

GEMEINDE SCHERMBECK

Begründung (Entwurf)

**zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Schermbeck**
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Planungsträger: Gemeinde Schermbeck

Verfahrensstand

- öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt-Nr. 30412

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung (Entwurf) zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck.....	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	5
1.2 Planungsziel	7
1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung	7
1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz	8
2 Rechtsgrundlagen/Verfahren	9
3 Beschreibung des Änderungsbereiches.....	9
3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches.....	9
3.2 Bestandssituation	10
3.3 Städtebauliche Konzeption	11
3.4 Erschließung	11
3.4.1 Verkehrliche Erschließung.....	11
3.4.2 Ver- und Entsorgung	13
3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	13
3.4.2.2 Schmutzwasser	14
3.4.2.3 Niederschlagswasser.....	14
3.4.2.4 Energieversorgung	14
3.4.2.5 Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen	15
3.4.2.6 Abfallentsorgung	15
4 Planungsalternativen.....	15
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung	15
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	16
5.2 Landesentwicklungsplan.....	16
5.3 Regionalplanung	18
6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	22

7	Umweltauswirkungen	25
7.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	26
7.2	Artenschutz	26
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	27
8.1	Immissionsschutz	27
8.1.1	Emissionen	27
8.1.2	Immissionen	28
8.2	Altlasten	28
8.3	Bergbau	28
8.4	Kampfmittelgefährdung	29
8.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	29
8.6	Wasserschutzgebiet	29
9	Umsetzung der Planung	30
10	Flächenaufteilung	30
11	Quellenverzeichnis	30
II.	Anhang	31

Anlage 1

Gemeinsamer Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck im Parallelverfahren. Stand. 09.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, Stand. 19.11.2021. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster ¹

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines REWE-Marktes im Bereich Mittelstraße / Erler Straße in 46514 Schermbeck, Bericht Nr. 4402.1/04 vom 23.11.2021. Bearbeitung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Anlage 4a

Einordnung einer avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck – Ansiedlung eines

¹ Die Aufstellung des v. B-Planes Nr. 14 erfolgt im Parallelverfahren.

Lebensmittelvollsortimenters an der Erler Straße/Mittelstraße – Stand: 12.09.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund

Anlage 4b

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum von Schermbeck. (Entwurf) Stand: 25.10.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund

Anlage 5

Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck, Stand Oktober 2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorfer Straße 132. Düsseldorf

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Klimaanalyse, Thermische Situation	8
Abbildung 2: 54. Änderungsbereich	10
Abbildung 3: Geltungsbereich vor der 54. Änderung	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3	16
Tabelle 2: GEP 99, wesentliche Ziele zur Planung	18
Tabelle 3: Regionalplan Ruhr (Entwurf), wesentliche Ziele und Grundsätze zur Planung	19
Tabelle 4: Änderungen im Flächennutzungsplan	25
Tabelle 5: Flächenbilanz der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes	30

I. Begründung (Entwurf) zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat der Gemeinde Schermbeck begründet die Notwendigkeit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Schermbeck die Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung eines Wohn- und Geschäftshauses.

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Auf dem ehemaligen Standort des Edeka Marktes an der Erler Straße 3, 5 und 7 plant ein örtlicher Vorhabenträger die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentertyps mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² und einer Bäckerei mit Café mit 100 m² Verkaufsfläche. Wohnungen und Begegnungsräume in den Obergeschossen (OG), ein Sinngarten auf dem begrünten Dach und eine Tiefgarage ergänzen die Hauptnutzung.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als auch die Verbesserung des Angebotes an innergemeindlichen Wohnraum passt in das Bild einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Planung vollzieht sich zudem auf einem Gelände, das nach der Aufgabe des Lebensmittelmarktes von Teilleerstand betroffen ist und teilweise als Stellplatzanlage genutzt wird. Zur Vorhaltung von ausreichenden Stellplätzen sind insgesamt 107 Stellplätze geplant.

Nach dem Siedlungsflächenmonitoring des Regionalverbandes Ruhr verfügt Schermbeck über Bruttowohnbaulandreserven inkl. Baulücken von 10,8 ha. Bei Zugrundelegung der Wohnbaulandinanspruchnahmen in den Jahren 2014 bis 2019 reicht das Wohnbauland 13,7 Jahre und mit Bestandsumbaumaßnahmen in bebauten Siedlungslagen mehr als 30 Jahre (vgl. SFM Ruhr. 2021. S. 230).

Allerdings stehen von den rund 10 ha Wohnbaulandreserve 99 % für Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung. Gemischte Wohnungsbaureserven umfassen 1 %. Reserveflächen für Geschosswohnungsbau existieren in Schermbeck nicht. Reserveflächen für den Mietwohnungsbau sind somit nicht vorhanden. Die Reserveflächen befinden sich

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

außerdem zu 100 % im privaten Eigentum, sodass die Gemeinde nicht selbst als Bauherr auftreten kann.

Im Ortskern bietet der Einzelhandel üblicherweise seine Waren im Erdgeschoss an, während in den darüber liegenden Geschossen Dienstleistungen und überwiegend Wohnungen anzutreffen sind. Die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere für geförderten Mietwohnungsbau besteht. Die Gemeinde verbindet deswegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei im Erdgeschoss mit Mietwohnungen in den darüber liegenden Obergeschossen.

Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen sogenannten großflächigen Einzelhandel. Er ist nur in Kerngebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder in vorhabenbezogenen Bebauungspläne gem. § 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Heinestraße und eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zur Erler Straße dar. Aus der gemischten Baufläche sind sowohl ein Kerngebiet, ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für großflächigen Einzelhandel ableitbar. Die Lebensmittelmarktnutzung wird zwar von Erler Straße erschlossen, aber die Verkaufsfläche reicht bis zur Heinestraße. Es bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte Nutzung.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck im Jahr 2008 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Schermbeck. Einzelhandel inkl. großflächiger Einzelhandel, wie hier vorgesehen, soll sich dort konzentrieren. Allerdings wurde am Standort nur eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² empfohlen (vgl. Stadt + Handel. 2008. S. 82ff.). Der Einzelhandel steckt im starken Wandel mit großen Änderungen. Das Fachbüro gelangt nach Würdigung des Vorhabens zur Einschätzung, dass zusätzlich bis zu 400 m² (1.900 m²) Verkaufsfläche am Standort mit den Grundzügen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schermbeck aus dem Jahr 2008 vereinbar sind Einzelhandel (vgl. Stadt + Handel. 2019b. S. 7.).

