicht absehbar, gleichwohl planerisch erwünscht.

Die dezentralen Standortbereiche sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit.

Für die beiden potenziellen Ansiedlungsstandorte wird eine Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen der Planung (z. B. i. S. d. §§ 11 (3) BauNVO und 34 (3) BauGB) und der Kompatibilität mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW durchzuführen sein, die innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht erfolgt. Jedoch hat die Ausarbeitung bereits einige Hinweise ermöglicht:

- Die Zentralitäts- und Prognoserechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten entsprechende Entwicklungspotenziale vorliegen.
- In Niederkrüchten würde die Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Dadurch wird zunächst keine Beeinträchtigung desselben, sondern eine Funktionsaufwertung und Stabilisierung erwartet. Damit würde sowohl den einschlägigen Zielen des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel als auch den städtebaurechtlichen Prüfkriterien Rechnung getragen.
- In Elmpt befindet sich der Planstandort dagegen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sodass für die Ansiedlung die Anwendung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans geprüft werden müsste. Es ist anzunehmen, dass die entsprechenden Ausnahmetatbestände erfüllt werden können: (1.) In Elmpt ist aus städtebaulichen Gründen die Einstufung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich, (2.) die Ansiedlung bezweckt die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung in Elmpt, (3.) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird vorbehaltlich einer vorhabenbezogenen städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht angenommen.

Tabelle 23: Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten

Ortsteil	Betrieb	EW innerhalb von 700 m (ca. Werte)	Innerhalb ZVB	Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB	Dezentrale Lage	Zusätzlicher Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
Niederkrüchten	Netto, Hochstraße	ca. 1.984	X			X
Niederkrüchten	Planstandort Hoch-/Mittelstraße	ca. 2.037	X			X
Elmpt	Netto, Hauptstraße	ca. 2.805				X
Elmpt	Edeka, Adam-Houx-Straße	ca. 2.124				X
Elmpt	Planstandort „Heineland“	ca. 2.325				X
Dam	Aldi, Gewerbering	ca. 131		(X)	X	
Dam	Lidl, Gewerbering	ca. 83		(X)	X	

Quelle: Einwohnerzahlen der Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Darstellung der Nahversorgungssituation weist im Vergleich zum Jahr 2014 folgende maßgebliche Parallelen bzw. Veränderungen auf.

- Weiterhin befinden sich nur im Ortsteil Niederkrüchten die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Ehemals haben die Betriebe Netto und Kaisers beide Standorte im Bereich Hochstraße/Mittelstraße belegt. Der Netto-Lebensmitteldiscounter ist verlagert (und vergrößert) worden, während der Kaisers-Supermarkt mittlerweile geschlossen wurde. Eine städtebauliche Umstrukturierung am Altstandort soll jedoch die – aus Gutachtersicht wichtige – Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ermöglichen.
- Die aktuelle Standortsituation in Elmpt ist unverändert und wird durch die Betriebe Edeka und Netto geprägt. Allerdings erfolgte eine Neuausrichtung der Planung zu einem zukünftigen, leistungsfähigen Standortgefüge: Weiterhin intendiert die Gemeinde Niederkrüchten die Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters und geht unabhängig von einem künftigen Betreiber von einer Schließung des Edeka-Supermarkts am Standort Adam-Houx-Straße aus. Neu ist jedoch der priorisierte Ansiedlungsstandort „Heineland“ bei gleichzeitiger Aufgabe der Ansiedlungsbemühungen am Standort „Mönchengladbacher Straße“.
- Die beiden Betriebe in Dam haben zwischenzeitlich ihre Verkaufsfläche erweitert.

Abbildung 16: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten



Quelle: Kartengrundlage: Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2016





## 6 Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten

### 6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten gelingen. Der Gemeinde Niederkrüchten wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Die Zielsetzungen, die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 formuliert wurden, sollten auch weiterhin einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorausgesetzt werden, bedürfen jedoch geringfügiger Anpassungen aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Einzelhandelsbestandsentwicklungen:

Für die Erfüllung des städtebaulichen Ziels, im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln und zu erhalten, übernimmt das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde eine hohe Bedeutung. Angestrebt werden sollte sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Nahversorgungszentrums zu stärken. Wesentlich für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ist die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hochstraße/Mittelstraße.

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten sollte neben dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten auch der Ortskern von Elmpt in seiner Versorgungsfunktion entwickelt werden. Einen entscheidenden Beitrag hierzu könnte die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Heineland“ und seine bestmögliche

städttebauliche Verknüpfung mit der Handelslage entlang der Hauptstraße leisten.

Um die Entwicklungschancen des Niederkrüchtener Einzelhandels auf die Ortskerne Niederkrüchten und Elmpt zu lenken, sollten zukünftige Planungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auf diese Standorte konzentriert werden. Das gilt auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Niederkrüchtens auszubauen und Synergieeffekte für die bereits hier ansässigen Betriebe zu optimieren sowie darüber hinaus eine perspektivische Aufwertung des Elmpter Ortskerns zu erreichen.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten wird die für die Tragfähigkeit moderner Lebensmittel-SB-Betriebe erforderliche Einwohnerzahl in den meisten Ortsteilen nicht erreicht. Bestehende kleinteilige Anbieter sollten daher erhalten und ggf. alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um dieses Ziel umzusetzen.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zwingend erforderlich und dort häufig auch nicht verträglich unterzubringen, da sie einen hohen Flächenbedarf und teilweise erheblichen Verkehr erzeugen. Daher können diese Vorhaben auch außerhalb der Zentren angesiedelt werden.

Bei der Wahl der Standorte für den großflächigen Einzelhandel (z. B. bei Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben) sollten folgende Entwicklungen vermieden werden:

- Vermeidung einer Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchtens und der integrierten Ortslage Elmpt

- Erhöhung der Bodenpreise durch Einzelhandelsentwicklungen, welche die Belegung durch typische Gewerbebetriebe beeinträchtigen könnte.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Dam zukünftig begrenzt werden sollte.

## 6.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Niederkrüchten vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Niederkrüchten wurden formuliert. Ein zentraler Versorgungsbereich wurde identifiziert und abgegrenzt.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten mit dem Ortskern Elmpt und weiteren Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde wurden im Zentrenkonzept abgestimmt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Niederkrüchten sowie die Bewertung der Einzelhandelslage im Ortskern Elmpt ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben benannt, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen. Des Weiteren wurden entsprechend auch die Ansiedlungsplanungen von zwei Lebensmittelvollsortimentern diskutiert.
- Es wurde eine Aktualisierung der „Niederkrüchtener Liste“ unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts erfolgen unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und dem Steuerungsschema zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung der städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. In der Gemeinde Niederkrüchten ist insbesondere für den Standort Gewerbegebiet Dam ein Ansiedlungsinteresse großflächiger Einzelhandelsbetriebe anzunehmen, die nicht im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung stehen.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die



Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten ermöglicht.

Seit dem Jahr 2014 wird für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde

Niederkrüchten folgendes Steuerungsschema zur Bewertung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels angewandt. Dabei erfolgt eine Berücksichtigung der aktuell gültigen Vorgaben des Landesplanung, hier insbesondere des sachlichen Teilplans großflächiger sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Es wird empfohlen, auch zukünftige Ansiedlungsvorhaben entsprechend zu beurteilen.

Abbildung 17: Steuerungsschema für die Bewertung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben

Ansiedlungsvorhaben	Verkaufsfläche	Zentrale Versorgungsbereiche in Niederkrüchten		außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche			
		Hauptzentren	Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	integrierte Nahversorgungslage Elmpt	sonstige Lagen		Sonderstandorte
					siedlungsintegriert	dezentral	
mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	M	P	LEP 25	LEP 25*
	≤ 800 qm VK				P	EHK	EHK*
mit zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	P	LEP 25	LEP 25	LEP 25*
	≤ 800 qm VK			P	P	EHK	EHK*
mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	P	EHK	EHK	P
	≤ 800 qm VK			P	P	P	P

<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Ansiedlung möglich	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;">M</span>	Maßstäblichkeit, Beeinträchtigungsverbot
<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span>	Einzelfallprüfung erforderlich	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">EHK</span>	Ansiedlung nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;">LEP 25</span>	Ansiedlung nicht zulässig		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016





## 7 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die zum 31.12.2015 rund 15.200 Einwohner zählende Gemeinde Niederkrüchten wird landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft. Die Siedlungsstruktur weist dabei eine Einwohnerkonzentration auf die beiden Ortsteile Niederkrüchten und Elmpt auf. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einrichtungen werden die übrigen Ortsteile der Gemeinde den beiden Hauptorten entsprechend ihrer räumlichen Lage zugeordnet.
- Die Einzelhandelsposition der Gemeinde Niederkrüchten wird durch die periphere Lage am westlichen Rand des Bundeslands Nordrhein-Westfalen geprägt. Die Nachbargemeinden im Landkreis Viersen sind die Gemeinden Brüggen und Schwalmtal sowie die Stadt Wegberg. Der nächst größere Versorgungsstandort jedoch befindet sich in den westlich benachbarten Niederlanden mit der Stadt Roermond. Das nächstgelegene Oberzentrum in Deutschland ist die Stadt Mönchengladbach in rund 25 km Entfernung.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Niederkrüchten beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Gemeindegebiet. Den Niederkrüchtener Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 87,9 Mio. EUR zur Verfügung.
- Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten umfasst aktuell insgesamt 52 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.355 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 49 Mio. EUR (im Jahr 2015). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 75 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als stark überdurchschnittlich zu bewerten.
- Der derzeitige Einzelhandelsbestand kann mit Daten aus dem Jahr 2013 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2014) verglichen werden. Tendenziell ist ein leichter Ausbau der Verkaufsfläche und Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels zu erkennen.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Niederkrüchten werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 49 % gebunden (ca. 43,0 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 12,3 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Niederkrüchten bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 44,9 Mio. EUR (ca. 51 % der in Niederkrüchten zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 55,7 stellt dar, dass im Saldo deutlich mehr Kaufkraft abfließt als der Einzelhandelsstandort von außen anziehen kann.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Niederkrüchten und der Prognose einer leicht zunehmenden Bevölkerungszahl ergeben sich bis zum Jahr 2030 geringfügige Erweiterungspotenziale im Einzelhandel. Die größten Potenziale werden im Lebensmitteleinzelhandel prognostiziert. Durch die Realisierung der beiden diskutierten Ansiedlungen von zwei Supermärkten in den Ortslagen von Elmpt und Niederkrüchten würde dieser Entwicklungsspielraum vollständig abgedeckt.
- Für die Gemeinde Niederkrüchten wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Niederkrüchten vorsieht. Im zweiten Hauptort Elmpt eignen sich die städtebauliche Situation und die gewerbliche Nutzungsstruktur dagegen nicht zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbeereichs – dies unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen der Landesplanung und der Rechtsprechung.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
  - Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
  - Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Nie-



derkrüchten und die integrierte Ortslage Elmpt

- Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Vermeidung der Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten sowie der integrierten Ortslage Elmpt.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungslagen ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. Der Gemeinde Niederkrüchten wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Niederkrüchtener Liste“ auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts unverändert gegenüber den Beschlüssen aus dem Jahr 2014 zu beschließen bzw. beizubehalten und im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der integrierten Versorgungslagen verfolgt werden.



## Abbildungen

<b>Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2014 (in Mio. m<sup>2</sup>)</b>	<b>11</b>
<b>Abbildung 2: Lage der Gemeinde Niederkrüchten im Raum und zentralörtliche Gliederung</b>	<b>15</b>
<b>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten seit 1990 im Vergleich (in %)</b>	<b>17</b>
<b>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Ortsteilen zwischen 2007 und 2015</b>	<b>17</b>
<b>Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)</b>	<b>19</b>
<b>Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2015 (2000 = 100 %)</b>	<b>20</b>
<b>Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Niederkrüchten (in %)<sup>21</sup></b>	
<b>Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt (in %)</b>	<b>24</b>
<b>Abbildung 9: Einzugsgebiet des Niederkrüchtener Einzelhandels</b>	<b>28</b>
<b>Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten im Überblick</b>	<b>31</b>
<b>Abbildung 11: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)</b>	<b>32</b>
<b>Abbildung 12: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums</b>	<b>43</b>
<b>Abbildung 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederkrüchten</b>	<b>47</b>

<b>Abbildung 14: Versorgungslage Ortskern Elmpt</b>	<b>56</b>
<b>Abbildung 15: Verteilung des Einzelhandels in an ausgewählten Standorten (in %)</b>	<b>62</b>
<b>Abbildung 16: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten</b>	<b>68</b>
<b>Abbildung 17: Steuerungsschema für die Bewertung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben</b>	<b>71</b>



## **Tabellen**

<b>Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe</b>	<b>7</b>
<b>Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels</b>	<b>12</b>
<b>Tabelle 3: Einwohner der Gemeinde Niederkrüchten zum 31.12.2015 nach Stadtteilen</b>	<b>16</b>
<b>Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten 2002 bis 2015</b>	<b>16</b>
<b>Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt</b>	<b>23</b>
<b>Tabelle 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten</b>	<b>25</b>
<b>Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten</b>	<b>26</b>
<b>Tabelle 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b>	<b>28</b>
<b>Tabelle 9: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen</b>	<b>30</b>
<b>Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen</b>	<b>33</b>
<b>Tabelle 11: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit</b>	<b>34</b>
<b>Tabelle 12: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2014</b>	<b>35</b>
<b>Tabelle 13: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030</b>	<b>38</b>
<b>Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Branchen</b>	<b>48</b>

<b>Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Bedarfsbereichen</b>	<b>48</b>
<b>Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten</b>	<b>49</b>
<b>Tabelle 17: Bewertungsmatrix des Niederkrüchtener Ortskerns zur Einstufung als Nahversorgungszentrums</b>	<b>51</b>
<b>Tabelle 18: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Branchen</b>	<b>52</b>
<b>Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Bedarfsbereichen</b>	<b>53</b>
<b>Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Ortskern Elmpt</b>	<b>54</b>
<b>Tabelle 21: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde und im Nahversorgungszentrum zur Ableitung der Niederkrüchtener Liste</b>	<b>60</b>
<b>Tabelle 22: „Niederkrüchtener Sortimentsliste“</b>	<b>61</b>
<b>Tabelle 23: Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten</b>	<b>66</b>





Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 26.09.2016

Vorlagen-Nr. 507-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

06.10.2016

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland"**

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat die Einleitung der Bauleitplanverfahren für das Baugebiet „Heineland“ im Ortsteil Elmpt beschlossen. Ziel ist zum einen die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und zum anderen die Ausweisung eines Baugebietes für die Wohnbebauung. Zur Ermittlung des optimalen Standortes zur Einbindung des Vollsortimenters in das Wohngebiet einerseits und zur Anbindung des Vollsortimenters an die Ortslage andererseits, ist das Büro Rhein.Ruhr Stadtplaner aus Essen mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt worden. Im Rahmen des Prozesses sind zwei Alternativen entwickelt worden, die dieser Vorlage beiliegen.

Die städtebauliche Konzeption wurde gutachterlich durch das Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum begleitet. Die Alternativen sollten dabei einer Prüfung und Bewertung hinsichtlich der Hindernisse und des Konfliktpotenzials aus Sicht der Verkehrserschließung und des Schallschutzes unterzogen werden. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die Gestaltungsvariante B zu bevorzugen, da bei der Variante A ein umfangreicher baulicher Aufwand erforderlich und somit höhere Kosten zu erwarten seien. Aus schalltechnischer Sicht seien bei keiner der Varianten unlösbare Konflikte zu erwarten. Auf die Ausführungen im beiliegenden Gutachten wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die anstehenden Bauleitplanverfahren im Baugebiet „Heineland“ soll die Gestaltungsvariante B dienen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Gestaltungsplan Variante A
2. Gestaltungsplan Variante B
3. Gutachterliche Stellungnahme Schall und Verkehr

gez. Wassong





Gemeinde Niederkrüchten | Baugebiet Heinfeld  
Gestaltungsplan | Variante A

M 1:1.000 | September 2016



NORD





Gemeinde Niederkrüchten | Baugebiet Heineland  
Gestaltungsplan | Variante B

M 1:1.000 | September 2016  rheinruhr.stadtplaner  
henning schmidt diplomingenieur





Brilon  
Bondzio  
Weiser



Ingenieurgesellschaft  
für Verkehrswesen mbH

# **Bebauungsplan „Heinland“ in Niederkrüchten**

**Verkehrs- und schalltechnische Vorprüfung der Planung**

**Auftraggeber:  
Gemeinde Niederkrüchten**



## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Niederkrüchten stellt den Bebauungsplan „Heineland“ auf, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und ca. 160 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Elmpt zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Brilon Bondzio Weiser GmbH um eine verkehrs- und schalltechnische Begleitung bei der Aufstellung des Plans gebeten.

