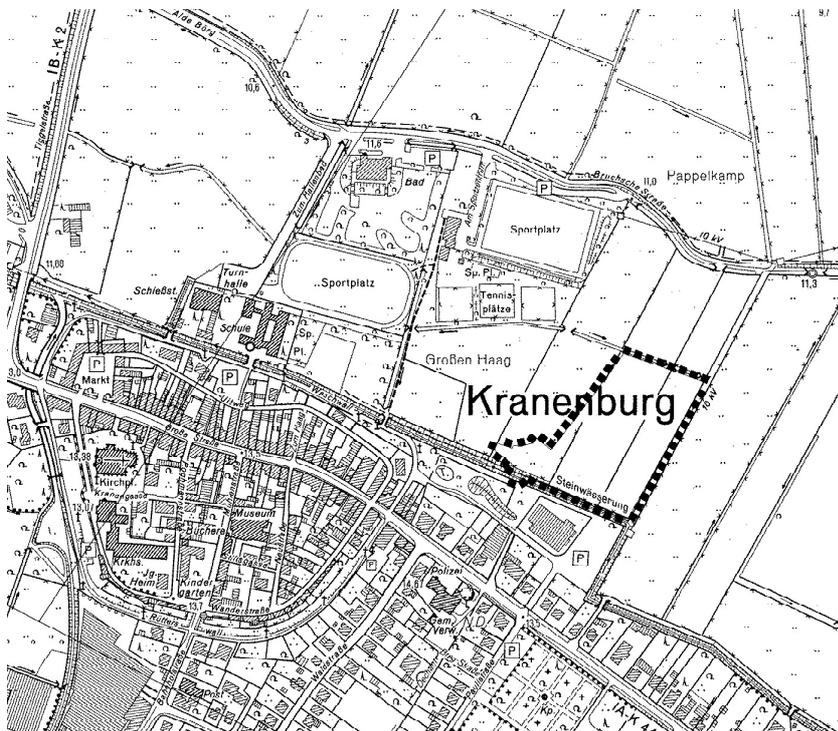


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“

Zusammenfassende
Erklärung
gem. § 10a BauGB

Gemeinde Kranenburg



Inhalt

- I Planungs begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“ in der Abwägung mit den Umweltbelangen
- II Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise
- III Chronologischer Ablauf des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“

Vorbemerkung

Zur Veröffentlichung des Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“ wird gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung erforderlich, die darlegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) / § 3 (2) und § 4 (1) / § 4 (2) BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

I. Planungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“ in der Abwägung mit den Umweltbelangen

- Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Kranenburg hat am 27.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst, mit dem Ziel, im Nordosten des Ortskerns von Kranenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen durch die Entwicklung eines Sondergebietes für weitere Fachmärkte auf der Grundlage eines Investorenprojektes zu schaffen.
Dazu wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Basis einer Auswirkungsanalyse hinsichtlich städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der geplanten Sortimentsstruktur durchgeführt.
- Geplant ist die Ansiedlung von zwei SB-Lebensmittelmärkten und einem Drogeriefachmarkt.
Der Änderungsbereich (1,76 ha) liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kranenburg als „Potentialfläche“ angrenzend am zentralen Versorgungsbereich.
Der direkte Anschluss an die historische Ortskernlage mit ihren Einzelhandelseinrichtungen und an die bestehenden Fachmärkte sowie die verkehrsgünstige Lage an der Umgehungsstraße „Großen Haag“ rechtfertigt den Standort ohne sinnvolle städtebauliche Alternative.
- Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Zur Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer Darstellung der Fläche als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ durchgeführt. Ein Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit

keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortskerns von Kranenburg verbunden sein wird und eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur innerhalb des im Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe festgelegten Untersuchungsraums auch in den angrenzenden niederländischen Gemeinden nicht zu erwarten ist.

- Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich ohne Gehölzstrukturen als Grünland genutzt. In nördlicher und östlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Planbereich ist dreiseitig von drei klassifizierten Gewässern umgeben. Ein rechtskräftiger Landschaftsplan besteht für den Planbereich nicht.

- Die Prüfung der Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen erfolgte in der Abwägung mit der Bedarfsdeckung zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Konsumartikeln. Ein alternativer Standort bietet sich aufgrund der bestehenden städtebaulichen Zusammenhänge nicht an, begründet mit der Notwendigkeit, dass außerhalb des engen historischen Ortskerns mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur zusätzliche Einzelhandelsflächen mit entsprechendem Stellplatzangebot zu schaffen.

Der hier vorhandene durch oberflächennahes Grundwasser nasse, schutzwürdige Gewässerboden gehört zwar zu den klimarelevanten Böden, die Flächeninanspruchnahme wird jedoch in die Abwägung mit dem konkreten Versorgungsbedarf der Bevölkerung gestellt.

- Im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt das konkrete Vorhaben.