Es folgte eine vertiefende Auswirkungsanalyse, die zum Ergebnis gelangte, dass die Verkaufsflächen für Endverbraucher im Plangebiet auf insgesamt max. 1.500 m² zu beschränken sind. Aus fachgutachterlicher Sicht geht die Planung mit dem Schermbecker Einzelhandelskonzept konform. Bei der Größe sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht bei Einhaltung der

summarischen Verkaufsfläche den Zielen der Landesplanung (vgl. Stadt + Handel. 2019b. S. 54.).

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Gemeinde Schermbeck den Grundbedürfnissen „Essen/Trinken (Lebensmittelversorgung)“ und „Wohnen“ der Bevölkerung nach. Zur Stärkung des zentralen Einzelhandelsangebotes und Wohnungsangebote im Ortskern ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziel

Ziele der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- Stärkung des zentralen Einzelhandels
- Befriedigung der zentralen Wohnungsnachfrage
- bestmögliche Nutzung von zentralgelegenen Flächen
- Integration der Planung in die Umgebung

1.3 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

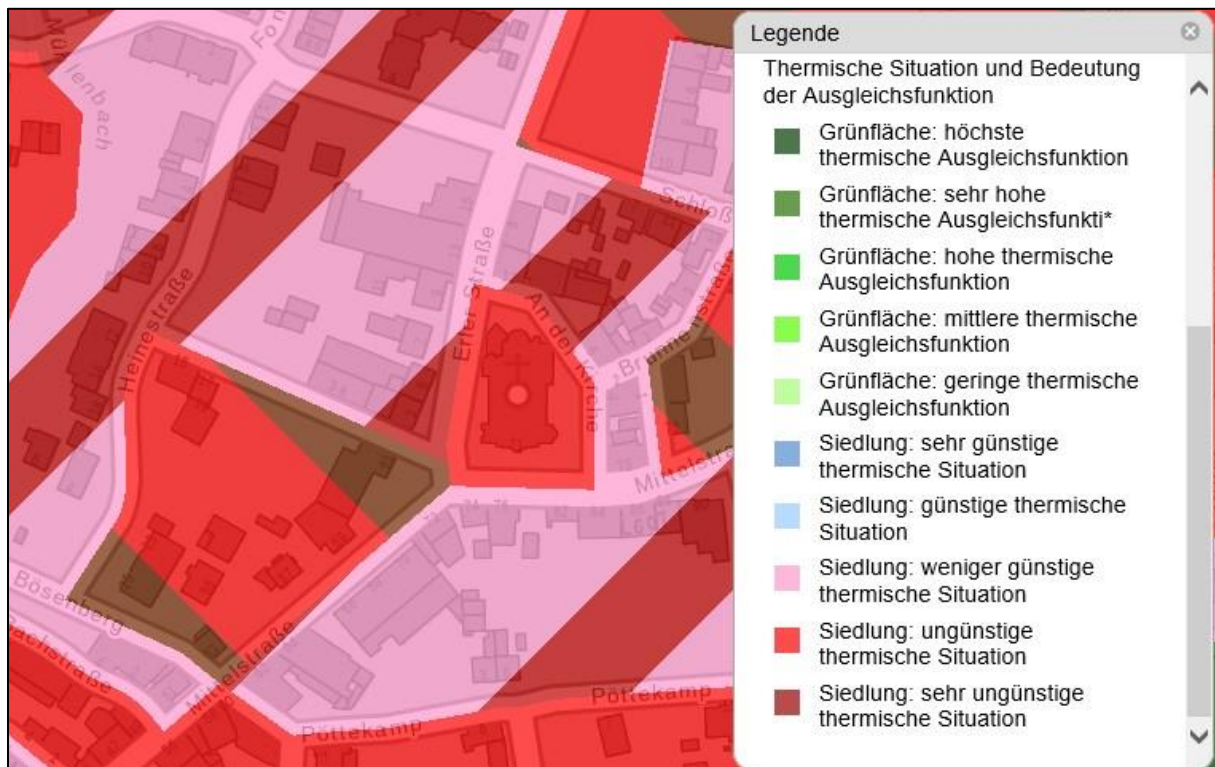
Die Wiedernutzbarmachung von bebauten Grundstücken durch Nutzungsänderung ist besonders klimafreundlich. Die bestehende verkehrliche und soziale Infrastruktur kann zumindest teilweise genutzt werden, wodurch klimaschädliche Gase durch die nicht neu zu bauenden Anlagen eingespart werden können. Die zentrale Lage fördert kurze Wege und klimafreundliche Verkehrsarten.

Nach dem Fachinformationssystem Klimaanpassung ist die thermische Situation weniger günstig bis ungünstig im Plangebiet. Es hat keine thermische Ausgleichsfunktion und steht auch nicht an einer Kaltluftschneise.

Zur Verbesserung bzw. Erhaltung der Situation sind Dach-, Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen im Vorhabenplan vorgesehen, die im Bebauungsplan gesichert sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes macht hierzu keine Vorgaben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes fließt auch das integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Schermbeck aus dem Jahr 2014 in die Planung ein.

Solaranlagen über den begrünten Dachflächen sind möglich.

Abbildung 1: Klimaanalyse, Thermische Situation



(Fachinformationssystem Klimaanpassung, LANUV NRW © <https://www.lanuv.nrw.de/klima-alt/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen>, 05.2020))

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sind nur im notwendigen Umfang umzunutzen gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Landwirtschaftliche Flächen und Wald sind von der Planung allenfalls durch externe Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Sie werden auf der Bebauungsplanebene ermittelt und ausgeglichen. Die Vorprägung des Gebietes verursacht voraussichtlich nur einen relativ geringen Eingriff. Flächen für Landwirtschaft werden nicht beansprucht. Der Ausgleich im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erle Str.“ erfolgt durch Waldumbaumaßnahmen. Sie wandeln standortfremde und standortheimische Baumkulturen um. Waldflächen gehen nicht verloren.

Die Planung überplant eine Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen in denen Wohnen grundsätzlich zulässig ist. Die Änderungsplanung begründet aber auch die Darstellung von Wohnen im Sondergebiet, sodass auch hier keine Fläche verloren geht.

Die Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

2 Rechtsgrundlagen/Verfahren

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." gem. § 12 BauGB, der die 54. Änderung in allgemein verbindliches Baurecht entwickelt.