Der vorliegende Bericht diskutiert einzelne Aspekte der Erschließung und des Lärmschutzes. Eine detaillierte gutachterliche Bewertung ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Diese hat im Rahmen der weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

## 2. Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung standen zwei Varianten zur Diskussion, die sich im Wesentlichen durch die Lage des Vollsortimenters unterscheiden. In Variante A ist ein Grundstück am Nordrand des Plangebietes für den Einzelhandel vorgesehen, in Variante B ein Grundstück am Südrand des Plangebietes. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf die Erschließung für alle Verkehrsarten, die im Folgenden diskutiert werden.

Abbildung 1 zeigt das städtebauliche Strukturkonzept in der Variante A, Abbildung 2 zeigt Variante B. In den Darstellungen finden sich mehrere Ziffern, mit denen Einzelaspekte der verkehrlichen Prüfung hervorgehoben werden. Diese werden im Rahmen dieses Berichts diskutiert und bewertet.

Die Planung sieht die Ansiedlung von ca. 90 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 70 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor. Der Vollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> aufweisen. Damit verbunden ist ein Angebot von ca. 120 Stellplätzen.

Die Erschließung erfolgt über die Overhetfelder Straße (K35), die laut den Ergebnissen der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.100 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3% aufweist. An der Overhetfelder Straße befinden sich heute im Nahbereich des Plangebietes Wohnnutzungen. Am westlichen Fahrbahnrand befindet sich zwischen der Grünwaldstraße und Lehmkul die Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ für bis zu 65 Kinder. Der Kindergarten verfügt über einen Parkplatz mit ca. 35 Stellplätzen, der mit zwei Zufahrten an die Overhetfelder Straße angeschlossen ist. Unmittelbar nördlich der Parkplatzzufahrt befindet sich an beiden Fahrbahnrändern die Bushaltestelle Lehmkul. Die beiden Haltestellen befinden sich auf gleicher Höhe der Overhetfelder Straße. Sie sind als Buskapp ausgebildet mit einer Mittelinsel, die als Querungshilfe dient.

Am westlichen Fahrbahnrand der Overhetfelder Straße verläuft ein gemeinsamer Geh-/Radweg bis zum Ortsrand von Elmpt und weiter bis zum Ortseingang des Ortsteils Overhetfeld der Gemeinde Brügggen. Der Geh-/Radweg ist mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt und wird im Zwei-Richtungsbetrieb genutzt, da der Gehweg am östlichen Fahrbahnrand vom Ortskern Elmpt kommend an der Florianstraße endet.

Ca. 50 m nördlich der Einmündung Lehmkul befindet sich eine Verschwenkung der Fahrbahn der Overhetfelder Straße mit einer Mittelinsel zur Reduzierung der Geschwindigkeit der aus nördlicher Richtung in den Ort einfahrenden Kraftfahrzeuge.



Am südlichen Rand des Planbereichs befindet sich mit der Florianstraße die Zufahrt zum Kindergarten des DRK und die Freiwillige Feuerwehr Elmpt.

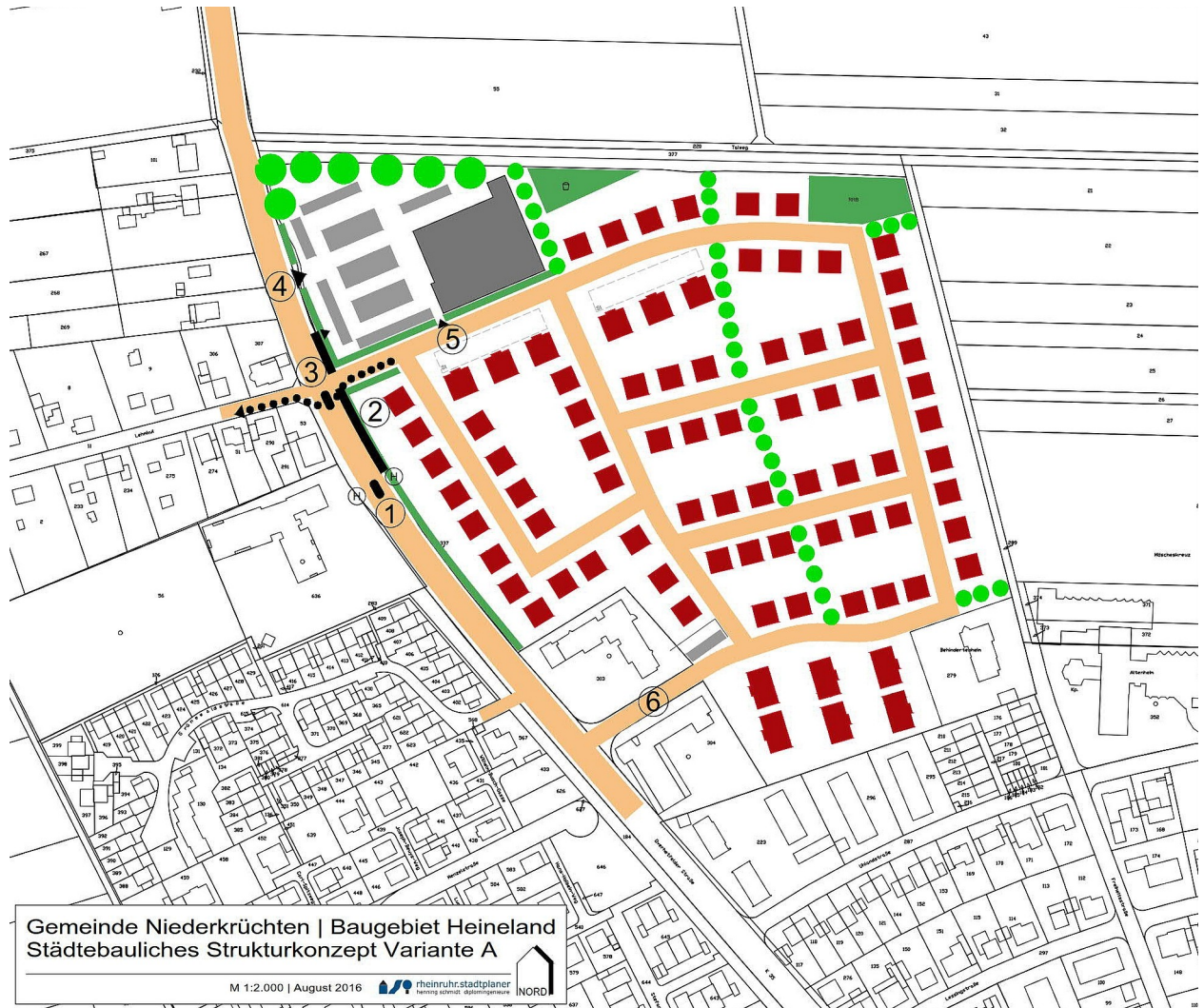


Abbildung 1: städtebauliches Strukturkonzept Variante A



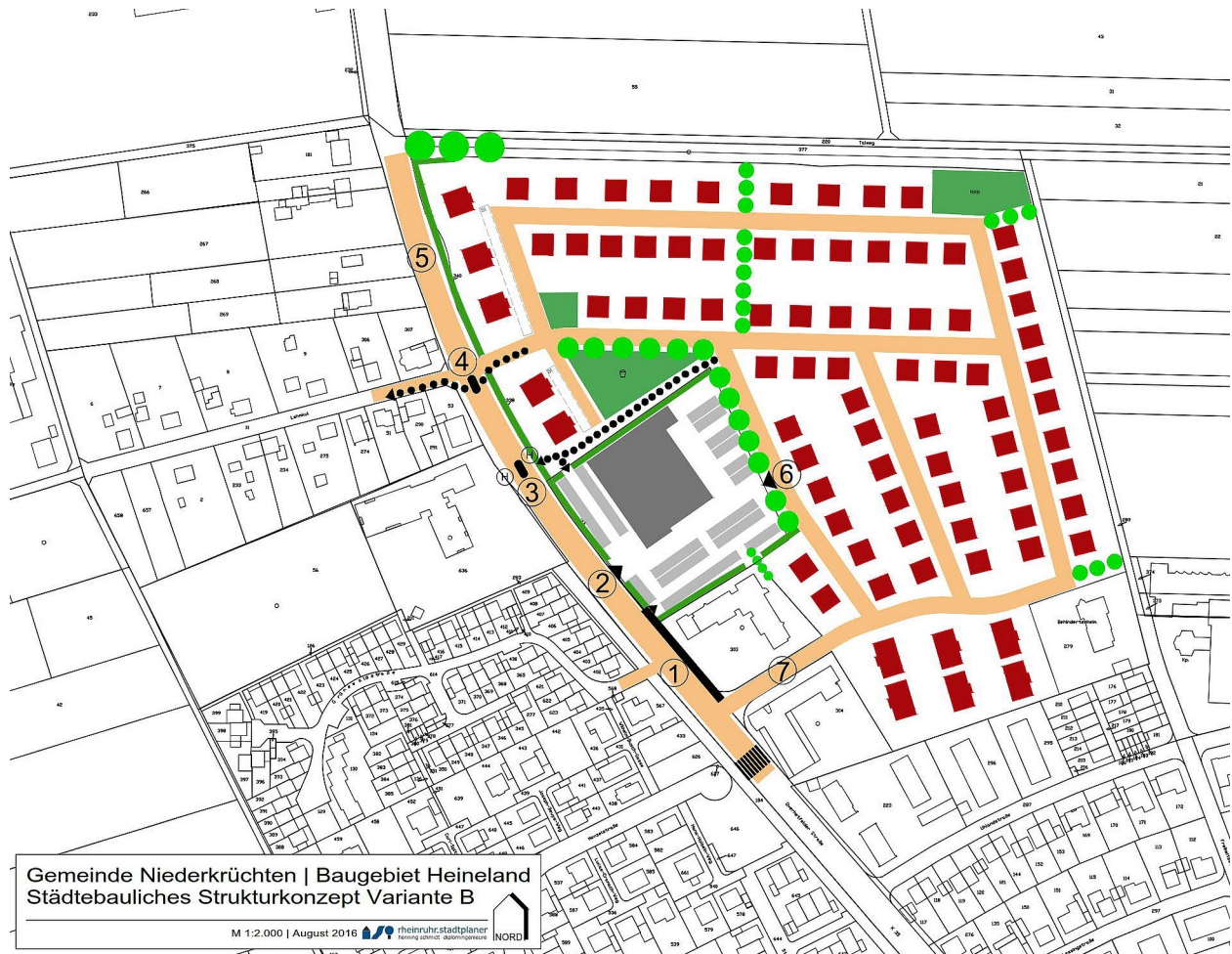


Abbildung 2: städtebauliches Strukturkonzept Variante B

### 3. Verkehrstechnische Aspekte

#### 3.1 Variante A

Im Folgenden werden die mit Ziffern ① bis ⑥ in Abbildung 1 markierten Bereiche beschrieben und aus verkehrstechnischer Sicht diskutiert.

Zu ① und ②:

Fußgänger aus dem Ortskern von Elmpt müssen den gemeinsamen Geh-/Radweg am Westrand der Overhelfelder Straße benutzen, um den Vollsortimenter zu erreichen. Alternativ wäre ein Gehweg am Ostrand der Overhelfelder Straße anzulegen, der über das Ende des östlichen Gehweges an der Florianstraße hinaus nach Norden führt. Diese Führung ist allerdings als kostenintensiver anzusehen, als die Nutzung der vorhandenen Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle Lehmkul und die Ergänzung eines kurzen Gehweges von der Bushaltestelle bis zur Sammelstraße des Neubaugebietes.





Darüber hinaus ermöglicht der kurze Gehweg am Ostrand der Overhelfelder Straße die Erreichbarkeit der Bushaltestelle für die Bewohner des Neubaugebietes.

Zu ③:

Die HAUPTerschließung des Neubaugebietes sollte gegenüber der vorhandenen Zufahrt Lehmkul erfolgen. Auf diese Weise kann ein ordentlicher vierarmiger Knotenpunkt mit einer klaren Vorfahrtregelung geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen und der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen darf erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass eine Vorfahrtregelung mittels Beschilderung ausreicht, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Zur Erleichterung des Verkehrsablaufs kann es sinnvoll sein, eine Linksabbiegeeinrichtung aus nördlicher Richtung in das Neubaugebiet zu schaffen. Das muss nicht unbedingt ein vollwertiger Fahrstreifen sein, eine Aufweitung zur Schaffung eines Aufstellbereiches reicht aus. Bei einer Aufweitung von 2,50 m ergibt sich der Platz für eine Mittelinsel in der gegenüber liegenden Zufahrt, die als Querungshilfe genutzt werden kann. Auf diese Weise wird die fußläufige Erreichbarkeit der Freizeiteinrichtungen westlich der Overhelfelder Straße im Zuge der HAUPTerschließung des Neubaugebietes verbessert.

Da Fußgänger direkte Verbindungen bevorzugen, sollte eine sichere Querungsmöglichkeit der Overhelfelder Straße in der Achse Lehmkul / Sammelstraße des Neubaugebietes liegen.

Um Konflikte mit Fußgängern zu vermeiden, die die Sammelstraße des Neubaugebietes auf dem Weg zum Vollsortimenter überqueren, ist eine Gestaltung des Fahrbahnquerschnittes zu wählen, die langsame Fahrweise begünstigt.

Zu ④:

Die Zufahrt zum Parkplatz des Vollsortimenters von der Overhelfelder Straße aus bedeutet einen baulichen Eingriff in den Bereich, in dem sich heute die Verschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung befindet. Dabei müsste eine Neuaufteilung des Fahrbahnquerschnittes in diesem Bereich erfolgen. Die Verschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung müsste nach Norden verschoben werden. Dabei wäre eine Position im Bereich des Talwegs denkbar, womit die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Zuge des Talwegs verbessert werden könnten. In jedem Fall wären damit umfangreiche Baumaßnahmen verbunden. Abbildung 3 zeigt den Fahrbahnquerschnitt in südlicher Fahrtrichtung im Bereich der Verschwenkung.

Alternativ wäre eine Zufahrt von der HAUPTerschließung des Neubaugebietes aus denkbar. In diesem Fall würden aber die Kunden systematisch ins Wohngebiet hineingeführt. Im Bereich des Knotenpunktes entstehen dabei Konflikte mit den Fußgängern, die von Süden aus den Vollsortimenter erreichen wollen.

Im Bereich der Zufahrt von der Overhelfelder Straße zum Parkplatz des Vollsortimenters kann die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich werden. Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> kann mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Pkw-Fahrten am Tag gerechnet werden. Erfahrungsgemäß ergibt sich daraus ein Aufkommen von ca. 100 bis 150 Pkw in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils im Quell- und Zielverkehr.



Das vorhandene Verkehrsaufkommen mit ca. 3.100 Kfz/24h ist vergleichsweise gering. Es ist bei diesen Verkehrsbelastungen allerdings zu erwarten, dass zumindest aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines reibungsfreien Verkehrsablaufs die Anlage einer Linksabbiegeeinrichtung an der Zufahrt zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich wird. Dazu muss der Fahrbahnquerschnitt aufgeweitet werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich am westlichen Fahrbahnrand mehrere Grundstückszufahrten befinden, deren Erreichbarkeit gewährleistet werden muss.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine eventuelle Linksabbiegeeinrichtung für den Vollsortimenter mit der nur 50 m entfernten Linksabbiegeeinrichtung für das Wohngebiet koordiniert werden muss.

Im Hinblick auf einen leistungsfähigen Verkehrsablauf ist grundsätzlich nicht zu erwarten, dass die Erschließung des Vollsortimenters an die Overhettfelder Straße besondere Schwierigkeiten aufweist. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Einrichtungen in der Fahrbahn besonderer Aufwand erforderlich, wenn Variante A gewählt würde.



Abbildung 3: Overhettfelder Straße im Bereich der geplanten Anbindung Vollsortimenter in Variante A, Blickrichtung Süden

Zu ⑤:

Eine zusätzliche fußläufige Erschließung von der Sammelstraße des Neubaugebietes aus ermöglicht den Bewohnern des Neubaugebietes, den Vollsortimenter direkt zu erreichen.