Dementsprechend erfolgt die Festsetzung des Baugebietes als „Fachmarktzentrum“ mit Einzelhandelsnutzungen in drei Teilflächen mit insgesamt max. 4.668 m² Verkaufsfläche: (Lebensmittelmarkt von 2.390 m² bis 2.400 m² einschl. 16 m² Bäckerei/Café und 30 m² Blumenfachgeschäft, Drogeriefachmarkt von 2.390 m² bis 1.400 m² und Lebensmittelmarkt von 990 m² bis 1.000 m²).

Die Baukörperhöhe entspricht mit ca. 7,0 m bis 8,0 m den Hö-

hen im westlichen Umfeld und kann als Landschaftsbildverträglich bezeichnet werden.

- Der Planbereich ist über die Straße Großen Haag über einen Kreisverkehr erschlossen, mit optimaler Anbindung an die B 9 und B 45.
Hinsichtlich vertretbarer zusätzlicher Verkehrsbelastung und möglicher Verkehrsverlagerungen durch örtlichen und überörtlichen Kundenverkehr erfolgte eine aktuelle Prüfung.
Eine Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr liegt in unmittelbar am Plangebietsrand.
- Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.
- Anhand der durchgeführten Artenschutzprüfung wurden aufgrund von Kiebitz-Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.
- Der Planbereich liegt in einem Abstand von rund 150 m zum Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“. Gemäß FFH-Vorprüfung sind mit Durchführung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten.
- Eine dreiseitig geplante Eingrünung des Plangebietes sichert die Einbindung in den Freiraum.
Die für den Straßenausbau Großen Haag zu fällenden Allee-bäume werden ersetzt.
Forstliche Belange sind nicht betroffen.
- Wasserwirtschaftliche Belange von vorhandenen Gräben werden durch Einhalten entsprechender Schutzabstände und Eingrünung berücksichtigt.
Der Planbereich liegt im Risikogebiet des Rheins, es erfolgte die Abwägung des allgemeinen baulichen Entwicklungserfordernis der Gemeinde, da eine städtebaulich sinnvolle Alternative außerhalb des Hochwasserrisikogebietes nicht besteht.
- Bei Durchführung des Planvorhabens wird landwirtschaftlich genutztes Grünland versiegelt, das positive Funktionen hinsichtlich der Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen übernimmt. Die negativen Auswirkungen werden jedoch im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.

- Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallentsorgung im Planbereich wird durch Erweiterung der vorhandenen Netze bzw. von den zuständigen Trägern gewährleistet werden.
- Aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung sind keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten.
- Kenntnisse über Kampfmittelvorkommen liegen nicht vor.
- Obwohl der Planbereich in der Erdbebenzone 0 liegt, sollen im Rahmen der Umsetzung die Regelungen der Erdbebenzone 1 beachtet werden.
- Verkehrslärmbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Gewerbelärmauswirkungen durch Anlieferungs- und Parkplatzverkehre sollen bauordnungsrechtlich durch Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden.
Unzulässige Immissionseinwirkungen aus dem Umfeld auf den Planbereich, u. a. Gefahrgutunfälle aus Industrietätigkeiten bestehen nicht.
- Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Sofern bei Eingriffen kulturhistorische Bodenfunde auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Fazit

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Großen Haag“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden.

So werden mit dem Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, da

- keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet werden
- der Immissionsschutz des Menschen gewährleistet werden kann
- der gem. § 18 BNatSchG entstehende Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB ausgeglichen wird.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichwertigen städte-

baulichen Voraussetzungen und einem mindestens gleichwertigem oder geringerem ökologischen Konfliktpotential bestehen auch hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben nicht.

Hinweise zu Umweltbelangen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Offenlage aus, bzw. waren zur Einsicht verfügbar:

- Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (s. folgende Ausführung im Abschnitt II)

Gutachten

- Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013.
- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentrams „Großen Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015, aktuelle Prüfung der Prognose 12.09.2019.
- Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrams „Großen Haag“ in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016.
- WoltersPartner GmbH, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.
- WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld. Juni 2020.
- WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.
- Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktstandortes in Kranenburg, Großen Haag, Dortmund, 27.09.2019.
- Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben eines Fachmarktzentrams an der Straße Großen Haag in Kranenburg, Ahaus 16.03.2020.

II Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise

Auf Grundlage der vorgehenden zusammengefassten Begründung zur Aufstellung des BP Nr. 58 „Großen Haag“ erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) / 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB vorgebrachten umweltbezogenen Anregungen und Hinweisen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen.