3 Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches

Der 54. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt zentral im Ortskern gegenüber der katholischen Kirche St. Ludgerus. Die Erler Straße (Landesstraße 607), eine wichtige Verkehrsstraße in Schermbeck, führt direkt am Änderungsbereich vorbei, in dem vormals ein Einzelhandelsunternehmen seine Waren anbot. Die Mittelstraße als Einkaufsmeile schließt unmittelbar an die Erler Straße vor dem Plangebiet an. Die Heinestraße, eine Wohnstraße, erschließt den Änderungsbereich an der Rückseite.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

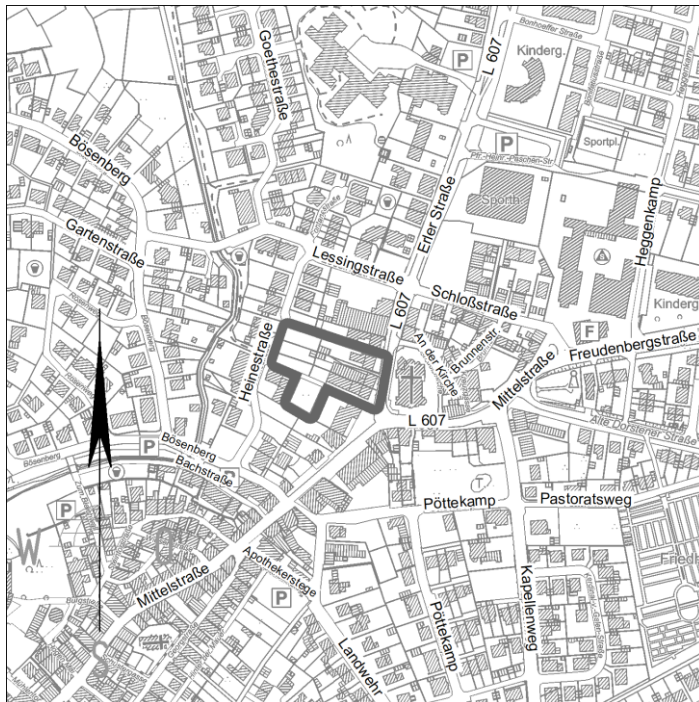
Im **Norden** durch das Grundstück Erler Straße 9 und 11 sowie das unbebaute Grundstück Heinestraße 9,

im **Osten** durch die Erler Straße,

im **Süden** durch die Grundstücke Mittelstraße 59 und 61 sowie Heinestraße 15, 17, 19 und 21. Das letzte Grundstück ist unbebaut.

im **Westen** durch die Heinestraße.

Die 54. Änderung umfasst die grau umrandete Fläche in der Abbildung 2.

Abbildung 2: 54. Änderungsbereich


(eigene Kennzeichnung Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

3.2 Bestandssituation

Der Lebensmittelmarkt an der Erler Straße Nr. 3 und 5 wurde im Jahr 2018 geschlossen. Die Marktfläche in dem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus steht seitdem leer. Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach steht neben dem Markt im Änderungsbereich. Rückwärtig schließt ein von der Erler Straße nicht sichtbarer eingeschossiger Anbau an. Im Haus Erler Straße 3 bietet ein Zweiradhändler seine Waren an. In den Obergeschossen sind Wohnungen ebenso wie im Haus Erler Straße 7.

Den alten Kundenparkplatz auf der Erler Straße abgewandten Grundstücksbereich nutzen Kirchgänger und Innenstadtkunden als Stellfläche. Die katholische Kirche St. Ludgerus liegt unmittelbar gegenüber vom Änderungsbereich. Die Mittelstraße, die zentrale Einkaufsmeile, von Schermbeck schließt an. Ein Weg führt von der Erler Straße / Mittelstraße an der Stellplatzanlage vorbei zur Heinestraße. Der Weg dient auch als Zufahrt zum rückwärtigen Stellplatz des Finanzdienstleisters im angrenzend dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße Nr. 61. Die Heinestraße mit rotem Pflaster säumen zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach und roten Ziegelfassaden. Nach Norden schließt ein unbebautes Grundstück an der Heinestraße an. Dort befindet sich auch die einzige Stelle mit nennenswertem Gehölzbestand. Hinter der Stellplatzanlage des Finanzdienstleisters liegt eine regelmäßig gemähte Wiese. An der Erler Straße vor dem Wohnhaus im Plangebiet stehen zwei Ahornbäume auf privatem Grund. Eine soziale Einrichtung für ältere Menschen in einem bis zu dreigeschossigen Gebäude befindet sich nördlich des Plangebietes an der Erler Straße.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Ortszentrum. Nördlich vom Plangebiet bietet ein Lebensmitteldiscounter (Erler Straße 13) seine Waren an. Er ist insbesondere durch kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Wohnnutzungen vorwiegend in den Obergeschossen vom Plangebiet getrennt. Hinter der bereits genannten Kirche St. Ludgerus schließen nördlich Wohngebiete ebenso wie westlich vom Plangebiet an der Heinestraße an. An der Mittelstraße, die unmittelbar vor dem Plangebiet nach Südwesten als Haupteinkaufsstraße in den verkehrsberuhigten Bereich führt, besteht u.a. ein Drogeriefachmarkt.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und die Befriedigung der örtlichen Nachfrage an innerstädtischen Mietwohnungen vor.

Ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m², Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 100 m² mit integriertem Café und Betreuungs- und Gesundheitsangebote insbesondere für ältere Menschen in den Obergeschossen und ca. 24 barrierefreie Wohnungen² ist geplant. Zur Erler Straße vor dem Markt werden weitere ebenerdige Stellplätze über der Tiefgarage angeboten. Auf dem Dach des Lebensmittelmarktes zwischen den Wohnungen entsteht ein Sinngarten. Alle weiteren Dachflächen werden begrünt. Zur Erler Straße sind Baumreihen zur Nachbarbebauung und Fassadenbegrünung angedacht.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Anbindung trägt die Landesstraße 607 (Erler Straße) mit Anbindung an die Autobahn 31 über die Bundesstraße 58 (Weseler Straße / Freudenbergstraße). Die Grundstückerschließung übernehmen die Erler Straße und für Wohnnutzungen die Heinestraße.

Die Heinestraße kann leistungsfähig und sicher als Wohnstraße den Verkehr für die Wohnungen in den Obergeschossen übernehmen, auch weil sich der Verkehr durch die Aufgabe des EDEKAs am Standort verringert hat.

Die Grundstückerschließungsgrundsätze für den Pkw- und Lkw-Verkehr für die Einzelhandelsnutzungen wurden gemeinsam mit Vertretern des Straßenbaulastträgers der L 607 (Erler Straße) bei einer Ortsbesichtigung definiert. Aufgrund der begrenzten

² Sozialwohnungen sind angedacht. Eine Wohnung könnte auch als Begegnungsstätte genutzt werden.

Vorhabengrundstückslänge an der Erler Straße und des bestehenden Knotenpunktes Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet, der für eine Vollerschließung des Plangebietes aus geometrisch-verkehrstechnischen Gründen nicht genutzt werden kann, sind verkehrliche Erschließungsalternativen für den Lebensmittelmarkt nicht darstellbar bzw. belastbar (vgl. Runge. 2021B. S. 1f.).