Zu ⑥:

Die Anbindung des Neubaugebietes an die Florianstraße verbessert die Erschließung für den südlichen Teil des Plangebietes. Für die Florianstraße bedeutet diese Veränderung die Umwandlung von einer Sackgasse in eine Sammelstraße.

Hier sind Konflikte mit dem Bring- und Holverkehr zum DRK-Kindergarten möglich. Vor allem morgens, wenn die Kinder gebracht werden und die Bewohner des Neubaugebietes dieses auf dem Weg zur Arbeit verlassen, sind Konflikte denkbar, wenn die Stellplätze des DRK-Kindergartens angefahren werden.





Zur Verbesserung der Situation wird eine Verlagerung der Stellplätze auf das benachbarte Grundstück östlich des Kindergartens empfohlen. Hier könnte ein separater Parkplatz geschaffen werden, der den Eltern und ihren Kindern ein sicheres Verlassen des Fahrzeugs und einen gesicherten Zugang zum Kindergarten ermöglicht.

Die Konflikte beim Linksabbiegen auf den Parkplatz werden an einer Stelle in Form einer üblichen Grundstückszufahrt konzentriert. Außerdem entfallen Konflikte durch Rückwärts Ausparken von den senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen.

### 3.2 Variante B

Im Folgenden werden die mit Ziffern ① bis ⑦ in Abbildung 2 markierten Bereiche beschrieben und aus verkehrstechnischer Sicht diskutiert.

Zu ①:

Um die Erreichbarkeit des Vollsortimenters für Fußgänger zu gewährleisten ist die Verlängerung des Gehweges am östlichen Fahrbahnrand von der Einmündung der Florianstraße bis zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich (vgl. Abbildung 4 rechts). Auf diese Weise kann der vorhandene Fußgänger-Überweg südlich der Florianstraße (vgl. Abbildung 4 links) von Fußgängern genutzt werden, um den Vollsortimenter aus den Wohngebieten Menzelstraße, Dürerstraße usw. zu erreichen.



Abbildung 4: Overhelfelder Straße im Bereich der Einmündung Florianstraße, Blickrichtung Norden. Links: vorhandener Fußgänger-Überweg. Rechts: Fehlender Gehweg am östlichen Fahrbahnrand in Höhe des DRK-Kindergartens.

Zu ②:

Im Bereich der Zufahrt von der Overhelfelder Straße zum Parkplatz des Vollsortimenters kann die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich werden. Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> kann mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Pkw-Fahrten am Tag gerechnet werden. Erfahrungsgemäß ergibt sich daraus ein Aufkommen von ca. 100 bis 150 Pkw in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils im Quell- und Zielverkehr.



Das vorhandene Verkehrsaufkommen mit ca. 3.100 Kfz/24h ist vergleichsweise gering. Es ist bei diesen Verkehrsbelastungen allerdings zu erwarten, dass zumindest aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines reibungsfreien Verkehrsablaufs die Anlage einer Linksabbiegeeinrichtung an der Zufahrt zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich wird. Dazu muss der Fahrbahnquerschnitt aufgeweitet werden (vgl. Abbildung 5).

Insgesamt ist aber nicht zu erwarten, dass die Erschließung des Vollsortimenters an die Overhettfelder Straße in Variante B besondere Schwierigkeiten aufweist.



Abbildung 5: Overhettfelder Straße im Bereich der geplanten Anbindung Vollsortimenters, Blickrichtung Norden

Zu ③:

Die vorhandene Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle Lehmkul kann genutzt werden, um einen fußläufigen Zugang von Nordwesten zum Vollsortimenters zu ermöglichen. Bei einer entsprechenden Fußwegführung aus dem Wohngebiet am Nordrand des Vollsortimenters kann die Erreichbarkeit dieser Querungsmöglichkeit für die Bewohner sichergestellt werden. Damit sind die westlich der Overhettfelder Straße gelegenen Freizeit-Einrichtungen für Kinder und Jugendliche und der Kindergarten erreichbar.



Abbildung 6: Overhettfelder Straße im Bereich der vorhandenen Haltestelle Lehmkul mit Querungshilfe, Blickrichtung Norden



Zu ④:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Ziffer ③ der Variante A.

Die Haupteinschließung des Neubaugebietes sollte gegenüber der vorhandenen Zufahrt Lehmkul erfolgen. Auf diese Weise kann ein ordentlicher vierarmiger Knotenpunkt mit einer klaren Vorfahrtregelung geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen und der zu erwarten zusätzlichen Verkehrsmengen darf erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass eine Vorfahrtregelung mittels Beschilderung ausreicht, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Zur Erleichterung des Verkehrsablaufs kann es sinnvoll sein, eine Linksabbiegeeinrichtung aus nördlicher Richtung in das Neubaugebiet zu schaffen. Das muss nicht unbedingt ein vollwertiger Fahrstreifen sein, eine Aufweitung zur Schaffung eines Aufstellbereiches reicht aus. Bei einer Aufweitung von 2,50 m ergibt sich der Platz für eine Mittelinsel in der gegenüber liegenden Zufahrt, die als Querungshilfe genutzt werden kann. Auf diese Weise wird die fußläufige Erreichbarkeit der Freizeiteinrichtungen westlich der Overhelfelder Straße im Zuge der Haupteinschließung des Neubaugebietes verbessert.

Da Fußgänger direkte Verbindungen bevorzugen, sollte eine sichere Querungsmöglichkeit der Overhelfelder Straße in der Achse Lehmkul / Sammelstraße des Neubaugebietes liegen.

Zu ⑤:

Die vorhandene Verschwenkung und Mittelinsel im Bereich der Ortseinfahrt mindert die Geschwindigkeiten der nach Elmpt einfahrenden Kfz effektiv. Sie kann bei Variante B unverändert bleiben. Allenfalls wäre eine Verlagerung nach Norden an den Ortsrand denkbar, um den Ortseingangsbereich noch deutlicher hervorzuheben. Bei der heutigen Lage profitieren die Häuser Nr. 29, 31 und 33 der Overhelfelder Straße nicht von den reduzierten Geschwindigkeiten.

Bei einer Lage im Bereich des Talwegs besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Mittelinsel zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Verlauf des Geh-/Radweges zu nutzen, der in Ost-/West-Richtung am Ortsrand von Elmpt im Verlauf des Talweges verläuft.

Zu ⑥:

Eine zweite Zufahrt zum Parkplatz des Vollsortimenters aus dem Neubaugebiet kann die Erreichbarkeit des Marktes für die Anwohner des Neubaugebietes verbessern. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Einkaufsverkehr aus dem Neubaugebiet einen Umweg über die Overhelfelder Straße machen muss.

Grundsätzlich ist allerdings davon auszugehen, dass der Anteil dieser Fahrten am Gesamtverkehrsaufkommen gering sein wird. Es darf davon ausgegangen werden, dass ein nennenswerter Teil der Kunden aus dem nahe gelegenen Neubaugebiet den Vollsortimenter zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen wird.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Zufahrt für Schleichverkehr über den Parkplatz zur Overhelfelder Straße missbraucht wird, da die regulären Zufahrten über die geplanten Sammelstraßen attraktiver sind.



Zu ⑦:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Ziffer ⑥ der Variante A.

Die Anbindung des Neubaugebietes an die Florianstraße verbessert die Erschließung für den südlichen Teil des Plangebietes. Für die Florianstraße bedeutet diese Veränderung die Umwandlung von einer Sackgasse in eine Sammelstraße.

Hier sind Konflikte mit dem Bring- und Holverkehr zum DRK-Kindergarten möglich. Vor allem morgens, wenn die Kinder gebracht werden und die Bewohner des Neubaugebietes dieses auf dem Weg zur Arbeit verlassen, sind Konflikte denkbar, wenn die Stellplätze des DRK-Kindertens angefahren werden.

Zur Verbesserung der Situation wird eine Verlagerung der Stellplätze auf das benachbarte Grundstück östlich des Kindergartens empfohlen. Hier könnte ein separater Parkplatz geschaffen werden, der den Eltern und ihren Kindern ein sicheres Verlassen des Fahrzeugs und einen gesicherten Zugang zum Kindergarten ermöglicht.

Die Konflikte beim Linksabbiegen auf den Parkplatz werden an einer Stelle in Form einer üblichen Grundstückszufahrt konzentriert. Außerdem entfallen Konflikte durch Rückwärts Ausparken von den senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen.

Alternativ bietet sich bei Variante B die Möglichkeit, den Bring- und Holverkehr über den Parkplatz des Vollsortimenters zu organisieren. In diesem Fall müsste eine zusätzliche Wegeverbindung zum Kindergarten geschaffen werden. Auf diesem Wege bietet sich eine konfliktfreie und sichere Erschließung für den Kindergarten.

#### **4. Schalltechnische Aspekte**

Aus Sicht des Lärmschutzes sind bei der vorliegenden Planung vor allem zwei Aspekte von Bedeutung:

- die Steigerung des Verkehrslärms auf der Overhelfelder Straße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen
- Geräuschemissionen durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung

Zu diesen beiden Aspekten können ohne detaillierte schalltechnische Berechnungen vorab folgende Aussagen getroffen werden:

##### **Verkehrslärm**

Mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Overhelfelder Straße von 3.100 Kfz/24h, einem Schwerverkehrsanteil von 3 % und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich ein Emissionspegel  $L_{m,E}$  nach RLS-90 von ca. 56/47 dB(A) tags/nachts in einer Entfernung von 25 m von der Straßenmitte. Einige Gebäude im Verlauf der Overhelfelder Straße haben eine geringere Entfernung als 25 m. In der Regel stehen die Häuser aber deutlich mehr als 10 m von der Straße entfernt.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) ist damit bereits im Bestand teilweise überschritten.





Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen wird bei einem Vollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bei etwa 160 Wohneinheiten in einer ähnlichen Größenordnung liegen, wie das vorhandene Verkehrsaufkommen. Für die Verkehrsbelastung auf der Overhettfelder Straße ist dabei die Richtungsaufteilung zu berücksichtigen. Dabei ist davon auszugehen, dass es sich beim Neuverkehr fast ausschließlich um Pkw handelt.

Eine Verdoppelung der Schalleistung bzw. des Verkehrsaufkommens führt zu einem Anstieg der Beurteilungspegel um 3 dB(A). Insofern ist davon auszugehen, dass der Emissionspegel  $L_{m,E}$  in 25 m Entfernung von der Mitte der Fahrbahn auf maximal 59/50 dB(A) ansteigt. Bei den näher an der Straße stehenden Häusern ist mit etwa 3 dB(A) höheren Immissionen zu rechnen.

Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Lärmbelastung in der Regel ab 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahr. Insofern ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Verkehrslärms wahrnehmbar sein wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Grenze von 70/60 dB(A), ab der gesundheitliche Gefahren zu befürchten sind, deutlich unterschritten wird.

### **Gewerbelärm**

Die Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters an den benachbarten Wohngebäuden verursacht werden, sind nach den Vorgaben der TA-Lärm zu beurteilen. Maßgebende Geräuschquellen sind im vorliegenden Fall der Parkplatz und die Anlieferung durch Lkw inklusive der damit verbundenen Ladegeräusche.

Von den üblichen haustechnischen Anlagen sind in aller Regel keine kritischen Geräuschbelastungen zu erwarten. Erfahrungsgemäß lassen sich die haustechnischen Anlagen durch entsprechende Positionierung und mit technischen Minderungsmaßnahmen auf ein unkritisches Niveau mindern.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm wird unterschieden zwischen einer mittleren Dauerbelastung und Spitzenpegeln durch Einzelgeräusche. Für die Beurteilung der Dauerbelastung ist eine detaillierte schalltechnische Prognose unerlässlich. Dabei spielen die geometrischen Randbedingungen eine große Rolle. Auch die Oberflächengestaltung des Parkplatzes kann die Geräuschemission beeinflussen: Asphaltoberflächen sind in Verbindung mit Einkaufswagenbenutzung um 2 dB(A) leiser als eine gepflasterte Parkplatzoberfläche.

Bei der Beurteilung von gewerblichen Nutzungen nach TA-Lärm spielt der Nachtzeitraum eine deutlich größere Rolle, als beim Straßenverkehrslärm, da die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm nachts um 5 dB(A) unter den Orientierungswerten für Verkehrslärm liegen und weil nachts jede Stunde einzeln bewertet wird.

In den meisten Fällen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr problemlos möglich. Gegebenenfalls kann mit einer Positionierung der Anlieferung abseits der Wohngebäude oder mit einer Einhausung des Ladebereichs ein konfliktfreier Betrieb gewährleistet werden.

Im Hinblick auf die Spitzenpegel durch Einzelgeräusche lassen sich Mindestabstände in Abhängigkeit vom Schutzniveau der Wohngebäude ausrechnen, die erforderlich sind, um den Immissionsrichtwert einzuhalten. Dabei spielt in der Regel beim Parkplatz das Türeinschlagen die entscheidende Rolle. Bei der Anlieferung ist das Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse des Lkw maßgebend.





Sofern eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr gewünscht wird, sollte der Abstand zwischen dem Parkplatz und dem nächstgelegenen Wohngebäude bei einer WR-Nutzung mindestens 51 m betragen, bei einem WA-Gebiet sind mindestens 34 m erforderlich.

Sofern eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr möglich sein soll, muss zwischen der Fahrlinie des Lkw und dem nächstgelegenen Wohngebäude bei einer WR-Nutzung ein Mindestabstand von 80 m erforderlich, bei einem WA-Gebiet 51 m.

## 5. Zusammenfassung und gutachterliche Bewertung

Die geplante städtebauliche Entwicklung östlich der Overhetfelder Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch.

Im Vergleich der Varianten A und B zeigt sich, dass bei Variante A ein umfangreicher baulicher Aufwand zur Erschließung des Vollsortimenters erforderlich ist, der mit einer Neugestaltung der Overhetfelder Straße nördlich der Zufahrt Lehmkul verbunden ist. Mit der Variante B ist eine leistungsfähige und sichere Erschließung des Wohngebietes und des Vollsortimenters zu erwarten. Die Ansprüche aller Verkehrsarten werden berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass Variante B weniger kostenintensiv ist. Daher ist Variante B zu bevorzugen.

Bei Variante A erfolgt eine Konzentration der Querungsvorgänge beim Zugang zum Vollsortimeter im Bereich des Knotenpunktes Overhetfelder Straße / Lehmkul / Sammelstraße Neubaugebiet. Bei Variante B lassen sich die nicht motorisierten Verkehrsarten leichter vom motorisierten Verkehr trennen.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Querungsmöglichkeiten der Overhetfelder Straße verbessert. Im Bereich der Florianstraße ist in beiden Varianten eine Neuordnung der Stellplätze vor dem DRK-Kindergarten erforderlich.

Aus schalltechnischer Sicht sind keine unlösbaren Konflikte zu erwarten. Die Veränderung der Verkehrslärmbelastung auf der Overhetfelder Straße wird wahrnehmbar sein, allerdings ist nicht zu erwarten, dass städtebauliche Missstände auftreten, da die Beurteilungspegel deutlich unter der Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts liegen werden.

Für den Gewerbelärm kann im Einzelfall eine Schallschutzmaßnahme z.B. im Bereich der Anlieferung des Vollsortimenters erforderlich werden. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Mindestabstände oder bei Verzicht auf Nutzungen im Nachtzeitraum ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. In aller Regel sind eventuelle Konflikte aber mit technischen Mitteln lösbar.

Im weiteren Verlauf des städtebaulichen Verfahrens wird die detaillierte Erarbeitung der verkehrs- und schalltechnischen Gutachten empfohlen.

Bochum, September 2016

Brilon Bondzio Weiser

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH



## Literaturverzeichnis

### **Bosserhoff, Dietmar:**

Ver\_Bau: Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung.  
Gustavsburg, 2016

### **Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.):**

Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen  
Straßen- und Verkehrsverwaltung. Wiesbaden, 2000

### **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.):**

Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln, 2006





Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Hoch- und Straßenbau  
Aktenzeichen: 66 40 03

Niederkrüchten, den 10.11.2016

Vorlagen-Nr. 528-2014/2020

Sachbearbeiter: Björn Cuesters

**öffentlich**

Beratungsweg

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Sperrung der Brücken in Venekoten**

Sachverhalt:

Herr Heinz W. Dohmann, wohnhaft Venekotenweg 112, stellt mit Schreiben vom 21. September 2016, dem Ergänzungsschreiben vom 29. September 2016 und dem Schriftsatz vom 10. Oktober 2016 Bürgeranträge gemäß § 24 GO NRW zur Beseitigung des Blumenkübels am Stichweg 14 in Venekoten. Der genaue Wortlaut der Anträge ist den Anlagen zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat verweist die Bürgeranträge gemäß § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten an den Bauausschuss.

