

## Bebauungsplan Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“

Gemarkung Niederkrüchten, Flur 28

### **zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs. 1 BauGB



#### **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Planungsanlass**

Bis zum Jahre 2014 galt im Plangebiet der Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“. Im Rahmen eines Klageverfahrens gegen die Versagung eines Vorbescheides zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Kreis Viersen, ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für funktionslos erkannt worden, da in dem ausgewiesenen Industriegebiet kein erheblich störender Betrieb vorhanden ist. Da somit ein nicht behebbarer materieller Mangel vorliegt, bleibt nur die Aufhebung des Bebauungsplanes. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nie-71 war Anlass für die Gemeinde Niederkrüchten, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 einzuleiten.

## **2. Ziel der Planung**

Aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“ wären Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Regelung lässt jedoch Spielraum für unerwünschte städtebauliche Entwicklungen. Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nie-121 „Gewerbering/ Sohlweg“ ist die Steuerung des Einzelhandels in dem vornehmlich durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich des Standorts im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederkrüchten. Zum einen soll der Gewerbegebietscharakter gesichert und damit die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs für Gewerbebetriebe beschränkt werden, zum anderen einer weiteren Einzelhandelsansiedlung an diesem nicht integrierten Standort und den damit verbundenen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Niederkrüchten vorgebeugt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230“ mit Ausnahme der Einzelhandelsgrundstücke im südlichen Bereich des Gewerbestandorts Dam, die durch den Bebauungsplan Nie-122 „Gewerbering/Mönchengladbacher Straße“ überplant wurden sowie einen Teilbereich des Bebauungsplans Nie-68 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam“.

## **3. Bebauungsplanverfahren**

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-121 „Gewerbering/ Sohlweg“ gefasst. Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.09.2015 bis 23.10.2015 statt. Zudem wurde über die amtliche Bekanntmachung hinaus die örtliche Presse informiert. Die Planunterlagen wurden zudem auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten eingestellt. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2015 um Stellungnahme gebeten (Scoping).

In der Zeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 wurde der formale Verfahrensschritt der Auslegung durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes waren die Planunterlagen zusätzlich zur Auslegung im Rathaus auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten einsehbar. Im Rahmen der Behördenbeteiligung ging eine Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf zum Umgang mit Störfallbetrieben ein. In den Bebauungsplan Nie-121 wurden in Anlehnung an die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf Festsetzungen zur Zulässigkeit von Störfallbetrieben aufgenommen. Da im Plangebiet ein solcher Betrieb nicht vorkommt und die Möglichkeiten für die Ansiedlung eines solchen Betriebes nicht eröffnet werden sollen, wurde die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes nach der frühzeitigen Beteiligung waren die Bestimmungen zum Annexhandel versehentlich nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes. Da der Annexhandel weiterhin zulässig sein soll, wurde eine entsprechende Festsetzung wieder in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund dieser Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurde eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 statt. Auch zu diesem Verfahrensschritt waren die Planunterlagen zusätzlich zur Auslegung im Rathaus auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten einsehbar. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat den Bebauungsplan Nie-121 "Gewerbering/Sohlweg" in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung beschlossen. Zudem hat er die Abwägung über alle im Verfahren geltend gemachten Anregungen durchgeführt.

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

Zu diesem Bebauungsplan 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 Kultur- und Sachgüter.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung der Stufe I wurde ermittelt, dass es durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Viel-

falt im Landschaftsraum kommt. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt treten nicht ein.

Zum Schutzgut Mensch und Gesundheit ist im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zum Umgang mit Störfallbetrieben eingegangen. In den Bebauungsplan Nie-121 wurden in Anlehnung an diese Stellungnahme Festsetzungen zur Zulässigkeit von Störfallbetrieben aufgenommen. Da im Plangebiet ein solcher Betrieb nicht vorkommt und die Möglichkeiten für die Ansiedlung eines solchen Betriebes nicht eröffnet werden sollen, wurde die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Kreis Viersen hat im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte Anregungen zu unterschiedlichen Schutzgütern gegeben. In Bezug auf das Schutzgut Wasser bestehen wasserrechtliche Bedenken. Für das Gewässer Elmpter Bach ist eine Belastung durch Zink in der Wasserphase festgestellt worden. Im Bebauungsplan soll daher die Verwendung von großflächigen Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zinkmaterial ausgeschlossen werden, sofern keine spezifische Vorbehandlung vor Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Gemeinde habe, im Sinne des Schutzgutes Landschaft, dafür Sorge zu tragen, dass die Realisierung der im Bebauungsplan Nie-121 vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, die gemäß Kapitel 9 des Umweltberichtes gleichzeitig Kompensationsmaßnahmen darstellen, zeitnah zur Rechtskraft erfolgt. An der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet durch eine 15 m breite Randeingrünung zu begrenzen, wird festgehalten. Die im Ursprungsbebauungsplan Nie-71 vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind bisher nur in Teilen verwirklicht worden. Die Gemeinde Niederkrüchten wird dafür Sorge tragen, dass die noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt trägt der Kreis Viersen vor, dass eine gewisse Beeinträchtigung verschiedener Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden könne. Da die ursprünglich im Bebauungsplan „Nie-71, 1. Änderung“ festgesetzte Maßnahmenfläche zwischen Gewerbering und südlicher Randeingrünung aufgrund der Erweiterungsabsichten eines ansässigen Betriebes entfalle, gehe damit die ökologische Verbindungsfunktion dieser Fläche verloren, die als Korridor zwischen den Randeingrünungen im Nordteil und im Südteil des Gebiets fungiere. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von lokalen Fledermauspopulationen i. S. des § 44 (1) BNatSchG sei dabei aber nicht zu erwarten.

In der Abwägung wurde dazu ausgeführt, dass bereits im Ursprungsbebauungsplan ein Teil dieser Durchgrünung versetzt dargestellt sei. Zudem zerschneide die Straße „Gewerbering“/„Sohlweg“ die Eingrünung, so dass eine durchgängige Eingrünung nicht bestand. Die Durchgängigkeit der Leitstruktur sei somit bereits gestört. Es sei zu erwarten, dass die ansässigen Betriebe ihre Grundstücke einzäunen. Hohe Zäune könnten für Fledermäuse als Leitstruktur und in diesem Fall als Verbindungselement zu den angrenzenden Maßnahmenflächen dienen.

### **5. Abwägung der Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen eines Klageverfahrens ist der Ursprungsbebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für funktionslos erkannt worden. Damit blieben Bauvorhaben im Plangebiet ohne eine Überplanung durch den Bebauungsplan Nie-121 "Gewerbering/Sohlweg" einer planungsrechtlichen Steuerung durch die Gemeinde vollständig entzogen. Zielsetzung der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dazu ist die Planung geeignet.

Niederkrüchten, den 30.07.2018

Gemeinde Niederkrüchten  
Im Auftrag

Hinsen