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Linksabbiegerstreifen auf der Erler Straße zu errichten. Über sie werden zukünftig die Tiefgarage als auch die ebenerdige Stellplatzanlage angefahren. Während der Tiefgaragenverkehr den Einfahrtsbereich auch zur Ausfahrt nutzen darf, muss der unmittelbar neben der Tiefgaragenausfahrt einfahrende Stellplatz- und Lieferverkehr für die ebenerdige Stellplatzanlage im Einrichtungsverkehr über die Stellplatzanlage fahren. Als Ausfahrt wird der bestehende Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet genutzt. Der Stellplatzverkehr für den benachbarten rückwärtigen Stellplatz hinter Mittelstraße 61 darf zukünftig den genannten Knotenpunkt nicht mehr als Zufahrt nutzen, sondern muss über die Stellplatzanlage im Plangebiet angefahren werden, um dann wie heute über den Knotenpunkt auszufahren.

Die Verkehrsleistungsberechnung zeigt, dass bei Umsetzung der Planung weitere Verkehrsmaßnahmen erforderlich sind, um eine ausreichende bis gute Verkehrsqualität am Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet zu erreichen. Sollte kein Ratsbeschluss unabhängig von diesem Bauleitverfahren erfolgen, hat der Vorhabenträger die Möglichkeit durch die Reduzierung der 38 ebenerdigen Stellplätze auf 25 eine ausreichende Verkehrsqualität zu erhalten. Zur Erreichung einer besseren Verkehrsqualität ist eine grundlegende Verkehrsreduzierung auf der Mittelstraße notwendig (vgl. Runge. 2021A. S. 54). In der aktuellen Planung sind nur noch 25 ebenerdige Stellplätze zur Erler Straße vorgesehen.

3 Varianten sind hierzu vom Verkehrsplanungsbüro ausgearbeitet worden und stehen in der engeren Wahl:

a. Variante 1: Ein-Richtungsstraße Mittelstraße Richtung Süden

Eine gute Verkehrsqualität (QSV B) erreicht der Einrichtungsverkehr auf der Mittelstraße nach Süden. Einrichtungsverkehr auf der Mittelstraße nach Norden ist hingegen keine Lösung (vgl. Runge. 2021A. S. 45f.).

b. Variante 2: Fahrradzone im Ortskern

Die Ausweisung einer Fahrradstraße in der südlichen Mittelstraße reduziert die Verkehrsmengen deutlich. Vormittags ist am Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet eine gute Qualitätsstufe B und

nachmittags eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) prognostizierbar (ibid.).

c. Variante 3: Verkehrsberuhigter Bereich Mittelstraße

Zu vergleichbaren Verkehrsqualitäten wie bei der Variante 2 führt die Verkehrsberuhigung der Mittelstraße (ibid.).

Ein Ratsbeschluss wird 2021 / 2022 erwartet. Solange keine grundlegende verkehrsreduzierende Maßnahme auf der Mittelstraße umgesetzt wird, wobei man nicht auf die drei Varianten beschränkt ist, muss die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze von 38 auf 25 für das Vorhaben reduziert werden. Die aktuelle Planung sieht nur noch ebenerdige 25 Stellplätze vor. Die Tiefgarage stellt ergänzend ausreichende Stellplätze zur Verfügung und die Ein- und Ausfahrt kann den Verkehr auch leistungsfähig und sicher abwickeln. Die Maßnahmen sichern eine ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet.

Im Parallelverfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Straße“ aufgestellt. Im zugehörigen obligatorischen Durchführungsvertrag werden die Verkehrsmaßnahmen zur Sicherstellung einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität geregelt.

Im Plangebiet sind insgesamt 119 Stellplätze und Fahrradabstellbereiche vorgesehen. Entlang der Erler Straße werden zum Lückenschluss des Radwegenetzes beidseitig 1,25 m breite Radfahrstreifen angelegt. Fußgänger können entlang des Plangebietes einen 2 m breiten von der ebenerdigen Stellplatzanlage baulich abgetrennten Bürgersteig nutzen.

Der ÖPNV ist aufgrund des Angebotes selbst im Ortskern beim Plangebiet überschaubar. Die Bushaltestelle „Kath. Kirche“ bedient die Buslinien 71 und 293. Die Bushaltestellen „Zur Linde“ und „Overkämping“, ca. 150 m vom Änderungsbereich entfernt, fahren die Linien 71 und SB18 an (vgl. Runge. 2021A. S. 86f.).

Die Bushaltestelle „Kath. Kirche“ wird im Zuge der Planung zur Mittelstraße verlegt. Sie liegt dann schräg gegenüber der Haltestelle „Zur Linde“.

Anschlüsse an das Wasser- und Schienennetz bestehen nicht.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Trinkwassernetz ist im Rahmen des Erschließungsstraßenausbaus zu ergänzen. Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz sichergestellt. Eine

Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Hausanschlüsse sind zu verlegen bzw. zu ändern.

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Das Trinkwassernetz kann 48m³/h (800l/Min.) für die Dauer von zwei Stunden bereitstellen.

Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden. Der Objektschutz muss ggf. vom Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, bereitgestellt werden.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser fließt in den Mischwasserkanal (vgl. Tuttahs & Meyer. 2021. S. 1).

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von der Tiefgaragenzufahrt geht ebenfalls dem Mischwasserkanal zu. Das Niederschlagswasser von den Stellplatz- und Verkehrsflächen fließt gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Erler Straße.

Dachflächenwasser von den begrünten Dachflächen fließt zunächst in Rückhaltebehälter unter der Tiefgarage. Sie sind, wenn der Boden es zulässt, als Rigolen auszubilden, damit das Niederschlagswasser versickern kann. Überläufe schließen an den Mischwasserkanal an. Einzelheiten sind im Rahmen der Genehmigungs- und Sanitärplanung vorzusehen (vgl. Tuttahs & Meyer. 2021. S. 1).

Das Bodengutachten belegt eine ausreichende Durchlässigkeit für Versickerungsanlagen. Im Norden und Westen des Plangebietes sind die Sande eventuell nicht in ausreichender Stärke vorhanden. Die Breite der Versickerungsanlagen ist ggf. anzupassen bzw. ein Bodenaustausch vorzunehmen (vgl. Böcke. 2020. S. 12f.).

3.4.2.4. Energieversorgung

Die notwendigen Energiesysteme sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht anzupassen.

3.4.2.5. Telekommunikation/Richtfunktrassen/Postdienstleistungen

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Gewerbliche Abfälle gehen Recycling- und Entsorgungsunternehmen zu. Besondere Abfälle fallen nicht an. Die anfallenden Siedlungsabfälle von den Wohnnutzungen und Wohnfolgenutzungen können ordnungsgemäß entsorgt werden.

4 Planungsalternativen

Der zentrale Versorgungsbereich in Schermbeck ist bipolar aufgebaut. Der Änderungsbereich bildet den „Nordpol“, der aber aufgrund der Aufgabe eines Lebensmittelmarktes im Jahr 2018 kaum noch vorhanden ist. Es fehlt an einem großflächigen Lebensmittelmarkt, der groß genug ist, um das zentrale Versorgungszentrum zu stärken und andererseits den „Südpol“ im gleichen zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen. Nach der gutachterlichen Empfehlung ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt und eigenständiger Bäckerei die allgemeine Verträglichkeit und Einhaltung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes eingehalten (vgl. STADT + HANDEL. 2019b. S. 53f.).

Ohne diese Planung (Nullvariante) wären Lebensmittelmärkte an der Erler Straße und Wohnbebauung entlang der Heinestraße zulässig. Die Fläche würde aber nicht ausreichen, um den zentralen Versorgungsbereich im Norden von Schermbeck zu stärken. Die Nachfrage nach barrierefreien Mietwohnungen in zentraler Lage kann zudem nicht durch die bislang ungenutzten Wohnbaurechte an der Heinestraße befriedigt werden.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Der Schermbecker Mühlenbach fließt ca. 50 m vom Plangebiet hinter der gegenüberliegenden Wohnhausbebauung an der Heinestraße.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzt, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu.

Die Planung sieht keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Dachbegrünung mindert und verzögert die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Das Dachflächenwasser soll zudem unter dem Wohn- und Geschäftshaus über Rigolen versickern. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wurde bereits durch Fachingenieurbüro geprüft.

5.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der LEP NRW ist am 06.08.2019 in Kraft getreten. Er gibt Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung vor. Die für diese Änderungsplanung wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt, wird in der rechten Spalte erläutert.

Tabelle 1: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-3

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen	Der Regionalplan kennzeichnet den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan stellt nach der 54. Änderung ein sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit

Begründung (Entwurf) zur
 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.	großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO dar.
6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur: • in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie • in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind • die Sortimente gemäß Anlage 1 und • weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortslage Schermbeck. Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan steuert die Kern- und Randsortimente entsprechend der Schermbecker Liste. Es bedarf keiner Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung.
6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale	Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass von den Markterweiterungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen, wenn die Verkaufsfläche 1.500 m ² im Plangebiet nicht überschreitet. Das Ziel 6.5-3 geht mit der

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Planung konform (vgl. Stadt + Handel. 2019a. S. 53) Die Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt den Einzelhandel auf Verkaufsfläche von 1.400 m ² für Lebensmittelmärkte und 100 m ² für Bäckereien.

(eigene Zusammenstellung)

5.3 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan³ „GEP 99“ legt zeichnerisch das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche fest.

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die wesentlichen Ziele für die Planung in der linken Spalte und die Beachtung in der Planung in der rechten Spalte aufgelistet.

Tabelle 2: GEP 99, wesentliche Ziele zur Planung

Ziele	Erläuterung zur Planung
Ziel 1: Die Kommunen sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.	Die Planung im Ortskern liegt in zentraler Lage. Neben großflächigen Einzelhandel sind 24 barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Betreuungsangebote für Senioren und ergänzende Dienstleistungen sind angedacht. Die Lage fördert kurze Wege und mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Zudem liegen Kitas und Schulen ebenfalls im Umfeld.
Ziel 4: Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nichtwesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.	Der Änderungsbereich befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortslage Schermbeck. Verkaufsflächen und Sortimente sind ortsverträglich im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

(eigene Zusammenstellung)

³ Die Nachfolger der Gebietsentwicklungspläne sind die Regionalpläne.

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

Seit 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung zuständig. Derzeit befindet sich der neue Regionalplan Ruhr in der Aufstellungsphase. Mit seinem Inkrafttreten wird der Regionalplan das komplette Gebiet des Regionalverbandes Ruhr abdecken. Der Entwurf legt unverändert einen Allgemeinen Siedlungsbereich im Plangebiet fest.

Er nennt für das Planvorhaben insbesondere folgende Ziele und Grundsätze, die in der linken Spalte aufgelistet sind. Die Aussagen zur Planung sind in der rechten Spalte eingetragen.

Tabelle 3: Regionalplan Ruhr (Entwurf), wesentliche Ziele und Grundsätze zur Planung

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
1.1-5 Grundsatz: Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und flächensparend erfolgen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll ein möglichst hoher Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Flächenbeanspruchende Kompensationsmaßnahmen sollen im Zuge der Bauleitplanung außerhalb der Siedlungsbereiche realisiert werden.	Es ist eine kompakte Bebauung vorgesehen, die auch durch ihre mehrgeschossige Bauart flächensparend ist. Der Flächennutzungsplan begründet noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und die Zuordnung der externen Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
1.1-7 Grundsatz: Vorrangig im Innenbereich entwickeln. Der baulichen Innenentwicklung soll Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich eingeräumt werden. Die gezielte Erhaltung oder Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen oder ökologischen Gründen bleibt hiervon unberührt.	Die Planung sieht die Revitalisierung eines leerstehenden Lebensmittelmarktes im Zentrum vor. Es handelt sich um ein Innenentwicklungsvorhaben.
1.1-11 Grundsatz: Infrastruktur(folge)kosten berücksichtigen Bei der Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten sollen die Kommunen frühzeitig die Kosten für die Infrastruktur und deren Folgekosten für die zu entwickelnde Fläche und potentielle Alternativflächen ermitteln, vergleichen und die Kostengesichtspunkte in die planerische Abwägung einbeziehen.	Die soziale und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besteht im Ortskern. Die Planung trägt zur besseren Ausnutzung der Infrastruktur bei.
1.4-1 Ziel: Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern. Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten. In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind	Neben einem Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei mit Café sind Wohnungen, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Auch können freie Berufe (z. B.: Krankengymnasten) sich ansiedeln. Über dem Lebensmittelmarkt zwischen den Wohnungen und ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen ist ein Sinngarten für Senioren vorgesehen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind teilweise im näheren Umfeld vorhanden.
1.11-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen.	

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.	Die Ausweisung erfolgt im Allgemeinen Siedlungsbereich.
1.11-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur • in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie • in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind • die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEP NRW und • weitere von der jeweiligen Kommune als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (orts-typische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nah-versorgungsrelevanten 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 und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Entsprechend der Schermbecker Liste und der geläufigen Sortimente in einem Lebensmittelmarkt setzt der nachgelagerte vorhabenbezogene Bebauungsplan Kernsortimente für den Lebensmittelmarkt fest. Die Ausnahmeregelung ist hier nicht relevant.
1.11-3 Ziel: Beeinträchtigtungsverbot • Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale	Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel“. Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.400 m² und Bäckereien mit maximaler Verkaufsfläche von 100 m² dar.

Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Versorgungs-bereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass von den Markterweiterungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen, wenn die Verkaufsfläche 1.500 m ² im Plangebiet nicht überschreitet. Das Ziel 6.5-3 geht mit der Planung konform (vgl. Stadt + Handel. 2019a. S. 53).
1.11-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche 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 Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.	Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet und in den Nachbarstädten sind durch die Planung bei Einhaltung der 1.500 m ² Verkaufsflächengrenze nach der Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten (vgl. Stadt + Handel. 2019a. S. 54) Die Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt den Einzelhandel auf Verkaufsfläche von 1.400 m ² für Lebensmittelmärkte und 100 m ² für Bäckereien.
1.11-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente 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	Obwohl die Planung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sind die Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche und max. auf 15 m ² im nach gelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf begrenzt, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der Lebensmittelmarchtcharakter bleibt dadurch gewahrt.
1.11-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m ² Verkaufsfläche nicht überschreiten.	Die Randsortimente sind auf 15 m ² beschränkt.
1.11-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 1.11-1, 1.11-7 und 1.11-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 1.11-2 und 1.11-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 1.11-3, 1.11-4, 1.11-5 und 1.11-6 zu entsprechen.	Der nachgelagerte vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Wohn- und Geschäftshaus fest. Es sind im Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes, der teilweise nicht die öffentlichen Verkehrsflächen enthält, sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB). Die Verkaufsflächen und Sortimente steuert der nachgelagerte vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Verfahrensstand:

 öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
 Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
1.11-11 Grundsatz: Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche Vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sollen gestärkt und geschützt werden. Neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 1.11-2, Satz 1 sollen mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden.	Die Verkaufsflächenbeschränkung auf insgesamt 1.500 m² im Plangebiet trägt nach der Auswirkungsanalyse zur Stärkung des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches bei. Die Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt den Einzelhandel auf Verkaufsfläche von 1.400 m² für Lebensmittelmärkte und 100 m² für Bäckereien, um den bipolaren zentralen Einzelhandelsbereich zu schützen.
1.11-12 Grundsatz: Anbindung an den ÖPNV Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.	Die Bushaltestelle „Katholische Kirche“ liegt unmittelbar am Plangebiet. Die Haltestellen „Overkämping“ und „Zur Linde“ befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 150 m zum Änderungsbereich. Die Bushaltestelle „Kath. Kirche“ an der Erler Straße soll zur Mittelstraße verlegt werden, sodass sie der Haltestelle „Zur Linde“ in Gegenrichtung schräg gegenüberliegt.

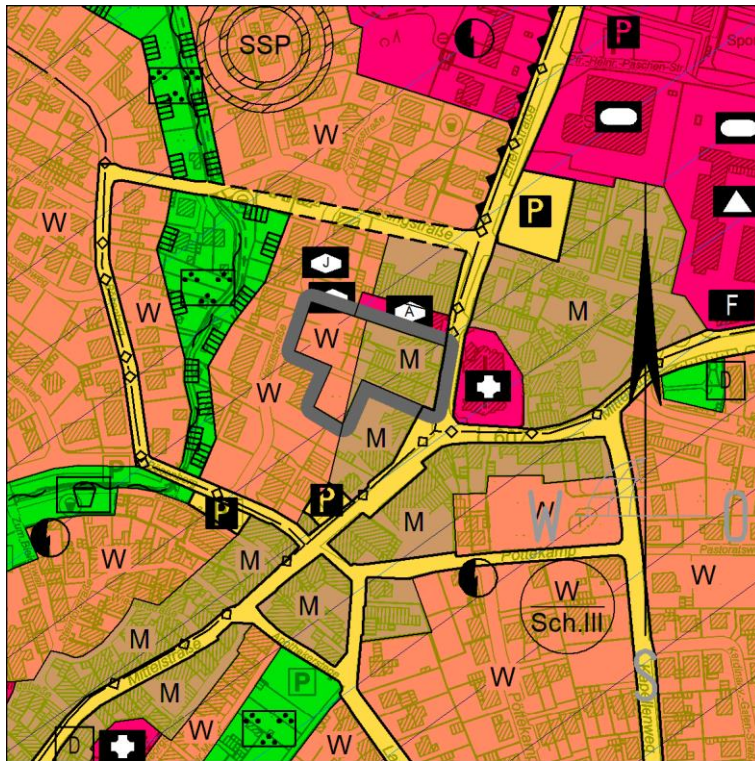
(eigene Zusammenstellung)

Die angestrebte Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Wohn- und Geschäftshaus geht mit den Zielen und Grundsätzen sowohl mit dem GEP 99 als auch mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr konform.

6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermbeck stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die gemischte Baufläche begleitet die Mittelstraße und die Erler Straße bis zur Lessingstraße. Sie wird lediglich für die Grundstücke Erler Straße 9 und 11 für Gemeinbedarfsnutzungen mit Einrichtungen und Anlagen für Jugendheim, Altenheim und sozialen Zwecken unterbrochen. Entlang der Heinestraße ist die Wohnbaufläche beidseitig dargestellt. Überlagernd wird die Zone 3c der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/Üfter-Mark“ vom 22.08.1998 dargestellt.

Abbildung 3: Geltungsbereich vor der 54. Änderung



Nach dem Planungsanlass und der Zielsetzung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Geschäfts- und Wohngebäude mit großflächigen Einzelhandel und Wohnen bzw. Wohnfolgenutzungen zu schaffen. Vor diesem Hintergrund werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zukünftig ein sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt aufgrund des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches Lebensmittelmärkte in der nördlichen Einzelhandelslage (Erler Straße / Mittelstraße) anzusiedeln. Hierzu bieten sich die Fläche des aufgegebenen Lebensmittelmarktes an der Erler Straße 5, das angrenzende Wohn- und Geschäftsgebäude Erler Straße 3 und das Wohnhaus Erler Straße 7 an. Lebensmittelmarktvollsortimenter und Bäckereien mit Cafébereich fehlen insbesondere älteren Menschen im nördlichen Stadtkern.

Der Anlagentyp Lebensmittelvollsortimenter orientiert sich an den Regalaufstellflächen für das breite Sortiment. Größere Regale können eine größere Anzahl von Waren aufnehmen, sodass seltener Waren von den Mitarbeitern nachgelegt werden müssen. Allerdings dürfen die Waren auch nicht zu lange in den Regalen liegen. Die Lebensmittelketten haben deswegen für die jeweiligen Gemeindegrößen unterschiedliche Anlagentypgrößen entwickelt.

**Begründung (Entwurf) zur
54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck**

In den ersten Überlegungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde ein Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² bis 1.900 m² angedacht. Die kleinteilige Siedlungsstruktur und die bipolare Einzelhandelslage im Schermbecker Ortskern haben aber zu einer Meinungsänderung geführt. Die Gemeinde Schermbeck favorisieren nun den übersichtlicheren Lebensmittelvollsortimenteranlagentyp mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Der gleichwohl im beschaulichen Schermbecker Ortskern wahrgenommen werden wird. Moderne Raumkonzepte sehen zudem eine Auslagerung der Bäckerei und einen Cafébereich vor. Obwohl Lebensmittelmärkte dieses Anlagentyps Backwaren weiterhin anbieten, kann auf die Verkaufsfläche verzichtet werden. Die Verkaufsflächenreduzierung bewegt sich somit im Rahmen eines attraktiven Bäckereianlagentyps.

Moderne Bäckereien bieten neben den gewohnten Backwaren belegte Brötchen zum Mitnehmen und Vorortverkostung am Stehtisch an. Dazu gehört auch für den geruhsameren Aufenthalt ein Café, in dem die süßeren Spezialitäten der Filiale vor Ort verzehrt werden können. Je nach Lage und Marktzuschnitt ergibt sich bei Bäckereien mit Café eine Flächengröße von 150 m². Bei Tourismus und/oder religiösen Stätten in unmittelbarer Umgebung bieten Cafébereiche mehr Fläche an. Zur Sicherung einer angemessenen Bäckereigröße dieses Anlagentyps stellt die 54. Änderung die Bäckereigröße mit maximaler Verkaufsfläche von 100 m² ohne Cafébereich dar.

Die 54. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Wohn- und Geschäftshauses mit Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² und Bäckereien mit einer Verkaufsfläche von 100 m² ohne Cafébereich dar.

Die Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes bescheinigt, dass ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.480 m² und eine Bäckerei mit 20 m² Verkaufsfläche zentrenverträglich ist. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Es sind nur jeweils ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei vorgesehen. Die Anzahl des Einzelhandels steuert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ gem. § 12 BauGB, der die 54. Änderung in verbindliches Baurecht umsetzt.

Unter dem Lebensmittelmarkt ist eine Tiefgarage und auf gleicher Höhe Garagen an der Heinestraße für die Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen. In den Obergeschossen ist neben 24 barrierefreien Wohnungen vorgesehen. Eine Wohnung könnte zu einem Seniorentreff umgenutzt werden. Weitere ergänzende soziale und gesundheitliche ergänzende Einrichtungen sind denkbar. Auch könnte die Bäckerei durch einen Gastronomiebetrieb ersetzt werden. Allerdings ist dies zurzeit nicht geplant.

Eine kompakte Siedlungsentwicklung im Stadtkern mit kurzen Wegen insbesondere für ältere Menschen ist Kerninhalt der Planung. Die zukünftigen Bewohner verlieren nicht den Kontakt zu den Wohnquartieren und können soziale Kontakte pflegen. Für viele ältere Menschen ist die Nähe zur Kirche für den Gottesdienstbesuch ein wichtiger Bestandteil in ihrem Leben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, und im zugehörigen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Schermbeck wird sichergestellt, dass nur ein Markt mit einer Bäckerei angesiedelt werden kann.

Die Änderung listet die Tabelle 4 auf.

Tabelle 4: Änderungen im Flächennutzungsplan⁴

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Wohnbaufläche	Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel“ Zulässiger Einzelhandel: • Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.400 m² • Bäckereien mit maximaler Verkaufsfläche von 100 m²
gemischte Baufläche	Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel“ Zulässiger Einzelhandel: • Lebensmittelmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.400 m² • Bäckereien mit maximaler Verkaufsfläche von 100 m²

(eigene Zusammenstellung)

7 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – siehe Anlage 1. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

Bei Beachtung der Artenschutzkonfliktminderungsmaßnahmen und Einhaltung der Annahmen im Schallgutachten bzw. alternativer Maßnahmen sowie Ausgleich des ökologischen Defizites sind keine erheblichen Auswirkungen, die dem Vorhaben entgegenstehen zu erwarten (vgl. Ökon. 2022. S. 35f.).

⁴ Nachrichtliche Änderungen (z. B. Richtfunkstrecken und Hinweise) sind nicht genannt.

7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmart an der Erler Str.“ gem. § 12 BauGB wird den erforderlichen Ausgleichsbedarf ermitteln. Für die nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verweist der Bebauungsplan auf Regelungen, wie der Ausgleich kompensiert wird.

7.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange war eine vertiefende Stufe II Untersuchung notwendig. Sie bezieht sich auf den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmart an der Erler Str.“, der aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird. Die Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der folgenden konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG inkl. der Artengruppe Fledermäuse ausgeschlossen werden kann:

- Bauzeiteausschluss „Brutvogelschutz“ (15.03. bis 30.06.)
 - Alternativ: ökologische Baubegleitung
- Gehölzfällung im Winter (zwischen 01.10. bis 28. / 29.02.)
- ökologische Baubegleitung
- Schaffung von 5 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (vgl. Ökon. 2021. S. 17)

Die sogenannten Allerweltsarten unterliegen zwar auch dem Artenschutz, aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigen Erhaltungszustand sind ihre Populationen durch die Planung nicht gefährdet. Die Eingriffe im Zuge des Bauvorhabens, die erst durch den nachgelagerten Bebauungsplan allgemein verbindlich sind, verstoßen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG (ibid.).

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die Planung vor. Sie führt hier zu keinen allgemein verbindlichen Baurechten, die zu Handlungen (Eingriffen) führen, von denen geschützte Arten betroffen sind. Die Artenschutzprüfung zeigt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorbereiteten Baurechte bei Beachtung der konfliktmindernden Artenschutzmaßnahmen ohne Artenschutzkonflikte umsetzbar sind.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Vom Wohn- und Geschäftshaus gehen vornehmlich Schallemissionen aus. Das Schallgutachten prognostiziert die Einhaltung und Unterschreitung der Orientierungswerte. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Im Tageszeitraum an der Heinestraße 10 im Dachgeschoss wird der Orientierungswert für ein reines Wohngebiet eingestellt. Am gleichen Immissionsort werden die Nachtwerte um 9 dB(A) unterschritten. Für Schlafzimmer im Dachgeschoss ist der Nachtwert wesentlich wichtiger als der Tagwert. Schließlich halten sich Personen im Schlafzimmer am Tag allenfalls länger an den Wochenende und Feiertagen auf, an denen tendenziell geringere Schallemissionen vom Plangebiet ausgehen. Schließlich wirken hauptsächlich Schallemissionen von der (Tief-) Garagenzufahrt auf das Haus Heinestraße 10 ein, die von Bewohnern im Plangebiet genutzt wird ein. Sie schlafen sicherlich auch an Sonn- und Feiertagen länger, sodass eher weniger Fahrzeugbewegungen und damit Schallemissionen zu erwarten sind (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 32f.).

Entlang der Heinestraße wird an den Immissionsorten der Immissionsrichtwert tagsüber mindestens um 5 dB(A) und nachts um 4 dB(A) unterschritten. Entlang der Mittel- und Erler Straße unterschreitet der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert tagsüber mindestens um 1 dB(A) und nachts um 5 dB(A) (ibid.).

Die Ergebnisse gehen von Annahmen aus, die im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ergänzend vom Vorhabenträger übernommen werden und über einen Durchführungsvertrag gesichert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehrsräuschen auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich (ibid. S: 36).

Bei den weiteren Emissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist nicht davon auszugehen, dass sie Grenz-/Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschreiten oder zu Belästigungen führen.

Die Belichtungssituation im Umfeld kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen werden. Im Ortskern dürfen Bürger grundsätzlich mit mehr Verschattungssituationen aufgrund der dichteren Bebauung als am Siedlungsrand erwarten.

8.1.2 Immissionen

Als wesentliche Immissionen wirken Schallimmissionen auf den Änderungsbereich ein. Zwei private Stellplatzanlagen grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich. Die schutzbedürftigen Wohnungen liegen aber in den Obergeschossen und überwiegend vom Erdgeschoss Erler Straße abgesetzt, sodass sie bereits durch die angedachte Vorhabenplanung teilweise geschützt sind. Außerdem befinden sich auf den Nachbargrundstücken in den Obergeschossen regelmäßig Wohnnutzungen inkl. Änderungsbereich, die bereits die Emissionen einschränken.

Die Planung erfolgt in Kenntnis der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 607 (Erler Straße).

Die Vorbelastung durch weitere Immissionen (Strahlung (Licht), Gerüche, Erschütterung) ist so gering, dass davon auszugehen ist, dass die Grenz- / Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Von einer vertiefenden Untersuchung wird deswegen auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene Abstand genommen.

8.2 Altlasten

Wohn- und Geschäftshäuser mit rückwärtiger Stellplatzanlage und Garagenreihe befinden sich im Änderungsbereich.

Nach dem Bodengutachten sind in den Auffüllungen und der Tragschicht 10 % Material aus Schlacke, Beton-, Ziegel- und Kalksteinbruchstücken anzutreffen (vgl. Böcke. 2020. S. 2f.). Konkrete Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

8.3 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem für den Abbau von Steinkohle vorgesehenen Bergwerksfeld „Augustus VI Fortsetzung“ und dem erloschenen Bergwerksfeld „Augustus VI Fortsetzung“. Es ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert, sodass mit keinen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.

8.4 Kampfmittelgefährdung

Die Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ergab, dass eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen im Plangebiet. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über das Ordnungsamt Schermbeck.

8.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Im direkten Plangebietsumfeld befinden sich zwei eingetragene Baudenkmäler. Die katholische Kirche an der Mittelstraße 71 (Denkmallistennummer 5) und das Wohnhaus an der Mittelstraße 82 (Denkmallistennummer 16). und 84 (Denkmallistennummer 17).

Der LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde zur Prüfung des Denkmalschutz hinsichtlich der Planung hinzugezogen. Einwände gegen die Planung aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen nicht. Mit der Behörde wurde das Benehmen nach § 21 Abs. 4 DSchG NRW hergestellt

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen bleiben von der Planung unberührt, weil das Wohn- und Geschäftshaus sich im Rahmen der Bestandsgebäudehöhen entlang der Erler Straße anlehnt.

Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich unbekannt.

8.6 Wasserschutzgebiet

Die 54. Änderung liegt in der Zone 3C des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen / Üfter Mark“, die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen ist. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen / Üfter-Mark“ vom 22.08.1998 sind einzuhalten.

9 Umsetzung der Planung

Parallel zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ gem. §12 BauGB, der die vorbereitende Bauleitplanung in verbindliches Baurecht umsetzt.

10 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 5: Flächenbilanz der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Wohnbaufläche	2.025m ²	46,4%		
gemischte Baufläche	2.341m ²	53,6%		
Sondergebiet			4.366m ²	100,0%
Plangebiet	4.366m ²	100,0%	4.366m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

BÖCKE (2020) Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Erler Straße in Schermbeck – Baugrund- und Versickerungsuntersuchung, Projektnummer i2945, Stand. 30.10.2020. Bearbeitung: Dr. Torsten Böcke, Thyssenstr. 123 – 125, 46535 Dinslaken

FRAUNHOFER UMSICHT (2014) Endbericht Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Gemeinde Schermbeck Kurztitel: Klimaschutzkonzept Schermbeck – Endbericht, Stand: 12.08.2014, Bearbeitung: Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT Institutsleiter Prof. Dr.-Ing. Eckhard Weidner Osterfelder Straße 3 46047 Oberhausen

ÖKON (2022) Gemeinsamer Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck im Parallelverfahren. Stand. 09.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

ÖKON (2021) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, Stand. 19.11.2021. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

RUNGE (2021A) Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14). Stand Oktober 2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. Düsseldorfer Straße 132. 40545 Düsseldorf

RUNGE (2021B) Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck Hier: Einwendungen der Katholischen Kirchengemeinde St. Ludgerus durch KOENEN BAUANWÄLTE im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.07.2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. Düsseldorfer Straße 132. 40545 Düsseldorf

SFM RUHR (2021) Siedlungsflächenmonitoring Ruhr Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen vom März 2021, Bearbeitung Regionalverband Ruhr. Die Regionaldirektorin Referat Staatliche Regionalplanung Kronprinzenstraße 35, 45218 Essen

STADT + HANDEL (2019a) Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum von Schermbeck. (Entwurf) Stand: 25.10.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund

STADT + HANDEL (2019b) Einordnung einer avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck – Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Erler Straße/Mittelstraße – Stand: 12.09.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund

STADT + HANDEL (2008) Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck – Endbericht, Stand: Mai 2008, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund

TUTTAHS & MEYER (2021) Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis vom 18.11.2021. Bearbeitung: Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH. Hoher Weg 55. 46348 Raesfeld

WENKER & GESING (2021) Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines REWE-Marktes im Bereich Mittelstraße / Erler Straße in 46514 Schermbeck, Bericht Nr. 4402.1/04 vom 23.11.2021. Bearbeitung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Aufgestellt: Borken, Stand: 22.03.2022

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

II. Anhang