Anlage(n):

1. Bürgerantrag vom 21. September 2016 mit Ergänzungsschreiben vom 29. September 2016
2. Bürgerantrag vom 10. Oktober 2016

gez. Wassong



Brücken in Venekoten - neuer Bürgerantrag  
Heinz Dohmann

An:

Karl-Heinz Wassong@Niederkruechten.de  
21.09.2016 17:52

Details verbergen

Von: "Heinz Dohmann" <HeinzDohmann@gmx.de>

An: "Karl-Heinz Wassong@Niederkruechten.de" <Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Niederschrift der Sitzung vom 06.09.2016 liegt Ihnen sicherlich vor. Es ist hier allerdings zu einer unzulässigen Verkürzung gekommen. Herr Wirths hat sich nicht nur zu Wort gemeldet, sondern darauf hingewiesen, dass die betreffende Brücke sich (nach der Installation eines neues Geländers) wieder - nach seiner persönlichen Inaugenscheinnahme - in einwandfreiem Zustand befindet. Der Architekt Josef Neuherz, Am Kuppenberg 297 in Niederkrüchten hat sich hier ebenfalls entsprechend geäußert.

Es ist also keineswegs so (wie in der Beschlussvorlage dargestellt), dass die Betonoberfläche abgeplatzt sei und die Bewehrung frei liegen würde.

[https://ris.niederkruechten.de/sdnetrimv/Lh0LqvGcu9To9Sm0Nl.HayYU8Tg8Sj1Kg1HauCvWnBz050h6KfyquDWa8Sn6RkLLf0KwFavETqAS11M10KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag\\_470-2014-2020.pdf](https://ris.niederkruechten.de/sdnetrimv/Lh0LqvGcu9To9Sm0Nl.HayYU8Tg8Sj1Kg1HauCvWnBz050h6KfyquDWa8Sn6RkLLf0KwFavETqAS11M10KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag_470-2014-2020.pdf)

Beiliegende noch die Mitteilung des Herrn Smets (Rheinische Post) und einen Leserbrief zur Information.

Herr Smets von der Rheinischen Post hat vergessen zu erwähnen, dass es mehrere baugleich Brücken gibt, die nach wie vor befahren werden.

Es ist hier am 06.09.2016 nicht zu einer sachgerechten und sachlichen Abstimmung gekommen. Tatsächlich hat auch einige Ratsmitglieder beeindruckt, dass von einem illegalen Stellplatz die Rede war. Tatsächlich ist nichts an dem Stellplatz illegal.

Herr Stoize (Ausschussvorsitzender) hat gar nicht erst versucht sachlich zu bleiben sondern wählte gleich und abschließlich den Weg mich herablassend darzustellen. Er war der Meinung, dass mein Hinweis auf die Erkrankung des Herr Geduhn und die damit verbundenen Einschränkungen mich diskreditieren würden. Dabei sind die Nebenwirkungen von Zytostatika hinreichend bekannt und rechtfertigen den Hinweis auf das Fatigue-Syndrom und die damit verbundenen geistigen Einschränkungen. Herr Geduhn war zum Zeitpunkt der entsprechenden Entscheidung sichtbar von der Krebserkrankung gekennzeichnet und verstarb letztlich kurze Zeit später.

Mich deswegen zu diskreditieren ist unfaire Dialektik, die man immer dann wählt wenn einem sonst nichts mehr einfällt.

<https://de.wikipedia.org/wiki/Diskreditierung>

Es wurde sogar gegen die Interessen der Bürger entschieden. (siehe Kommentar Mingbar).

Aus diesem Grunde beantrage ich hier über diese Angelegenheit - unter Berücksichtigung des tatsächlichen Sachverhaltes - neu abstimmen zu lassen.

**Zusätzlich stelle ich hiermit einen neuen Antrag:**

**Ich erkläre mich bereit den Kübel selbst zu entfernen, bzw. entfernen zu lassen und beantrage die Nutzung des Stellplatzes wieder zuzulassen, weil die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücken nicht stimmte und die Renovierungsbedürftigkeit sich nur auf das Gelände bezog und beantrage darüber im Rat abstimmen zu lassen.**

Mit freundlichem Gruß  
Heinz W. Dohmann



13. September 2016 | 00.00 Uhr

## Niederkrüchten

Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

Niederkrüchten. Wegen der Kübel gelangt ein Anwohner nicht mehr zu seinem Stellplatz. Er hatte die Entfernung der Kübel gefordert, dem gab der Bauausschuss nicht statt Von Jochen Smets

Seit zwei Jahren zieren Blumenkübel mehrere kleine Brücken in Venekoten. Diese Brücken führen von den Hauptverkehrsstraßen auf die Stichwege und ermöglichen so die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnhäuser. Die Brücken haben Anwohner viele Jahre gern als Parkplätze genutzt - gerade wenn der Parkdruck im Sommer durch Ausflügler zunahm. Diesem Brückenparken hat die Gemeinde vor zwei Jahren einen Riegel - beziehungsweise einen Blumenkübel - vorgeschoben.

Anlass war eine Prüfung der Brücken durch ein Ingenieurbüro. Dabei wurden verschiedene Mängel festgestellt. Da es zudem keinerlei Bestandsunterlagen zu den Brücken in der vor 50 Jahren von einem Bauträger errichteten ehemaligen Feriensiedlung gibt, fehlen auch Informationen zur Belastbarkeit der Bauwerke. Deshalb sperrte die Gemeinde aus Sicherheitsgründen die Brücken für Autos. In Absprache mit der Interessengemeinschaft Venekotensee (IGV) wurden Blumenkübel aufgestellt, die die IGV auch angestrichen und bepflanzt hat.

Ein Anwohner wehrt sich nun vehement gegen die Aufstellung dieser Kübel an "seinem" Stichweg. Er hat unmittelbar hinter der Brücke einen Stellplatz auf seinem Privatgrundstück angelegt, den er nicht mehr erreichen kann. Er begründet seinen Antrag unter anderem damit, dass die Kübel im Notfall den Einsatz von Rettungsfahrzeugen behindern könnten. Dazu hat er eine Liste mit 55 Unterschriften von Unterstützern vorgelegt.

Der Bauausschuss lehnte den Antrag des Anwohners mit großer Mehrheit ab. Das Argument des möglicherweise behinderten Rettungsdienstes sei nicht stichhaltig. Die Stichwege hinter den Brücken, die als 1,5 Meter breite Fußwege angelegt sind, seien wegen der geringen Breite ohnehin nicht befahrbar, schon gar nicht für Rettungsfahrzeuge. Durch die geringen Stichweglängen seien kaum Zeitverluste beim Aufbau einer Löschwasserversorgung anzunehmen.

Ihre Meinung zum Thema ist gefragt

Schreiben Sie jetzt Ihre Meinung zu:

## Niederkrüchten: Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

[Beachten Sie dabei bitte unsere Regeln für Leserkommentare.](#)

Mich über weitere Kommentare per Mail benachrichtigen

Einloggen, um zu kommentieren

**Mingbar**

15.09.2016, 07:10 Uhr 0

@RP Redaktion:



Sie sollten sich mal bei der Gemeinde sowie dem Verein IVG ( Interessengemeinschaft Vennkotensee) über die Parkplatzsituation und Regelung informieren. Mehr Schildbürgertum geht eigentlich gar nicht ;)

[Kommentar schreiben](#) nach oben

•

**HEINZ W. DOHMANN** **DIPL.- ING.** **41372 NIEDERKRÜCHTEN**  
 VENEKOTENWEG 112

TELEFON: 02163 - 81477  
 TELEFAX: 02163 - 83865

e-mail: heinzdohmann@gmx.de

H. W. Dohmann-Venekotenweg 112 – 41372 Niederkrüchten  
 Nur per Telefax: 02163 980 111

Gemeinde Niederkrüchten  
 Herrn Bürgermeister Karl Heinz Wassong  
 Laurentiusstr. 19  
 41372 Niederkrüchten

Niederkrüchen, 07. Sept. 2016

**Bitte sofort vorlegen**

**Sperrung der Brücken in Venekoten**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich beziehe mich auf die Beschlussvorlage 470-2014/2020 des Herrn Tobias Hinsens für die Sitzung des Bausausschusses vom 06. Sept. 2016.

Bereits gestern hatte ich auf Fehler in der Beschlussvorlage hingewiesen.

Es wurde deutlich, dass die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücke unzutreffend war. Nur so war es seinerzeit überhaupt zu der Sperrung gekommen.

In der Beschlussvorlage wird ferner dargestellt, dass der Stellplatz am Hause illegal sei. Ich hatte gestern bereits dargestellt, dass dies nicht der Fall ist und darauf hingewiesen, dass das betreffende Grundstück im Jahre 1989 käuflich von der Gemeinde erworben worden ist und – auf Anraten der Gemeinde - mit dem Schwalmverband vorher über alle Details bzgl. der neuen Grenze gesprochen worden ist. Der Schwalmverband hatte nur auf einen freien Zugang zum Uferverlauf Wert gelegt. Dies wurde berücksichtigt.

**Damit kann nicht von einem illegalen Stellplatz die Rede sein.** Dies hatte jedoch viele Ratsmitglieder derart beeindruckt, dass gestern Abend ein Abstimmungsergebnis zu meinen Ungunsten zustande kam.

Mein Einwand konnte gestern Abend auch nicht überprüft werden, weil mein Schreiben erst kurz vor der Abstimmung verteilt wurde. Offensichtlich war man nicht bereit eine einmal von der Gemeindeverwaltung getroffene Entscheidung zurückzunehmen. Die Begründung ist jedoch wegen falscher Tatsachenbehauptungen nicht haltbar. Dies konnte jedoch in der Kürze der Zeit nicht von den Ratsmitgliedern erfasst werden.

Es hat auch keine Besprechung mit mir stattgefunden, wie dies ursprünglich von Herrn Stolze zugesagt worden war. Er nahm jedoch den Hinweis auf den Gesundheitszustand des früheren Vorstandsvorsitzenden zum Anlass mich zu diskreditieren.

Der Hinweis auf den Gesundheitszustand des damaligen Vorstandsvorsitzenden der IGV ist jedoch sachlich richtig. Dieser hat möglicherweise tatsächlich geglaubt, die Tragfähigkeit der Brücken wäre eingeschränkt. Er war jedoch wegen der gesundheitlichen Umstände und auch zeitlich nicht in der Lage dies zu überprüfen

*Viele Krebspatienten kämpfen nach der Chemotherapie mit Gedächtnisproblemen und eingeschränkter Feinmotorik. Mediziner sprechen auch von einem "Chemo-Brain", ("Chemo-Gehirn"). Es erschien*

mir wichtig dies in diesem Zusammenhang als Tatsache aufzuzeigen. Eine persönliche Herabsetzung war damit nicht verbunden.

Diesen Hinweis jedoch als Stimmungs- und Meinungsmache gegen mich zu nutzen, wie dies gestern durch Herrn Stolze geschah, zeugt von der Unsachlichkeit der gesamten Diskussion. Es war ferner zu beobachten, dass Herr Schaefer von der IGV (Interessengemeinschaft Venekoten e.V.) anwesend war, der auch Mitglied des Bauausschusses ist. Dieser Verein sollte sich nach der Vereinsatzung eigentlich für die Interessen der Bewohner in Venekoten einsetzen. Dies ist hier nicht der Fall, wie eine Umfrage ergeben hat. Die Mehrheit der Bewohner ist gegen diese Kübel (also nicht nur am Stichweg 14), weil dies mit teilweise erheblichen Behinderungen für die Anwohner verbunden ist.

Erkennbar werden auch alle bekämpft, die nicht Mitglied des Interessenverbandes Venekoten sind.

Als Bürgermeister der Gemeinde Niederkrüchten haben sie nach einem Beschluss des Rates spätestens am dritten Tag nach der Beschlussfassung – die Möglichkeit (unter schriftlicher Begründung) zu widersprechen (§ 54 GO NRW).

Dieser Beschluss kam unter falschen Voraussetzungen zustande und schädigt damit die Debattenkultur, den Umgangsstil und damit auch das Wohl der Gemeinde.

Bitte machen Sie von Ihren Möglichkeiten als Bürgermeister Gebrauch um Fehlentscheidungen zu korrigieren.

Für ein ggf. erforderliches Gespräch stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Heinz W. Dohmann  
Venekotenweg 112  
D-41372 Niederkrüchten  
Tel: 02163 81477  
Fax: 02163 83865  
skype: dohmann  
facebook: [www.facebook.com/heinz.dohmann](http://www.facebook.com/heinz.dohmann)  
bzw.

[www.facebook.com/balliettschule.sharandohmann](http://www.facebook.com/balliettschule.sharandohmann)



Brücken in Venekoten - neuer Bürgerantrag II  
Heinz Dohmann

An:

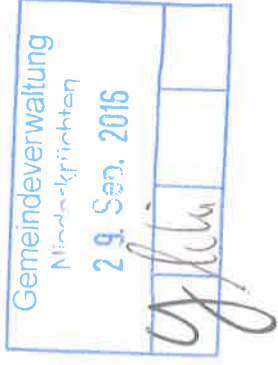
Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de

29.09.2016 21:20

Details verbergen

Von: "Heinz Dohmann" <HeinzDohmann@gmx.de>

An: "Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de" <Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de>



Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

#### 1. Attachment



Venekotenbrücke.jpg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ergänzend zu meinem neuen Antrag vom 21. Sept. 2016 übersende ich Ihnen beiliegend ein Bild der betreffenden Brücke, die sich - entgegen der Behauptung in der Beschlussvorlage des Bauausschusses - in einwandfreiem Zustand befindet. Es sind weder Ablösungen der Asphalttschicht, noch eine freiliegende Bewehrung zu erkennen.

Die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse über die Tragfähigkeit der Brücke rechtfertigen keine weiteren Sperrungen. Eine entsprechende (falsche) Behauptung hatte zur Sperrung einiger Brücken geführt, während über andere baugleiche Brücken weiter PKW's fahren.

Wegen dieser unsinnigen Entscheidung habe ich seit 1. Juli 2014 keine Zufahrt mehr zu meinem Stellplatz. Mehr Schildbürgertum geht nicht ein Leser des Artikels von Herrn Smets von der Rheinischen Post und sieht dies ebenfalls als Schildbürgertum.

Es ist an der Zeit wieder zu Verhandlungshandeln ohne Schildbürgerstreiche zurückzufinden, denn die Qualität der Verwaltungsentscheidungen steht in direktem Verhältnis zur Qualität des Wohnortes.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Niederschrift der Sitzung vom 06.09.2016 liegt Ihnen sicherlich vor. Es ist hier allerdings zu einer unzulässigen Verkürzung gekommen. Herr Wirths hat sich nicht nur zu Wort gemeldet, sondern darauf hingewiesen, dass die betreffende Brücke sich (nach der Installation eines neuen Geländers) wieder - nach seiner persönlichen Inaugenscheinnahme - in einwandfreiem Zustand befindet. Der Architekt Josef Neuherz, Am Kupenberg 297 in Niederkrüchten hat sich hier ebenfalls entsprechend geäußert.

Es ist also keineswegs so (wie in der Beschlussvorlage dargestellt), dass die Betonoberfläche abgeplatzt sei und die Bewehrung frei liegen würde.

[https://ris.niederkruechten.de/sdnetrim/Lh0LgvGcu9To9Sm0Nl.Hav1Yu8Tq8S1l.Kq1HauCwqBZo50x6KfVlquDWsESn4Or1QezKeyDWq8Sn6Rk1LF0KivFavETqAS11M10KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag\\_470-2014-2020.pdf](https://ris.niederkruechten.de/sdnetrim/Lh0LgvGcu9To9Sm0Nl.Hav1Yu8Tq8S1l.Kq1HauCwqBZo50x6KfVlquDWsESn4Or1QezKeyDWq8Sn6Rk1LF0KivFavETqAS11M10KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag_470-2014-2020.pdf)

Beiliegende noch die Mitteilung des Herrn Smets (Rheinische Post) und einen Leserbrief zur Information.