Gem. § 3 (1) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Gem. § 4 (1) BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- **Zu Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 17.07.2019**
Der Anregung zur Beachtung der Erdbebengefährdung wird gefolgt. Im Rahmen der baulichen Umsetzung werden die Schutzziele entsprechend der Regelungen nach Erdbebenzone 1 beachtet werden.
Im Rahmen der Umsetzung erfolgt eine objektbezogene Prüfung der Baugrundeigenschaften.
Der Anregung zum Ausgleich der beeinträchtigten Bodeneigenschaften wird gefolgt: Der Boden im Bereich der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellt sich ebenfalls als schutzwürdiger Grundwasserboden mit Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte dar. Darüber hinaus wird den besonderen Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung durch eine Aufwertung des Korrekturfaktors Rechnung getragen.
- **Zu NABU-Kreisverband Kleve e.V., Schreiben vom 07.08.2019**
Die Verkleinerung der Pufferzone zwischen der Ortslage und dem Naturschutzgebiet wurde mit der erforderlichen baulichen Entwicklung abgewogen.
Der Hinweis auf ein wichtiges Brutgebiet wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung nach den gesetzlichen Vorgaben beachtet.
Den Belangen des Hochwasserschutzes wird im Rahmen der baulichen Umsetzung Rechnung getragen.
Die vorliegende Auswirkungsanalyse weist nach, dass die Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung auch für das Umland bedarfsgerecht ist und eine Beeinträchtigung der Nahver-

sorgungsstruktur des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten ist.

Die Belange des Klimaschutzes wurden im Umweltbericht behandelt.

Verkehrliche Belastungsfragen wurden ebenfalls untersucht.

Ein Flächenpotential für die Erweiterung der Einzelhandelsflächen innerhalb der Umgehungsstraße besteht nicht. Die Flächen sind für Sportanlagen erforderlich.

Für Fußgänger / Radfahrer*innen des SB-Marktzentrums besteht in Kranenburg ein verkehrsaarmes Wohnstraßennetz. Fahrradstellplätze sind im neuen SO-Gebiet vorgesehen.

Aufgrund der durchgeführten FFH-Vorprüfung wurden keine relevanten Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes prognostiziert. Ein Meideverhalten von Wiesenvögeln wurde im Rahmen der FFH-Vorprüfung berücksichtigt, da sowohl akustische, optische und mechanische Wirkfaktoren betrachtet wurden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Kiebitzpopulation ist nicht zu prognostizieren, da die lokale Population alle Individuen innerhalb des Gemeindegebietes umfasst. Durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird die gesetzlich geforderte ununterbrochene Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt.

Das CEF-Maßnahmenkonzept sieht die Anlage einer Blänke vor, so dass geeignete Voraussetzungen für die Anlage eines Ersatzlebensraumes gegeben sind. Die CEF-Maßnahmenfläche liegt in einem Abstand von rund 2,5 km zum Plangebiet. Für den Kiebitz ist als Bezugsraum das Gemeindegebiet von Kranenburg ausschlaggebend.

Bezüglich der Abwägung zwischen der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und dem Standort der baulichen Entwicklung müssen die Baukörperhöhen der neuen Bebauung (max. 7 bis 8 m) den Anforderungen der Nutzung entsprechen. Vergleichsweise entspricht die Höhe auch der übrigen Bebauung nördlich der Steinwässerung.

- **Zu Kreis Kleve – Fachbereich Technik, Schreiben vom 19.08.2020**

Der Anregung, die im Ausgleichskonzept beschriebene multifunktionale Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da vertragliche Vereinbarungen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Der Gehölzstreifen wurde im Rahmen der Eingriffs- und Aus-

gleichsbilanzierung neu bewertet und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Der Anregung, den Begriff „Magerwiese“ durch „Extensivgrünland“ zu ersetzen und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine höhere Bewertung vorzunehmen, wurde gefolgt.

Der Anregung, die FFH-Verträglichkeitsprüfung an die aktuellen verwaltungsrechtlichen Vorgaben anzupassen wurde gefolgt.

Gem. § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Gem. § 4 (2) BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- **Zu Kreis Kleve, Schreiben vom 17.08.2020**

Der Anregung die Begründung / den Umweltbericht um die Informationen zur angezeigten Entfernung von Alleebäumen zu ergänzen, die einem gesetzlichen Schutz unterliegen, wurde gefolgt.

Der Anregung, die im Ausgleichskonzept für den Kiebitz beschriebene multifunktionale Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan festzusetzen wurde nicht gefolgt. Vertragliche Vereinbarungen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, können und sollen getroffen werden.

Der Anregung zur Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit autotypischen Pflanzen wurde gefolgt.

**III Chronologischer Ablauf des Verfahrens zur
Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 58 „Großen Haag“**

27.06.2019	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB vom Rat der Gemeinde Kranenburg
11.07.2019	Ortsübliche Bekanntmachung
15.07.2019 bis 30.08.2019	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
15.07.2019 bis 30.08.2019	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
07.11.2019	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
02.12.2019 bis 07.01.2020 21.11.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
02.12.2019 bis 07.01.2020	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
25.06.2020	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
20.07.2020 bis 20.08.2020 10.07.2020	Erneute öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB
29.10.2020	Ortsübliche Bekanntmachung
29.10.2020	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Kranenburg
13.11.2020	Bekanntmachung

Im Auftrag der Gemeinde Kranenburg
Coesfeld, im November 2020
WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld