

65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ Gemarkung Niederkrüchten, Flur 19

zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass
2. Ziel der Planung
3. Flächennutzungsplanverfahren
4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten

1. Planungsanlass

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Niederkrüchten hat der Rat der Gemeinde am 26.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ beschlossen. Es ist vorgesehen, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Niederkrüchten“ einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.600 qm Verkaufsfläche zu errichten. Mit der Umsetzung der Planung wird eine Stärkung der zentralen Funktion des Ortsteils Niederkrüchten und insbesondere die Verbesserung der Nahversorgung verfolgt. Die planerische Entwicklung erfolgt in Teilen auf einer Fläche, die seit Fortzug eines dort ansässigen Lebensmitteldiscounters schon seit mehreren Jahren brachliegt und zunehmend als städtebaulicher Missstand in Erscheinung tritt. Darüber hinaus soll eine weitere, vorhandene Einzelhandelseinrichtung überplant werden. Auf der für die Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Fläche besteht kein Planungsrecht für das Vorhaben. Daher sind zur Umsetzung der Planung für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Niederkrüchten westlich des Brempter Wegs/nördlich der Hochstraße. Er liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ohne direkten Kontakt in die freie Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets begrenzt durch die Hochstraße bzw. die nördlichen Grenzen der Grundstücke Hochstraße 67-73 im Süden, die östlichen Grenzen der Grundstücke Mittelstraße 39-41 im Westen, durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Mittelstraße 37 und Brempter Weg 7 im Norden und durch den Brempter Weg im Osten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

2. Ziel der Planung

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen, der nur in Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig ist.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist daher gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die planungsrechtliche Festlegung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.600 qm begrenzt. Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf sonstiger (zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ aufgestellt.

3. Flächennutzungsplanverfahren

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Aufstellung der 65. Flächennutzungsplanänderung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.05.2019 bis 19.06.2019 statt. Ergänzt wurde diese Beteiligung durch einen Darlegungs- und Anhörungstermin am 22.05.2019 in der Begegnungsstätte Niederkrüchten. Neben der amtlichen Bekanntmachung wurde die örtliche Presse über diesen Verfahrensschritt informiert. Die Planunterlagen wurden zudem auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2019 um Stellungnahme gebeten (Scoping).

Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 02.09.2019 gefasst. In der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 15.11.2019 wurde der formale Verfahrensschritt der Auslegung durchgeführt. Auch zu diesem Verfahrensschritt waren die Planunterlagen zusätzlich zur Auslegung im Rathaus auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2019 beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 12.05.2020 festgestellt.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG wurde mit Schreiben vom 28.03.2019 gestellt. Mit Schreiben vom 18.06.2019 wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Die Bezirksregierung Düsseldorf wies jedoch darauf hin, dass gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW Kern- und Sondergebiete für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) festgesetzt werden dürfen. Im vorliegenden Fall ragte jedoch eine Teilfläche des Geltungsbereiches der 65. FNP-Änderung aus dem ZVB heraus. Mithin war eine Anpassung des ZVB Niederkrüchten vor dem Feststellungsbeschluss erforderlich. Den entsprechenden Beschluss zur Erweiterung des ZVB „Nahversorgungszentrum Niederkrüchten“ hat der Rat der Gemeinde Niederkrüchten in seiner Sitzung am 24.09.2019 gefasst. Die Bezirksregierung Düsseldorf teilte mit Schreiben vom 23.10.2019 mit, dass gegen die Anpassung des ZVB keine

Bedenken bestehen. Er kann somit als abgestimmt im Sinne der Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass gelten.

Mit Schreiben vom 06.09.2019 erfolgte die Mitteilung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG. Mit Verfügung vom 02.10.2019 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Durch das Vorhaben kann es zu Schallauswirkungen durch den Betrieb (Anlieferung, Haustechnik, Parkplatzlärm) kommen. Zur Sicherstellung und Prüfung der Schutzansprüche der umgebenen Bebauung, wurde ein Schallgutachten auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Anlieferungsvorgänge zum Vollsortimenter im Nachtzeitraum nicht möglich sind. Die Öffnungszeit ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr führt eine Nutzung des Parkplatzes zu höheren Spitzenpegeln als zulässig. Die Öffnungs- und Anlieferzeiten wurden entsprechend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Mit den genannten betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden. Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Vollsortimenters sind mit dem gewählten Ansatz unkritisch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Detailprüfung erforderlich, wenn die Planung der Anlagen vorliegt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt im Verlauf der untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung. Die Veränderung zum Prognose-Nullfall beträgt in den meisten Fällen zwischen 0,1 und weniger als 1 dB(A). Am Haus Hochstraße 74 sind im Prognose-Planfall mit maximal 67/57 dB(A) tags/nachts die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung mit den genannten Maßnahmen realisierbar ist.

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes gesichert ist.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung der Stufe I wurde ermittelt, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld zwar bekannt und/oder zu erwarten sind. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei der Umsetzung der Bauleitplanung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II ist daher nicht erforderlich.

Aus der Öffentlichkeit sind zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen eingegangen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind Anregungen eingegangen, die jedoch keine maßgeblichen Bedenken oder Hinweise zum Verfahren darstellten.

5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und der Sicherung des Einzelhandelsbestandes in der Ortslage Niederkrüchten und den weiteren Ortsteilen der Gemarkung Niederkrüchten war die Durchführung des Planverfahrens erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im ZVB Niederkrüchten und stellt dort den einzigen Potenzialstandort dar. Insofern gab es keine Standortalternative. Der Standort ist bereits durch Einzelhandel vorgeprägt. Ein seit Jahren leerstehender Markt eines Lebensmitteldiscounters sowie der Raiffeisenmarkt weichen der Planung. Durch die Planung wird der städtebauliche Missstand des Leerstandes beseitigt und mithin der Standort und das Ortszentrum von Niederkrüchten aufgewertet sowie das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten gestärkt. Insofern stellt die Planung einen Idealfall dar. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten war nicht erforderlich.

Niederkrüchten, den 18.05.2020

Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hinsen