Herr Smets von der Rheinischen Post hat vergessen zu erwähnen, dass es mehrere baugleiche Brücken gibt, die nach wie vor befahren werden.

Es ist hier am 06.09.2016 nicht zu einer sachgerechten und sachlichen Abstimmung gekommen. Tatsächlich hat auch einige Ratsmitglieder beeindruckt, dass von einem illegalen Stellplatz die Rede war. Tatsächlich ist nichts an dem Stellplatz illegal.

Herr Stolze (Ausschussvorsitzender) hat gar nicht erst versucht sachlich zu bleiben sondern wählte gleich und ausschließlich den Weg mich herablassend darzustellen. Er war der Meinung, dass mein Hinweis auf die Erkrankung des Herr Geduhn und die damit verbundenen Einschränkungen mich diskreditieren würden. Dabei sind die Nebenwirkungen von Zytostatika hinreichend bekannt und rechtfertigen den Hinweis auf das Fatigue-Syndrom und die damit verbundenen geistigen Einschränkungen. Herr Geduhn war zum Zeitpunkt der entscheidenden Entscheidung sichtbar von der Krebserkrankung gekennzeichnet und verstarb letztlich kurze Zeit später.

Mich deswegen zu diskreditieren ist unfaire Dialektik, die man immer dann wählt wenn einem sonst nichts mehr einfällt.

<https://de.wikipedia.org/wiki/Diskreditierung>

Es wurde sogar gegen die Interessen der Bürger entschieden. (siehe Kommentar Mingbar).

Aus diesem Grunde beantrage ich hier über diese Angelegenheit - unter Berücksichtigung des tatsächlichen Sachverhaltes - neu abstimmen zu lassen.

**Zusätzlich stelle ich hiermit einen neuen Antrag:**

**Ich erkläre mich bereit den Kübel selbst zu entfernen, bzw. entfernen zu lassen und beantrage die Nutzung des Stellplatzes wieder zuzulassen, weil die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücken nicht stimmte und die Renovierungsbedürftigkeit sich nur auf das Gelände bezog und beantrage darüber im Rat abstimmen zu lassen.**

Mit freundlichem Gruß  
Heinz W. Dohmann

13. September 2016 | 00.00 Uhr

## Niederkrüchten

Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

Niederkrüchten. Wegen der Kübel gelangt ein Anwohner nicht mehr zu seinem Stellplatz. Er hatte die Entfernung der Kübel gefordert, dem gab der Bauausschuss nicht statt Von Jochen Smets

Seit zwei Jahren zieren Blumenkübel mehrere kleine Brücken in Venekoten. Diese Brücken führen von den Hauptverkehrsstraßen auf die Stichwege und ermöglichen so die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnhäuser. Die Brücken haben Anwohner viele Jahre gern als Parkplätze genutzt - gerade wenn der Parkdruck im Sommer durch Ausflügler zunahm. Diesem Brückenparken hat die Gemeinde vor zwei Jahren einen Riegel - beziehungsweise einen Blumenkübel - vorgeschoben.

Anlass war eine Prüfung der Brücken durch ein Ingenieurbüro. Dabei wurden verschiedene Mängel festgestellt. Da es zudem keinerlei Bestandsunterlagen zu den Brücken in der vor 50 Jahren von einem Bauträger errichteten ehemaligen Feriensiedlung gibt, fehlen auch Informationen zur Belastbarkeit der Bauwerke. Deshalb sperrte die Gemeinde aus Sicherheitsgründen die Brücken für Autos. In Absprache mit der Interessengemeinschaft Venekotensee (IGV) wurden Blumenkübel aufgestellt, die die IGV auch angestrichen und bepflanzt hat.

Ein Anwohner wehrt sich nun vehement gegen die Aufstellung dieser Kübel an "seinem" Stichweg. Er hat unmittelbar hinter der Brücke einen Stellplatz auf seinem Privatgrundstück angelegt, den er nicht mehr erreichen kann. Er begründet seinen Antrag unter anderem damit, dass die Kübel im Notfall den Einsatz von Rettungsfahrzeugen behindern könnten. Dazu hat er eine Liste mit 55

Unterschriften von Unterstützern vorgelegt.

Der Bauausschuss lehnte den Antrag des Anwohners mit großer Mehrheit ab. Das Argument des möglicherweise behinderten Rettungsdienstes sei nicht stichhaltig. Die Stichwege hinter den Brücken, die als 1,5 Meter breite Fußwege angelegt sind, seien wegen der geringen Breite ohnehin nicht befahrbar, schon gar nicht für Rettungsfahrzeuge. Durch die geringen Stichweglängen seien kaum Zeitverluste beim Aufbau einer Löschwasserversorgung anzunehmen.

Ihre Meinung zum Thema ist gefragt

Schreiben Sie jetzt Ihre Meinung zu:

## Niederkrüchten: Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

[Beachten Sie dabei bitte unsere Regeln für Leserkommentare.](#)

Mich über weitere Kommentare per Mail benachrichtigen

Einloggen, um zu kommentieren

### Mingbar

15.09.2016, 07:10 Uhr 0

@RP Redaktion:

Sie sollten sich mal bei der Gemeinde sowie dem Verein IVG ( Interessengemeinschaft Vennekotensee) über die Parkplatzsituation und Regelung informieren. Mehr Schildbürgertum geht eigentlich gar nicht ;)

[Kommentar schreiben](#) nach oben

•

**HEINZ W. DOHMANN** **DIPL.- ING.**

VENEKOTENWEG 112

41372 NIEDERKRÜCHTEN

TELEFON: 02163 - 81477

TELEFAX: 02163 - 83865

e-mail: heinzdohmann@gmx.de

H. W. Dohmann-Venekotenweg 112 – 41372 Niederkrüchten

Nur per Telefax: 02163 980 111

Gemeinde Niederkrüchten

Herrn Bürgermeister Karl Heinz Wassong

Laurentiusstr. 19

41372 Niederkrüchten

Niederkrüchten, 07. Sept. 2016



### **Bitte sofort vorlegen**

### **Sperrung der Brücken in Venekoten**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich beziehe mich auf die Beschlussvorlage 470-2014/2020 des Herrn Tobias Hinsens für die Sitzung des Bausausschusses vom 06. Sept. 2016.

Bereits gestern hatte ich auf Fehler in der Beschlussvorlage hingewiesen.

Es wurde deutlich, dass die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücke unzutreffend war. Nur so war es seinerzeit überhaupt zu der Sperrung gekommen.

In der Beschlussvorlage wird ferner dargestellt, dass der Stellplatz am Hause illegal sei. Ich hatte gestern bereits dargestellt, dass dies nicht der Fall ist und darauf hingewiesen, dass das betreffende Grundstück im Jahre 1989 käuflich von der Gemeinde erworben worden ist und – auf Anraten der Gemeinde - mit dem Schwalimverband vorher über alle Details bzgl. der neuen Grenze gesprochen worden ist. Der Schwalimverband hatte nur auf einen freien Zugang zum Uferverlauf Wert gelegt. Dies wurde berücksichtigt.

**Damit kann nicht von einem illegalen Stellplatz die Rede sein.** Dies hatte jedoch viele Ratsmitglieder derart beeindruckt, dass gestern Abend ein Abstimmungsergebnis zu meinen Ungunsten zustande kam.

Mein Einwand konnte gestern Abend auch nicht überprüft werden, weil mein Schreiben erst kurz vor der Abstimmung verteilt wurde. Offensichtlich war man nicht bereit eine einmal von der Gemeindeverwaltung getroffene Entscheidung zurückzunehmen. Die Begründung ist jedoch wegen falscher Tatsachenbehauptungen nicht haltbar. Dies konnte jedoch in der Kürze der Zeit nicht von den Ratsmitgliedern erfasst werden.

Es hat auch keine Besprechung mit mir stattgefunden, wie dies ursprünglich von Herrn Stolze zugesagt worden war. Er nahm jedoch den Hinweis auf den Gesundheitszustand des früheren Vorstandsvorsitzenden zum Anlass mich zu diskreditieren.

Der Hinweis auf den Gesundheitszustand des damaligen Vorstandsvorsitzenden der IGV ist jedoch sachlich richtig. Dieser hat möglicherweise tatsächlich geglaubt, die Tragfähigkeit der Brücken wäre eingeschränkt. Er war jedoch wegen der gesundheitlichen Umstände und auch zeitlich nicht in der Lage dies zu überprüfen

*Viele Krebspatienten kämpfen nach der Chemotherapie mit Gedächtnisproblemen und eingeschränkter Feinmotorik. Mediziner sprechen auch von einem "Chemo-Brain", ("Chemo-Gehirn").* Es erschien mir wichtig dies in diesem Zusammenhang als Tatsache aufzuzeigen. Eine persönliche Herabsetzung war damit nicht verbunden.

Diesen Hinweis jedoch als Stimmungs- und Meinungsmache gegen mich zu nutzen, wie dies gestern durch Herrn Stolze geschah, zeugt von der Unsachlichkeit der gesamten Diskussion. Es war ferner zu beobachten, dass Herr Schaefer von der IGV (Interessengemeinschaft Venekoten e.V.) anwesend war, der auch Mitglied des Bauausschusses ist. Dieser Verein sollte sich nach der Vereinsatzung eigentlich für die Interessen der Bewohner in Venekoten einsetzen. Dies ist hier nicht der Fall, wie eine Umfrage ergeben hat. Die Mehrheit der Bewohner ist gegen diese Kübel (also nicht nur am Stüchweg 14), weil dies mit teilweise erheblichen Behinderungen für die Anwohner verbunden ist.

Erkennbar werden auch alle bekämpft, die nicht Mitglied des Interessenverbandes Venekoten sind.

Als Bürgermeister der Gemeinde Niederkrüchten haben sie nach einem Beschluss des Rates spätestens am dritten Tag nach der Beschlussfassung – die Möglichkeit (unter schriftlicher Begründung) zu widersprechen (§ 54 GO NRW).

Dieser Beschluss kam unter falschen Voraussetzungen zustande und schädigt damit die Debattenkultur, den Umgangsstil und damit auch das Wohl der Gemeinde.

Bitte machen Sie von Ihren Möglichkeiten als Bürgermeister Gebrauch um Fehlentscheidungen zu korrigieren.

Für ein ggf. erforderliches Gespräch stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Heinz W. Dohmann  
Venekotenweg 112  
D-41372 Niederkrüchten  
Tel: 02163 81477  
Fax: 02163 83865  
skype: dohmann  
facebook: [www.facebook.com/heinz.dohmann](http://www.facebook.com/heinz.dohmann)  
bzw.  
[www.facebook.com/ballettschule.sharondohmann/](http://www.facebook.com/ballettschule.sharondohmann/)





Brücken in Venekoten - neuer Bürgerantrag III  
Heinz Dohmann

An:

Karl-Heinz Wassong@Niederkruechten.de  
10.10.2016 16:05

Details verbergen

Von: "Heinz Dohmann" <HeinzDohmann@gmx.de>

An: "Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de" <Karl-Heinz.Wassong@Niederkruechten.de>



Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

1 Attachment



Venekotenbrücke.jpg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich beziehe mich auf das heutige Telefongespräch und weise ergänzend darauf hin, dass (wie auf dem Bild erkennbar) das Gelände durch das Fällen eines Baumes kürzlich verbogen wurde. Dies Sachschaden wäre vermeidbar gewesen und stellt eine Nachlässigkeit der Baumfäller dar. Diese Baumfäller haben offenbar im Auftrag der Gemeinde gearbeitet.

Ich gehe davon aus, dass diese Baumfäller versichert sind und die damit im Zusammenhang stehenden Instandsetzungskosten durch die Versicherung getragen werden.

Ansonsten nochmals der Hinweis, dass die Betonbrücken seinerzeit beschafft worden sind, damit auch die Baustellenfahrzeuge darüber fahren konnten. **Deswegen fahren an verschiedenen Stellen auch heute noch PKW's über diese baugleichen Betonbogenbrücken.** Es gibt also keinen vernünftigen Grund einige dieser Brücken durch Blumenkübel zu sperren und in meinem Fall hat sich bislang nur ein sachkundiger Bürger des Bauausschusses die Mühe gemacht vor Ort den einwandfreien Zustand der Brücke am Stüchweg 14 festzustellen.

Der Bürgerantrag ist ein Instrument der direkten Demokratie auf kommunaler Ebene. Mithilfe eines Bürgerantrags können Bürger einer Gemeinde das zuständige Gemeindeorgan (Gemeinderat, Ausschuss, erster Bürgermeister) oder Bürger eines Landkreises das zuständige Kreisorgan verpflichten, sich mit einer bestimmten Angelegenheit in einer Sitzung zu befassen. Dies setzt aber voraus, dass sachlich darüber entschieden wird und nicht - wie geschehen - durch eine dikreditierende Äußerung des Ausschussvorsitzenden eine sachliche Auseinandersetzung mit dieser Angelegenheit unterbunden wird.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ergänzend zu meinem neuen Antrag vom 21. Sept. 2016 übersende ich Ihnen beiliegend ein Bild der betreffenden Brücke, die sich - entgegen der Behauptung in der Beschlussvorlage des Bauausschusses - in einwandfreiem Zustand befindet. Es sind weder Ablösungen der Asphalttschicht, noch eine freiliegende Bewehrung zu erkennen.

Die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse über die Tragfähigkeit der Brücke rechtfertigen keine weiteren Sperrungen. Eine entsprechende (falsche) Behauptung hatte zur Sperrung einiger Brücken geführt, während über andere baugleiche Brücken weiter PKW's fahren.

Wegen dieser unsinnigen Entscheidung habe ich seit 1. Juli 2014 keine Zufahrt mehr zu meinem Stellplatz. Mehr Schildbürgertum geht nicht meint ein Leser des Artikels von Herrn Smets von der Rheinischen Post und sieht dies ebenfalls als Schildbürgerstreich.



Es ist an der Zeit wieder zu Verwaltungshandeln ohne Schildbürgerstreiche zurückzufinden, denn die Qualität der Verwaltungsentscheidungen steht in direktem Verhältnis zur Qualität des Wohnortes.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Niederschrift der Sitzung vom 06.09.2016 liegt Ihnen sicherlich vor. Es ist hier allerdings zu einer unzulässigen Verkürzung gekommen. Herr Wirths hat sich nicht nur zu Wort gemeldet, sondern darauf hingewiesen, dass die betreffende Brücke sich (nach der Installation eines neues Geländers) wieder - nach seiner persönlichen Inaugenscheinnahme - in einwandfreiem Zustand befindet. Der Architekt Josef Neuherz, Am Kupenberg 297 in Niederkrüchten hat sich hier ebenfalls entsprechend geäußert.

Es ist also keineswegs so (wie in der Beschlussvorlage dargestellt), dass die Betonoberfläche abgeplatzt sei und die Bewehrung frei liegen würde.

[https://ris.niederkruechten.de/sdnetrim/Lh0LqvGcu9To9Sm0Ml\\_HayYU8Tg85I1Kq1HauCVaBZo50k6KyqJdWqESn4Or1OezKeyDwqBSn68kL1f0KivFavETqASiLMj0KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag\\_470-2014-2020.pdf](https://ris.niederkruechten.de/sdnetrim/Lh0LqvGcu9To9Sm0Ml_HayYU8Tg85I1Kq1HauCVaBZo50k6KyqJdWqESn4Or1OezKeyDwqBSn68kL1f0KivFavETqASiLMj0KaxJYr8Zm9UGJ/Buergerantrag_470-2014-2020.pdf)

Beiliegende noch die Mitteilung des Herrn Smets (Rheinische Post) und einen Leserbrief zur Information.

Herr Smets von der Rheinischen Post hat vergessen zu erwähnen, dass es mehrere baugleich Brücken gibt, die nach wie vor befahren werden.

Es ist hier am 06.09.2016 nicht zu einer sachgerechten und sachlichen Abstimmung gekommen. Tatsächlich hat auch einige Ratsmitglieder beeindruckt, dass von einem illegalen Stellplatz die Rede war. Tatsächlich ist nichts an dem Stellplatz illegal.

Herr Stolze (Ausschussvorsitzender) hat gar nicht erst versucht sachlich zu bleiben sondern wählte gleich und ausschließlich den Weg mich herablassend darzustellen. Er war der Meinung, dass mein Hinweis auf die Erkrankung des Herr Geduhn und die damit verbundenen Einschränkungen mich diskreditieren würden. Dabei sind die Nebenwirkungen von Zytostatika hinreichend bekannt und rechtfertigen den Hinweis auf das Fatigue-Syndrom und die damit verbundenen geistigen Einschränkungen. Herr Geduhn war zum Zeitpunkt der entsprechenden Entscheidung sichtbar von der Krebserkrankung gekennzeichnet und verstarb letztlich kurze Zeit später.

Mich deswegen zu diskreditieren ist unfaire Dialektik, die man immer dann wählt wenn einem sonst nichts mehr einfällt.

<https://de.wikipedia.org/wiki/Diskreditierung>

Es wurde sogar gegen die Interessen der Bürger entschieden. (siehe Kommentar Mingbar).

Aus diesem Grunde beantrage ich hier über diese Angelegenheit - unter Berücksichtigung des tatsächlichen Sachverhaltes - neu abstimmen zu lassen.

**Zusätzlich stelle ich hiermit einen neuen Antrag:**

**Ich erkläre mich bereit den Kübel selbst zu entfernen, bzw. entfernen zu lassen und beantrage die Nutzung des Stellplatzes wieder zuzulassen, weil die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücken nicht stimmte und die Renovierungsbedürftigkeit sich nur auf das Gelände bezog und beantrage darüber im Rat abstimmen zu lassen.**

Mit freundlichem Gruß  
Heinz W. Dohmann



13. September 2016 | 00.00 Uhr

## Niederkrüchten

Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

Niederkrüchten. Wegen der Kübel gelangt ein Anwohner nicht mehr zu seinem Stellplatz. Er hatte die Entfernung der Kübel gefordert, dem gab der Bauausschuss nicht statt Von Jochen Smets

Seit zwei Jahren zieren Blumenkübel mehrere kleine Brücken in Venekoten. Diese Brücken führen von den Hauptverkehrsstraßen auf die Stichwege und ermöglichen so die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnhäuser. Die Brücken haben Anwohner viele Jahre gern als Parkplätze genutzt - gerade wenn der Parkdruck im Sommer durch Ausflügler zunahm. Diesem Brückenparken hat die Gemeinde vor zwei Jahren einen Riegel - beziehungsweise einen Blumenkübel - vorgeschoben.

Anlass war eine Prüfung der Brücken durch ein Ingenieurbüro. Dabei wurden verschiedene Mängel festgestellt. Da es zudem keinerlei Bestandsunterlagen zu den Brücken in der vor 50 Jahren von einem Bauträger errichteten ehemaligen Feriensiedlung gibt, fehlen auch Informationen zur Belastbarkeit der Bauwerke. Deshalb sperrte die Gemeinde aus Sicherheitsgründen die Brücken für Autos. In Absprache mit der Interessengemeinschaft Venekotensee (IGV) wurden Blumenkübel aufgestellt, die die IGV auch angestrichen und bepflanzt hat.

Ein Anwohner wehrt sich nun vehement gegen die Aufstellung dieser Kübel an "seinem" Stichweg. Er hat unmittelbar hinter der Brücke einen Stellplatz auf seinem Privatgrundstück angelegt, den er nicht mehr erreichen kann. Er begründet seinen Antrag unter anderem damit, dass die Kübel im Notfall den Einsatz von Rettungsfahrzeugen behindern könnten. Dazu hat er eine Liste mit 55 Unterschriften von Unterstützern vorgelegt.

Der Bauausschuss lehnte den Antrag des Anwohners mit großer Mehrheit ab. Das Argument des möglicherweise behinderten Rettungsdienstes sei nicht stichhaltig. Die Stichwege hinter den Brücken, die als 1,5 Meter breite Fußwege angelegt sind, seien wegen der geringen Breite ohnehin nicht befahrbar, schon gar nicht für Rettungsfahrzeuge. Durch die geringen Stichweglängen seien kaum Zeitverluste beim Aufbau einer Löschwasserversorgung anzunehmen.

Ihre Meinung zum Thema ist gefragt

Schreiben Sie jetzt Ihre Meinung zu:

## Niederkrüchten: Blumenkübel an kleinen Brücken in Venekoten sollen bleiben

[Beachten Sie dabei bitte unsere Regeln für Leserkommentare.](#)

Mich über weitere Kommentare per Mail benachrichtigen

Einloggen, um zu kommentieren

**Mingbar**

15.09.2016, 07:10 Uhr 0

@RP Redaktion:

Sie sollten sich mal bei der Gemeinde sowie dem Verein IVG ( Interessengemeinschaft Vennkotensee) über die Parkplatzsituation und Regelung informieren. Mehr Schildbürgertum geht eigentlich gar nicht ;)

[Kommentar schreiben](#) nach oben

•

**HEINZ W. DOHMANN DIPL.- ING.** VENEKOTENWEG 112 41372 NIEDERKRÜCHTEN

TELEFON: 02163 - 81477  
TELEFAX: 02163 - 83865

e-mail: heinzdohmann@gmx.de

H. W. Dohmann-Venekotenweg 112 – 41372 Niederkrüchten

Nur per Telefax: 02163 980 111

Gemeinde Niederkrüchten

Herrn Bürgermeister Karl Heinz Wassong

Laurentiusstr. 19

41372 Niederkrüchten

Niederkrüchen, 07. Sept. 2016

**Bitte sofort vorlegen**

**Sperrung der Brücken in Venekoten**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich beziehe mich auf die Beschlussvorlage 470-2014/2020 des Herrn Tobias Hinsens für die Sitzung des Bausausschusses vom 06. Sept. 2016.

Bereits gestern hatte ich auf Fehler in der Beschlussvorlage hingewiesen.

Es wurde deutlich, dass die ursprüngliche Begründung bzgl. der Tragfähigkeit der Brücke unzutreffend war. Nur so war es seinerzeit überhaupt zu der Sperrung gekommen.

In der Beschlussvorlage wird ferner dargestellt, dass der Stellplatz am Hause illegal sei. Ich hatte gestern bereits dargestellt, dass dies nicht der Fall ist und darauf hingewiesen, dass das betreffende Grundstück im Jahre 1989 käuflich von der Gemeinde erworben worden ist und – auf Anraten der Gemeinde - mit dem Schwalimverband vorher über alle Details bzgl. der neuen Grenze gesprochen worden ist. Der Schwalimverband hatte nur auf einen freien Zugang zum Uferverlauf Wert gelegt. Dies wurde berücksichtigt.

**Damit kann nicht von einem illegalen Stellplatz die Rede sein.** Dies hatte jedoch viele Ratsmitglieder derart beeindruckt, dass gestern Abend ein Abstimmungsergebnis zu meinen Ungunsten zustande kam.

Mein Einwand konnte gestern Abend auch nicht überprüft werden, weil mein Schreiben erst kurz vor der Abstimmung verteilt wurde. Offensichtlich war man nicht bereit eine einmal von der Gemeindeverwaltung getroffene Entscheidung zurückzunehmen. Die Begründung ist jedoch wegen falscher Tatsachenbehauptungen nicht haltbar. Dies konnte jedoch in der Kürze der Zeit nicht von den Ratsmitgliedern erfasst werden.

Es hat auch keine Besprechung mit mir stattgefunden, wie dies ursprünglich von Herrn Stolze zugesagt worden war. Er nahm jedoch den Hinweis auf den Gesundheitszustand des früheren Vorstandsvorsitzenden zum Anlass mich zu diskreditieren.

Der Hinweis auf den Gesundheitszustand des damaligen Vorstandsvorsitzenden der IGV ist jedoch sachlich richtig. Dieser hat möglicherweise tatsächlich geglaubt, die Tragfähigkeit der Brücken wäre eingeschränkt. Er war jedoch wegen der gesundheitlichen Umstände und auch zeitlich nicht in der Lage dies zu überprüfen

*Viele Krebspatienten kämpfen nach der Chemotherapie mit Gedächtnisproblemen und eingeschränkter Feinmotorik. Mediziner sprechen auch von einem "Chemo-Brain", ("Chemo-Gehirn"). Es erschien mir wichtig dies in diesem Zusammenhang als Tatsache aufzuzeigen. Eine persönliche Herabsetzung war damit nicht verbunden.*

Diesen Hinweis jedoch als Stimmungs- und Meinungsmache gegen mich zu nutzen, wie dies gestern durch Herrn Stolze geschah, zeugt von der Unsachlichkeit der gesamten Diskussion. Es war ferner zu beobachten, dass Herr Schaefer von der IGV (Interessengemeinschaft Venekoten e.V.) anwesend war, der auch Mitglied des Bauausschusses ist. Dieser Verein sollte sich nach der Vereinsatzung eigentlich für die Interessen der Bewohner in Venekoten einsetzen. Dies ist hier nicht der Fall, wie eine Umfrage ergeben hat. Die Mehrheit der Bewohner ist gegen diese Kübel (also nicht nur am Stüchweg 14), weil dies mit teilweise erheblichen Behinderungen für die Anwohner verbunden ist.

Erkennbar werden auch alle bekämpft, die nicht Mitglied des Interessenverbandes Venekoten sind.

Als Bürgermeister der Gemeinde Niederkrüchten haben sie nach einem Beschluss des Rates spätestens am dritten Tag nach der Beschlussfassung – die Möglichkeit (unter schriftlicher Begründung) zu widersprechen (§ 54 GO NRW).

Dieser Beschluss kam unter falschen Voraussetzungen zustande und schädigt damit die Debattekultur, den Umgangsstil und damit auch das Wohl der Gemeinde.

Bitte machen Sie von Ihren Möglichkeiten als Bürgermeister Gebrauch um Fehlentscheidungen zu korrigieren.

Für ein ggf. erforderliches Gespräch stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Heinz W. Dohmann

Heinz W. Dohmann  
Venekotenweg 112  
D-41372 Niederkrüchten  
Tel: 02163 81477  
Fax: 02163 83865  
skype: dohmann  
facebook: [www.facebook.com/heinz.dohmann](http://www.facebook.com/heinz.dohmann)  
bzw.

[www.facebook.com/ballettschule.sharondohmann](http://www.facebook.com/ballettschule.sharondohmann)







Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Zentrale Dienste, Kultur und Tourismus  
Aktenzeichen: 41 36 12

Niederkrüchten, den 08.11.2016

Vorlagen-Nr. 526-2014/2020  
Sachbearbeiter: Hermann-Josef Bonus

**öffentlich**

Beratungsweg

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Anbringung von Zusatzschildern in Mundart an den Ortsschildern**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2016 regt der Heimat- und Kulturverein Niederkrüchten 1975 e. V. gemäß § 24 GO NRW an, dass die Ortsschilder der einzelnen Orte der Gemeinde Niederkrüchten den Zusatz des Ortsnamens in Mundart erhalten.

Die weiteren Einzelheiten zur Begründung der vorbezeichneten Anregung sind der beigefügten Anlage zu entnehmen. Die Anregung zur Anbringung von Zusatzschildern in Mundart ist im entsprechenden Fachausschuss zu beraten.

Beschlussvorschlag:

Der Rat verweist die Anregung des Heimat- und Kulturvereins Niederkrüchten 1975 e. V. gemäß § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten zur Beratung an den Sport- und Kulturausschuss.

Anlage:

1. Schreiben des Heimat- und Kulturvereins Niederkrüchten 1975 e. V. vom 1. Oktober 2016

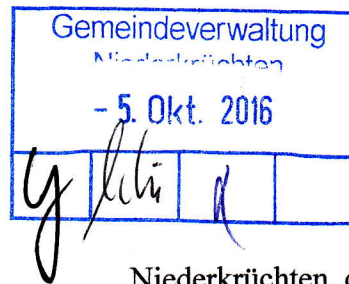
gez. Wassong



# Heimat – und Kulturverein Niederkrüchten 1975 e.V.



Heimat - und Kulturverein Hochstraße 94 41372 Niederkrüchten



An den  
Bürgermeister  
der Gemeinde Niederkrüchten  
Laurentiusstraße 19

Niederkrüchten, den 01. Oktober 2016

41372 Niederkrüchten

## Bürgerantrag

Sehr geehrter Herr Bürgermeister.

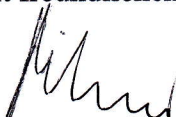
Der HKV Vorstand hat in der letzten Sitzung beschlossen, einen Bürgerantrag in der Weise zu stellen, dass die Ortsschilder der einzelnen Orte der Gemeinde Niederkrüchten den Zusatz des Ortsnamens in Mundart erhalten.

**Begründung:** Die Mundart, ein echtes Kulturgut unserer Heimat, stirbt immer mehr aus. Die zusätzliche Nennung der Ortsnamen in unserer Mundart würde dem entgegen wirken und Bürger und Besucher auf die alte Sprache hinweisen. Nach unserer Meinung würde dies sicher auch weiteres Interesse an der Sprache wecken und dem Erhalt dienen. In den benachbarten Niederlanden ist dies vielfach schon geschehen.

Wir bitten Sie zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt und was hierfür zu beachten ist.

Für Ihre Bemühungen im voraus herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hermann Böken  
Erster Vorsitzender



  
Werner Tiskens  
Geschäftsführer



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 22.09.2016

Vorlagen-Nr. 505-2014/2020  
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

**Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 "Venekotensee-Ost"**

Sachverhalt:

Das Planungsbüro Peters, Viersen, hat im Namen des Herrn Johann Kreis, Viersen, mit Schreiben vom 03.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Elm- 55 „Venekotenweg-Ost“ beantragt. Der Antragsteller beabsichtigt, die Errichtung von 20 Wohnmobilstellplätzen westlich des Restaurants Kachelofen, Venekotenweg 6. Auf die weiteren Ausführungen des beigefügten Schreibens wird ergänzend verwiesen. Zur Grundstücksnutzung haben im Vorfeld diverse Gespräche, u.a. zu dem Thema Wohnmobilstellplätze, zwischen dem Antragsteller, Gemeindeverwaltung sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Viersen, stattgefunden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Herrichtung von Wohnmobilstellplätzen im gewünschten Umfang planungsrechtlich nicht zulässig ist. Auf der Basis des zunächst eingereichten Planungsvorschlags, wurde am 16.08.2016 eine erneute Abstimmung im Rathaus durchgeführt. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, zum Venekotenweg weitere Stellplätze einzurichten, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden sollen. Der aktuelle Planentwurf vom 18.08.2016 ist dieser Vorlage ebenfalls beigefügt.

In der Vergangenheit hat es verschiedentlich Bestrebungen gegeben, das z.Z. brachliegende Areal zu Hotelzwecken zu nutzen. Verschiedene Ansätze waren aus planungsrechtlichen Gründen nicht erfolgversprechend bzw. wurden nicht umgesetzt. Mit dieser Planänderung wird die Möglichkeit gesehen, dass touristische Angebot der Gemeinde zu erweitern. Das Restaurant „Kachelofen“ wird durch diese ergänzende Nutzung zudem wirtschaftlich gestärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Planverfahren wird daher nicht als vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch), sondern als Regelverfahren durchgeführt.

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 „Venekotensee – Ost“ wird eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

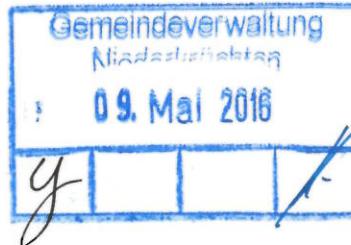
1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 03.05.2016
2. Lageplan zum Bebauungsplanvorschlag vom 18.08.2016

gez. Wassong

Planungsbüro Dipl.-Ing. Hans Peters, Alter Markt 13, 41751 Viersen

Gemeinde Niederkrüchten  
z.Hd. Herrn Bürgermeister  
Karl-Heinz Wassong  
persönlich  
Laurentiusstraße 19

41372 Niederkrüchten



Altbausanierung  
Bestandsaufnahmen  
Wohnungsbau  
Gewerbe- und Industriebau  
Wertgutachten  
Schall- und Wärmeschutz  
Energieberatung

**Gebäudeplanung:**  
Entwurf—Ausführungsplanung—Ausschreibung—  
Objektüberwachung—CAD-Bearbeitung und Animation  
**Tragwerksplanung:**  
Computerunterstützte Statik- und Finite-Elemente-  
Berechnung

Viersen, den 03.05.2016

**Betreff:** Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Elm-55 „Venekotensee-Ost“  
Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstücke 311 und 312  
Venekotenweg, 41372 Niederkrüchten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wassong,

Herr Johann Kreis, Heinrich-Weimann-Weg 16, 41751 Viersen-Dülken, ist mein Auftraggeber. Im Namen von Herrn Kreis möchte ich das Anliegen vortragen, dass für das im Betreff genannte Grundstück das öffentliche Baurecht geschaffen wird, damit auf diesem Grundstück 20 Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsplatz, Grün- und Spielanlagen, PKW- und Fahrradplätzen sowie einem Biergarten errichtet werden kann.

Herr Kreis ist gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin, Frau Claudia Küppers, Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstück 311. Herr Kreis ist gemeinsam mit Herrn Hans-Jakob Pübben, Am Beecker Kamp 58, 41065 Mönchengladbach, Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstück 312. Das Anliegen des Herrn Kreis ist mit Frau Küppers und Herrn Pübben abgestimmt. Beide unterstützen dieses Anliegen.

Die Grundstücke Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstücke 311 und 312 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-55 „Venekotensee-Ost“. Auf dem Flurstück 311 wurde in der Vergangenheit einmal eine Tennisplatzanlage betrieben. Die Tennisplätze werden schon seit Ende der 90iger Jahre nicht mehr benutzt. Das Tennisplatzgelände ist inzwischen mehr oder weniger verfallen. Das Gelände liegt seit Aufgabe der Tennisplatznutzung Ende der 90ziger Jahre brach. Auf dem Flurstück 312 steht ein Restaurantgebäude, in dem früher das Restaurant „Kachelofen“ betrieben wurde.

Ende der 90iger Jahre ist der Bebauungsplan Elm-55 geändert worden. Die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurde dahingehend erweitert, dass auch Hotel-, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe zulässig sind. Nach der Änderung des Bebauungsplans kam es nicht zur Realisierung der in Aussicht genommenen Errichtung einer Hotelanlage. Es ist nicht abzusehen, dass in Zukunft jemals auf dem Flurstück 311 eine solche Hotelanlage errichtet werden wird.

**Geschäftlich:**  
Tel. 02162 / 560980  
Fax 02162 / 502873  
Funk 0170 / 2847383  
e-Mail: info@planungsbuero-peters.de

**Bankverbindung:**  
Volksbank Krefeld eG  
Bankleitzahl 320 603 62, Konto 1441928013  
Sparkasse Krefeld  
Bankleitzahl 320 500 00, Konto 624 684  
St.-Nr. 102/5204/1297

Beratender Ingenieur  
Mitglieds- Nr. 101842



Ingenieurkammer-Bau  
Nordrhein-Westfalen



Seite 2 zum Schreiben vom 03.05.2016

Herr Kreis hat gemeinsam mit Frau Küppers und Herrn Pübben die Flurstücke 311 und 312 in der Vergangenheit erworben. Es ist der Wunsch von Herrn Kreis, der von Frau Küppers und Herrn Pübben unterstützt wird, auf dem Flurstück 311 eine Wohnmobilanlage zu errichten. In diese Wohnmobilanlage soll als Zentrale der Restaurantbetrieb Kachelofen mit seinen Infrastruktureinrichtungen integriert werden. Es ist die Absicht, den Restaurationsbetrieb zu verpachten. Es besteht großes Interesse von potentiellen Pächtern des Restaurationsbetriebs. Im Erdgeschoss des Gebäudes "Kachelofen" befinden sich sanitäre Anlagen noch aus der Zeit des Betriebes des Tennisplatzgeländes auf dem Flurstück 311. Diese sanitären Anlagen könnten den Gästen, die ihr Wohnmobil auf dem Flurstück 311 abstellen, zur Nutzung überlassen werden.

Beigefügt übersende ich einen Lageplan, in dem der Bebauungsvorschlag enthalten ist, wie Herr Kreis ihn gerne realisieren möchte. In diesem Lageplan ist das Restaurantgebäude dunkel koloriert dargestellt. In dem Lageplan sind die Erschließungsanlagen eingezeichnet und die insgesamt 20 Wohnmobilstellplätze, die auf dem Grundstück errichtet werden sollen. Jeder Stellplatz soll mit einer Wasserversorgungsmöglichkeit und einer Stromversorgung ausgestattet werden. Die Abwasserentsorgung findet Dezentral an einer Stelle statt. Die Verwaltung des Stellplatzgeländes soll zentral in dem Gebäude „Kachelofen“ integriert werden.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanvorschlages würde das Gelände der Flurstücke 311 und 312 einer ansprechenden und der sehr reizvollen Lage des Grundstückes entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Der Fremdenverkehr würde gefördert werden. Das verfallene Tennisplatzgelände würde es nicht mehr geben. Das Restaurant Kachelofen würde einer soliden wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Verwirklichung dieses Bebauungsvorschlages ist im Moment auf der Grundlage der jetzigen Fassung des Bebauungsplans Elm-55 „Venekotensee-Ost“ nicht möglich. Es ist das Anliegen von Herrn Kreis, dass die Gemeinde Niederkrüchten den Bebauungsplan Elm-55 „Venekotensee-Ost“ so ändert, dass der anliegende Bebauungsvorschlag verwirklicht werden kann. Eine Kostenübernahme zur Änderung des Bebauungsplanes wird durch Herrn Kreis bereits jetzt in Aussicht gestellt.

Sehr dankbar wäre ich Ihnen, wenn Sie sich diesem Wunsch von Herrn Kreis annehmen und ein gemeinsamer Erörterungstermin in Ihrem Haus mit Ihnen, Herrn Kreis und mir einräumen würden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

**Geschäftlich:**  
Tel. 02162 / 560980  
Fax 02162 / 502873  
Funk 0170 / 2847383  
e-Mail: [info@planungsbuero-peters.de](mailto:info@planungsbuero-peters.de)

**Bankverbindung:**  
Volksbank Krefeld eG  
Bankleitzahl 320 603 62, Konto 1441928013  
Sparkasse Krefeld  
Bankleitzahl 320 500 00, Konto 624 684  
St.-Nr. 102/5204/1297

Beratender Ingenieur  
Mitglieds- Nr. 101842



Ingenieurkammer-Bau  
Nordrhein-Westfalen





**Legende:**

	Gemeinschaftsgrünfläche		Parkfläche
	Stellplatz		Fahrbahn
	Wohnmobilstellplatz		Fuß- und Fahrradweg
	Restaurant		Spielplatz

4		
3		
2		
1		
Index	Datum	Änderung

### Lageplan zum Bebauungsvorschlag

**Bauvorhaben:** Überplanung des Flurstücks 311 und 312 zwecks Anlegung von 20 Wohnmobilstellplätzen mit Ver- und Entsorgungspatz, Grün- und Spielanlagen, PKW- und Fahrradstellplätzen, Biergarten, Venekotenweg, 41372 Niederkrüchten

**Bauherr:** Johann Kreis  
Heinrich-Weinmann-Weg 16  
41751 Viersen-Dülken

**Planung und Statik:** Planungsbüro Peters  
Dipl.-Ing. Hans Peters  
Alter Markt 13 in 41751 Viersen  
Tel. 02162 - 560980, Fax 502873  
E-Mail: info@planungsbuero-peters.de  
Internet: www.planungsbuero.peters.de





Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 15.09.2016

Vorlagen-Nr. 503-2014/2020  
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

**Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45  
"Elmpt-Alter Kirchweg"**

Sachverhalt:

Mit dieser Planänderung soll die Möglichkeit vorgesehen werden, dass die überbaubare Fläche um 3,00 m überschritten werden kann. Dies soll nicht durch massive Anbauten, sondern lediglich für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ermöglicht werden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Die Offenlage fand vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.05.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2016 um Stellungnahme gebeten. Zum Planverfahren sind Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg vorgebracht worden. Der Abwägungsvorschlag kann der beigefügten Tabelle entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen wird beschlossen.
- b) Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom

03.02.2015 (GV.NRW. S. 208), wird die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“ als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Planzeichnung
2. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Begründung
3. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Abwägung Behördenbeteiligung

gez. Wassong

# GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN



Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt - Alter Kirchweg“

1. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung Elmpt, Flur 27

\_\_\_\_. Ausfertigung



Lageplan (ohne Maßstab)

## Textliche Festsetzungen

Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:

1.1 Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 – 5 BauNVO vorgesehen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen des Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ werden wie folgt ergänzt:

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung sowie Nr. 1.1 der gestalterischen Festsetzungen gelten in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude oder anderweitig im Sinne der §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung genutzten Gebäude begrenzt.

### **Aufhebung von Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 8 bzw. 8.1 des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ werden aufgehoben.

### **Änderung der Rechtsgrundlage, Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990**

Für den Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am \_\_\_\_\_ diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschrift des § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Niederkrüchten, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO am \_\_\_\_\_ vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan hat am \_\_\_\_\_ Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

## **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 7 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen.



## Begründung

### Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“

#### 1. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung Elmpt, Flur 27

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 15. September 2016



#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Bebauungsplanverfahren
3. Geltungsbereich
4. Textliche Festsetzung
5. Aufhebung von Festsetzungen
6. Umstellung auf die BauNVO 1990
7. Umweltbelange
8. Hinweise/Bergwerksrechte

## **1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 1980 umfasst eine Fläche zwischen Alter Kirchweg, Palixweg, Hauptstraße, Franzstraße und Karlstraße. Er setzt als Nutzungsarten reine Wohnbauflächen (WR) und allgemeine Wohnbauflächen (WA) fest. Die Baugrenzen sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise passgenau um die seinerzeit vorhandene Wohnbebauung gelegt worden. Die Bebauungstiefe beträgt daher ca. 9,50 m bis 14,0 m. Das Baugebiet gilt als fertiggestellt. Für ein Grundstück Palixweg/Ecke Hauptstraße besteht eine Baugenehmigung, entlang der Hauptstraße werden je nach Bauweise noch Bebauungsmöglichkeiten für ca. 3 Wohnhäuser gesehen.

Es gibt zunehmend Wünsche, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu realisieren. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch unzulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und der festgesetzten Bautiefe eine Flexibilisierung der Anbaumöglichkeiten für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu erreichen.

## **2. Bebauungsplanverfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept, welches dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt ebenso wie die Erschließung unberührt. Durch die Planänderung wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Daher wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Öffentlichkeit erhält im Rahmen einer Auslegung die Möglichkeit, sich in das Planverfahren einzubringen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

## **3. Geltungsbereich**

Die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes umfasst bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Alter Kirchweg, Franzstraße) den Geltungsbereich des noch verbliebenen Ursprungsbebauungsplans. Der Teilbereich nördlich des Alten Kirchweges wurde durch die Bebauungsplanung Elm-96 „Nördlich Alter Kirchweg“ insgesamt ersetzt.

#### **4. Textliche Festsetzung**

##### ***Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:***

*1.1 Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO vorgesehenen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

Ziffer 6 wurde in die künftig geltende BauNVO 1990 nicht übernommen. Die Regelung nahm u.a. Bezug auf Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In dem Gesetzgebungsverfahren wies die Bundesregierung darauf hin, dass Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind und somit kein Regelungsbedürfnis für Zubehör zu diesen Anlagen besteht (BR-Drs. 354/89, S. 45 f.).

##### ***Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:***

*Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*

*Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung sowie Nr. 1.1 der gestalterischen Festsetzungen gelten in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigungsbodens der Wohngebäude oder anderweitig im Sinne der §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung genutzten Gebäude begrenzt.*

Rechtlich verbindliche Definitionen des Begriffes „Wintergarten“ sind nicht bekannt. In der Vergangenheit haben sich in Einzelfällen Probleme mit der Abgrenzung eines Wintergartens von einem „normalen“ Anbau ergeben. Wintergärten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind eingeschossige Anbauten an bestehende Gebäude (keine selbstständigen Gebäude), die durch ihre Lichtdurchlässigkeit und Transparenz geprägt sind. Wesentliche Merkmale sind vollverglaste Wände (mit Ausnahme von Brandwänden) und ein verglastes bzw. transparentes Dach. Kein Wintergarten ist demnach ein Anbau mit Ziegel-, Metall- oder Bitumendacheindeckung. Die Art des transparenten Materials (Glas, Doppelstegplatten, Kunststoff etc.) spielt keine Rolle. Auch die Frage der Beheizbarkeit des Wintergartens ist nicht von bodenrechtlicher Bedeutung. Letztlich ist der Begriff „Wintergarten“ ein unbestimmter, aber auslegungsfähiger Rechtsbegriff.

Durch die neu eingeführte Überschreitungsregelung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind diese auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen in einem geringen Umfang zulässig, ohne an dem bestehenden Konzept der überbaubaren Flächen etwas zu ändern. Die Festsetzung eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Vorgartenbereiche und bei Eckgrundstücken auch die seitlichen Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Nachbarliche Belange bleiben gewahrt, zumal die Anbauten, wenn sie an der Grenze errichtet werden, der Landesbauordnung entsprechend mit Brandwänden und ohne Öffnungen zur Nachbargrenze zu errichten sind. Um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke zu erzeugen, wird die Höhe der eingeschossigen Anbauten auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Die Festlegung auf die Höhe des Fertigfußbodens wurde vorgenommen, da dieser Punkt leichter ermittelbar ist, als ein Aufsuchen der Rohfußbodenhöhe im Nachhinein. Der Fertigfußboden liegt naturgemäß oberhalb des Rohfußbodens. Unter Berücksichtigung einer denkbaren Stufenanlage in den Gartenbereich, kann der Fertigfußboden entsprechend der Sockelhöhe gemäß Nr. 3.1 der gestalterischen Festsetzungen maximal 0,50 m betragen. Insgesamt kann die Höhe der Terrassenüberdachungen bzw. der Wintergärten somit an der Grundstücksgrenze faktisch 3,50 m betragen. Die Festlegung auf die Fertigfußbodenhöhe schafft für den Bauherrn eine Flexibilität. Aber auch aus nachbarlichen Gründen wird diese mögliche Ausbauhöhe für vertretbar gehalten, zumal alleine schon aufgrund der notwendigen Regenwasserabführung die Anbauhöhe am Traufpunkt niedriger ist.

Bezüglich der Gestaltung der Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen sollen keine Vorgaben festgeschrieben werden. Die unterschiedlichen Dachneigungen in den einzelnen Baufenstern zwischen 20° bis 50° sollen daher ebenso wie die Regelungen zur Erweiterung mittels Flachdach oder Satteldaches nicht übernommen werden. Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass bei Gebäuden, bei denen die bestehende überbaubare Fläche nicht vollständig ausgeschöpft ist, beim Bau von Wintergärten und Terrassenüberdachungen nicht zwischen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche differenziert werden muss. Für sonstige Erweiterungen, z.B. mittels Anbau, gelten die bisherigen Regelungen fort. Diese dürfen zudem grundsätzlich den Rahmen des Baufensters nicht verlassen.

In den Festsetzungen wurde eine weitere Bezugnahme auf die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Der Planbereich ist gekennzeichnet durch eine Wohnbebauung. Weitere Nutzungen z.B. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind teilweise zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Mit der Ergänzung soll klargestellt werden, dass die Art der Nutzung im Erdgeschoss keine Auswirkungen auf die Höhe der Wintergärten oder Terrassenüberdachungen hat.

## **5. Aufhebung von Festsetzungen**

*Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 8 bzw. 8.1 des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt - Alter Kirchweg“ werden aufgehoben.*

Bedingt durch den Militärflughafen Brüggen wurden besondere Schallschutzanforderungen an Wände, Fenster und Türen gestellt und auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 02.04.1971 sowie auf die Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 Bezug genommen.



Der Betrieb des Flughafens wurde bereits vor Jahren eingestellt. Maßgeblich ist jedoch, dass durch Verordnung zur Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Brügggen und den militärischen Flugplatz Hopsten vom 25.08.2015 (GV.NRW. 2015, S. 625) der festgesetzte Lärmschutzbereich aufgehoben wurde. Die bisher festgesetzten Lärmschutzzonen 1 und 2 sind somit entfallen.

## **6. Umstellung auf die BauNVO 1990**

Der Bebauungsplan Elm-45 wurde am 29.08.1980 rechtskräftig. Ihm lag die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde. Die Änderung des Bebauungsplanes muss als Satzung beschlossen werden. Hierbei sind die aktuellen Rechtsgrundlagen maßgeblich. Im Sinne einer klaren Rechtsanwendung ist es angezeigt, den betroffenen Bereich auf die derzeit gültige BauNVO 1990 umzustellen.

Die Umstellung hat nicht nur formalen, sondern auch inhaltlichen Charakter. Die Änderung betrifft im Wesentlichen Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrt. Diese wurden bisher nicht auf die Grundfläche angerechnet, nach der BauNVO 1990 werden Sie nun angerechnet, dürfen die Grundfläche jedoch um 50 % überschreiten. Durch diese Änderung wird verhindert, dass die Grundstücke zu mehr als 60 % (bei einer GRZ von 0,4) überbaut werden.

In der Überschrift Nr. 7 der textlichen Festsetzungen ist § 17 Abs. 5 BauNVO zitiert. Diese Regelung ist nunmehr in den § 16 Abs. 6 Bau NVO übernommen worden. Inhaltliche Änderungen der bisherigen Festsetzung sind hiermit nicht verbunden. Durch diese Bebauungsplanänderung bleibt insbesondere die Geschossflächenzahl unberührt.

## **7. Umweltbelange**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB zu berücksichtigen. Diese Belange werden in § 1a BauGB durch die Bodenschutzklausel, die Eingriffsregelung und die Regelungen zu FFH- und Vogelschutzgebieten weiter konkretisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht wesentlich berührt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 und die Anwendung der 60 %-Regelung für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bewirkt eine Schonung der freien Gartenbereiche, die es bei Anwendung der Baunutzungsverordnung 1977 nicht gibt. Im Sinne der Eingriffsregelung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB ist Planung daher eher positiv zu bewerten.

Im Plangebiet sind lediglich drei Grundstücke zu identifizieren, die für eine Neubebauung in Frage kommen. Für das Grundstück Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 613 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Grundstück Gemarkung Elmpt Flur 27, Flurstück 22 ist bereits bebaut, das Baufenster lässt jedoch eine weitere Bebauungsmöglichkeit erkennen. Lediglich das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 563 ist als klassische Baulücke zu nennen. Die Grundstücke befinden sich im Siedlungsschwerpunkt Elmpt in zentraler Ortslage an der L 372. Diese Straße ist als Hauptdurchfahrts- und Erschließungsstraße für den Ortsteil Elmpt verkehrstechnisch sehr stark frequentiert. Aufgrund dieser Vorbelastung, die schon seit Jahren besteht, ist nicht von einer Gefährdung artenschutzrelevanter Arten auszugehen.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete hat die Bebauungsplanänderung nicht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft mit erheblichen Beeinträchtigungen findet zusammenfassend nicht statt.

### **8. Hinweise/Bergwerksrechte**

Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Niederkrüchten, den 15.09.2016

Gemeinde Niederkrüchten  
– Der Bürgermeister –  
Im Auftrag

---

Karner

**Abwägung der Stellungnahmen im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
zur 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Name / Behörde</b>	<b>wesentlicher Inhalt der Anregung bzw. der Stellungnahme</b>	<b>Abwägung und inhaltliche Bearbeitung</b>	<b>Beschlussvorschlag für den Satzungsbeschluss</b>
1	Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 01.06.2016	Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.	Die Ausführungen zu den Bergwerksrechten werden in der Begründung aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 27.09.2016

Vorlagen-Nr. 508-2014/2020  
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

**Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle"**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.07.2016 hat die Erbgemeinschaft Dr. van Oost/Jackels/Klerks/van Oost-Sbrisny die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Pannenmühle zwecks Wohnbebauung beantragt. Der Planbereich ist im beiliegenden Flurkartenauszug dargestellt. Bereits im Jahr 1996 wurde mit dem Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 begonnen. Der Flächennutzungsplan ist im Jahr 1999 wirksam geworden. Der Bebauungsplan ist über das Stadium der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht hinausgekommen, da eine notwendige Ausgleichsfläche längerfristig nicht zur Verfügung stand. Hinzu kamen veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, so dass das Verfahren im Jahr 2006 einvernehmlich nicht mehr fortgeführt wurde.

Eine Bebauung entlang der Straße „Pannenmühle“ wird nach wie vor als sinnvolle Komplettierung angesehen. Der die Grundstücke derzeit querende Graben müsste entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes in die südliche Grünfläche (Flurstück 344) verlagert werden. Auf dem landwirtschaftlichen Flurstück 38 der Antragsteller am Varbrooker Kirchweg wird aufgrund der gegebenen Topographie die Notwendigkeit der Anlegung eines Retentionsbeckens gesehen. Hierdurch würde das neue Baugebiet vor Überflutung bei Starkregen geschützt. Darüber hinaus würde die Entwässerungssituation am Kreuzungspunkt Erkelenzer Straße verbessert werden, da das Niederschlagswasser schon vorher abgefangen werden



könnte. Das anfallende Niederschlagswasser würde insgesamt gedrosselt in den künftigen Graben geleitet.

Über die Planungskosten, Grundstücksbereitstellung, Kosten der Grabenverlegung sowie den Anteil an den Aufwendungen zur Herstellung des Retentionsbeckens ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 „Pannenmühle“ wird neu eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Antrag vom 05.07.2016
2. Planbereich

In Vertretung  
gez. Schippers

Gemeinde Niederkrüchten  
Fachbereich Bauen  
Laurentiusstr. 19  
41372 Niederkrüchten



**Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Wohnbebauung  
s. Flächennutzungsplan, 31. Änderung „Pannemühle“, 4. Ausfertigung  
vom 02.12.1998**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beantragen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Wohnbebauung.  
Der o.g. Flächennutzungsänderungsplan weist die anvisierte Fläche aus.

Das Grundstück ist Eigentum der Erbengemeinschaft:

- Dr. Gerta van Oost, Meerbuscher Str. 45a, 41540 Dormagen \*
- Marlene Jackels, geb. van Oost, Erkelenzer Str. 23, 41732 Niederkrüchten
- Christa Klerks, geb. van Oost, Pannemühle 3, 41732 Niederkrüchten
- Maria van Oost-Sbrisny, Erkelenzer Str. 31, 41372 Niederkrüchten

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerta van Oost

Marlene Jackels

Christa Klerks

Maria van Oost-Sbrisny

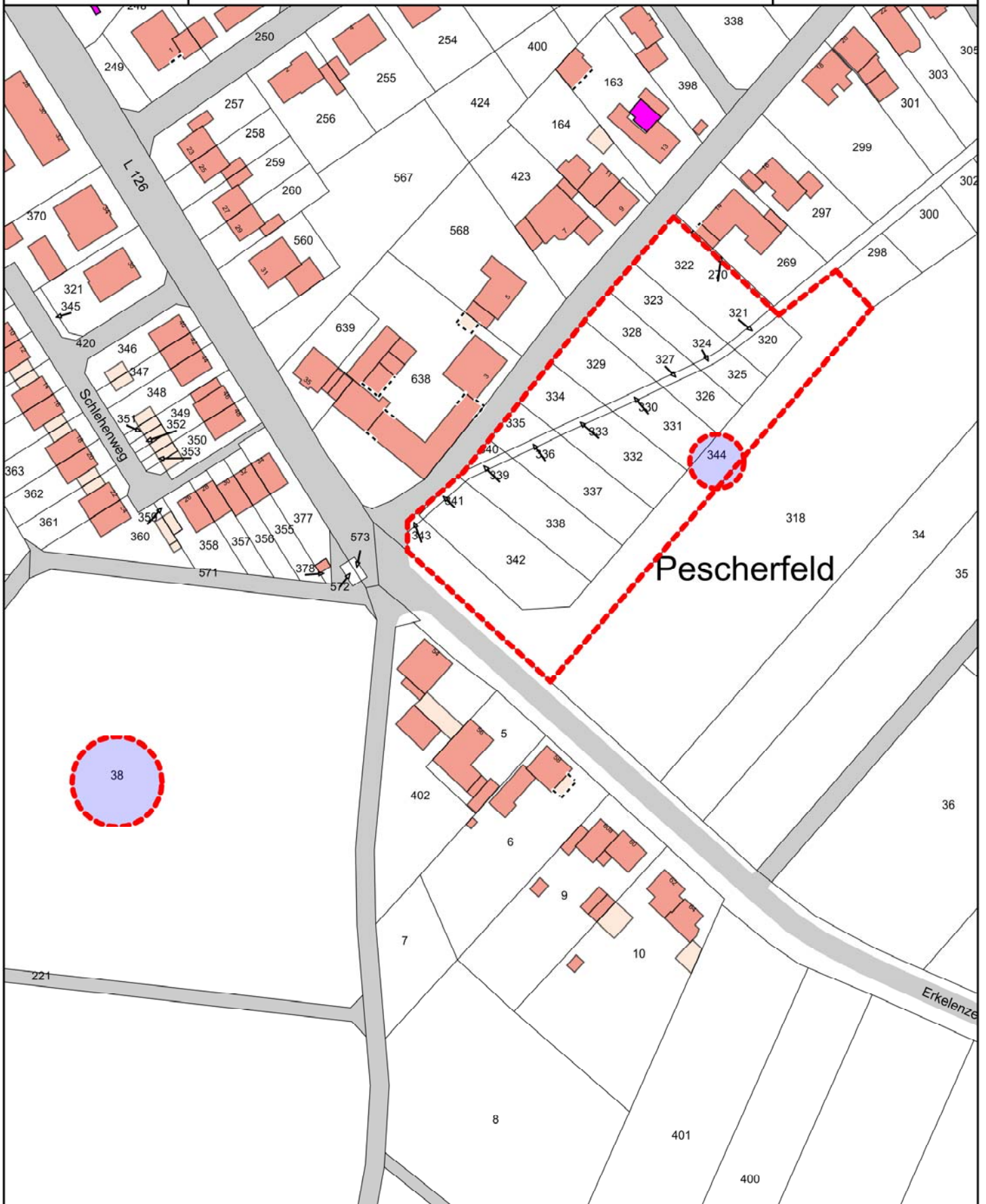
*Handwritten signatures: Gerta van Oost and Marlene Jackels*

*Handwritten signature: Christa Klerks*

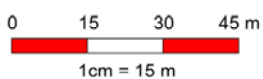
*Handwritten signature: Maria van Oost-Sbrisny*

Dormagen / Niederkrüchten, den 05.07.2016

\*Für die Korrespondenz steht Dr. Gerta van Oost als Kontaktadresse zur Verfügung.



Maßstab 1 : 1.500





Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Finanzmanagement und Liegenschaften  
Aktenzeichen: 20 70 01

Niederkrüchten, den 04.11.2016

Vorlagen-Nr. 520-2014/2020  
Sachbearbeiter: Marie-Luise Schrievers

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

### **Neuregelung der Umsatzbesteuerung**

#### Sachverhalt:

Nach bislang geltendem Recht waren juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) nur im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art (BgA) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 6 und § 4 Körperschaftssteuergesetz (KStG) sowie ihrer land- und forstwirtschaftlichen Betriebe unternehmerisch tätig. Die Legaldefinition in § 4 KStG definiert als BgA alle Einrichtungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen nachgehen und sich aus der Gesamtbetätigung der Körperschaft wirtschaftlich hervorheben. Ferner darf es sich nicht um einen Hoheitsbetrieb handeln.

Es steht jedoch nicht mit dem Unionsrecht im Einklang, dass das Vorliegen eines BgAs die zwingende Voraussetzung für die Unternehmereigenschaft einer juristischen Person des öffentlichen Rechts darstellt. Gemäß der EU-Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) gelten „Staaten, Länder, Gemeinden und sonstige Einrichtungen des öffentlichen Rechts nicht als Steuerpflichtige, soweit sie die Tätigkeiten ausüben oder Umsätze bewirken, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen.“ In Art. 13 MwStSystRL wird eine wirtschaftliche und somit umsatzsteuerbare Tätigkeit unterstellt, sofern eine Behandlung als Nichtsteuerpflichtige zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde.

Um die Umsatzbesteuerung von jPdöR den Vorgaben der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes und des Europäischen Gemeinschaftsrechts anzugleichen, ist zum 1.1.2016 die Neurege-



lung des § 2b UStG in Kraft getreten. Die Übergangsregelung sieht vor, dass für sämtliche vor dem 1. Januar 2017 ausgeführten Leistungen noch das alte Recht anzuwenden ist.

Da es sich dabei jedoch um einen **erheblichen Umbruch in der Besteuerungssystematik** für viele betroffene juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) handelt, gibt § 27 Abs. 22 Satz 3 ff. UStG **einmalig** die Möglichkeit, dem Finanzamt gegenüber zu erklären (**Optionserklärung**), dass sie § 2 Abs. 3 UStG „in der am 31.12.2015 geltenden Fassung“ für Leistungen, die nach dem 31.12.2016, aber vor dem 1.1.2021 erbracht werden, weiter anwenden will. Die Option kann im Laufe eines beliebigen Jahres mit Wirkung zum Beginn des kommenden Kalenderjahres widerrufen werden; sodass beispielsweise im Laufe des Jahres 2018 die Option widerrufen werden könnte und damit das neue Umsatzsteuerrecht ab dem 01.01.2019 anwendbar wäre.

Die hierdurch eröffnete Möglichkeit, durch Nutzung der Übergangsregelung zusätzliche Zeit für die erforderliche Bestandsaufnahme der umsatzsteuerlichen Situation zu gewinnen ist daher ausdrücklich zu begrüßen. Die meisten Kommunen planen auch, von dieser Regelung Gebrauch zu machen, da zur praktischen Anwendung der gesetzlichen Neuregelung noch erhebliche Unklarheiten bestehen. Es ist zu erwarten, dass die Finanzverwaltung demnächst einen Anwendungserlass bekannt gibt. Erst dann wird es möglich sein, die verschiedenen Tätigkeiten aus umsatzsteuerlicher Sicht umfassend zu beurteilen. Eine seriöse Bewertung bzw. Berechnung der finanziellen Auswirkungen ist somit derzeit nicht möglich.

Tendenziell wird das neue Recht dazu führen, das auch bei der Gemeinde Niederkrüchten Tätigkeiten umsatzsteuerpflichtig werden, die bisher umsatzsteuerlich nicht zu erfassen waren. Dies führt in vielen Fällen eher zu höheren umsatzsteuerlichen Belastungen und im Regelfall auch zu mehr administrativem Aufwand. Die neue gesetzliche Regelung könnte möglicherweise vorteilhaft sein, wenn in großem Umfang umsatzsteuerpflichtige Leistungen für einen Bereich bezogen werden, in dem zwar potentiell umsatzsteuerpflichtige Einnahmen erwartet werden, diese jedoch vorher nicht zu einem Betrieb gewerblicher Art gehören.

Nach Klärung der Auslegungsfragen seitens des Gesetzgebers ist es notwendig, mit einer Analyse der eigenen umsatzsteuerlichen Ausgangslage zu beginnen. Der Prozess der Analyse und die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen bis zur endgültigen Umstellung auf das neue Umsatzsteuerrecht soll durch eine erfahrene Steuerberatungskanzlei unterstützt und begleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Für die Gemeinde Niederkrüchten soll § 2 Abs. 3 UStG in der am 31.12.2015 geltenden Fassung für sämtliche nach dem 31.12.2016 und vor dem 01.01.2021 ausgeführten Leistungen weiterhin angewendet werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, eine entsprechende Erklärung nach § 27 Abs. 22 Satz 5 UStG (Optionserklärung) fristgemäß bis zum 31.12.2016 gegenüber dem zuständigen Finanzamt abzugeben.

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen und Umwelt  
Aktenzeichen: 61 10 60

Niederkrüchten, den 18.10.2016

Vorlagen-Nr. 515-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss

15.11.2016

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

**Besetzung des Aufsichtsrates der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH**

Sachverhalt:

Nach § 7 des Gesellschaftsvertrags der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH (EGE) ist die Gemeinde Niederkrüchten berechtigt, vier Vertreterinnen bzw. Vertreter nebst Stellvertretungen durch den Rat in den Aufsichtsrat der EGE zu entsenden. Ist mehr als ein Vertreter der Gemeinde zu benennen, muss der Bürgermeister oder der von ihm vorgeschlagene Bedienstete der Gemeinde dazu zählen (§ 113 Absatz 2 Satz 2 Gemeindeordnung NRW). In seiner Sitzung am 28.06.2016 hat der Rat Herrn Bürgermeister Karl-Heinz Wassong sowie die Ratsmitglieder Marianne Lipp, Werner Hommen und Wilhelm Mankau in den Aufsichtsrat entsandt. Die Benennung der stellvertretenden Mitglieder steht noch aus.

Beschlussvorschlag:

In den Aufsichtsrat der Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH werden seitens der Verwaltung Herr Hermann-Josef Schippers sowie drei Ratsmitglieder als stellvertretende Mitglieder entsandt.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input type="checkbox"/>

gez. Wassong