

Gemeinde Niederkrüchten
Bebauungsplan Nie-122
„Gewerbering/Mönchengladbacher Straße“
Satzungsbegründung - Teil 1

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Ziel und Erfordernis der Planung	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4	Plangebietsbeschreibung	7
2	Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung	8
2.1	Regionalplan	8
2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten	8
2.3	Schutzgebiete und Schutzansprüche	9
2.4	Gesetzlicher Artenschutz	10
2.5	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten	10
2.6	Unwirksamer Bebauungsplan Nie-71 (einschließlich 1. – 3. Änderung)	10
3	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	11
3.1	Grundzüge der Planung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.5	Öffentliche Verkehrsflächen	14
3.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
3.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW	15
3.8	Hinweise	15
4	Umweltprüfung	17
5	Anhang „Niederkrüchtener Sortimentsliste“	18

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung, Plangebiet

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandorts Dam im Nordosten der Gemeinde Niederkrüchten. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mönchengladbacher Straße (Kreisstraße, K 9). Die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets werden durch den Gewerbering erschlossen und sind bereits bebaut. Die Plangebietsfläche umfasst rund 3,4 Hektar.

Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Plangebiet und Umfeld)



Quelle: google earth pro, Februar 2018

Bis zum Jahre 2014 galt im Plangebiet der Bebauungsplan Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“. Dieser Bebauungsplan ist im Zuge eines Klageverfahrens im September 2014 gerichtlich für funktionslos erklärt worden und die Plangeberin führt deshalb das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nie-71 durch. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nie-71 war Anlass für die Gemeinde Niederkrüchten, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nie-122 einzuleiten.

Für die Flächen innerhalb des (früheren) räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-71, die nicht von dem Bebauungsplan Nie-122 erfasst werden, stellt die Gemeinde Niederkrüchten den Bebauungsplan Nie-121 „Gewerbering/Sohlweg“ auf.

1.2 Ziel und Erfordernis der Planung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die zwei Lebensmitteldiscounter namhafter Betreiber (davon einer mit Backshop), jeweils ein Drogerie-, ein Bekleidungs-, ein Schuh- und ein Getränkefachmarkt, eine Bäckerei mit Café und ein Blumengeschäft sowie ein Bankautomat. Auf dem Grundstück des Getränkemarkts sind außerdem ein Imbiss, eine Tankstelle und eine Druckwerkstatt vorzufinden. Das Umfeld wird von verschiedenen Gewerbebetrieben geprägt.

Aufgrund der gerichtlich festgestellten Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 ist die Zulässigkeit von Vorhaben in dessen ehemaligen Geltungsbereich derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wird lediglich das „Sich-Einfügen“ eines Vorhabens in die nähere Umgebung vorausgesetzt. Wenn die Gemeinde Niederkrüchten diese planungsrechtliche Ausgangssituation aufrechterhalten und auf eine (neue) Bauleitplanung für den Gewerbestandort Dam verzichten würde, blieben Bauvorhaben im Plangebiet einer planungsrechtlichen Steuerung durch die Gemeinde vollständig entzogen.

Um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung der heutigen Nutzungssituation am Standort Dam (wieder) herzustellen, hatte der Rat der Gemeinde Niederkrüchten bereits in seiner Sitzung am 16. Dezember 2014 deshalb beschlossen:

- das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nie-71 „Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B 230“ durchzuführen
- das Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Lebensmitteldiscounter Dam“ einzuleiten und
- den Bebauungsplan Nie-122 „Lebensmitteldiscounter Dam“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB neu aufzustellen sowie
- die Veränderungssperre Nr. 2 für den Bereich des Bebauungsplans Nie-122 zu erlassen.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die 60. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nie-122 bezogen sich auf die Grundstücke der beiden bestehenden Lebensmitteldiscounter am Gewerbering.

Seinerzeit bestand die planerische Absicht, für die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetriebe jeweils ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit entsprechender Zweckbestimmung und Verkaufsflächenbegrenzung festzusetzen bzw. im Zuge der FNP-Änderung auszuweisen. Mit der Bauleitplanung sollten die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Plangebiet ausgeschöpft werden.

Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung und im Planverfahren wurde deutlich, dass sich die Planzielsetzung mit dem ursprünglich beabsichtigten Regelungsgehalt des Bebauungsplans aus verschiedenen Gründen nicht verwirklichen lässt. So sprachen insbesondere die regionalplanerische Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs“ (GIB) sowie die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ gegen die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne weitere Bestimmung dar. Der inzwischen funktionslose Bebauungsplan Nie-71 setzte für den Standort „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Regionalplanerisch handelt es sich um einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs“ (GIB).

Vor diesem Hintergrund kann in der Ansiedlung der (bestehenden) Einzelhandelsnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-122, d. h. an einem nicht integrierten, autoorientierten Standort, eine städtebauliche Fehlentwicklung der vergangenen Jahre gesehen werden, die – bezogen auf das Plangebiet – außerdem nicht dem Charakter eines Industriegebiets, wie ursprünglich festgesetzt, entspricht bzw. entsprach.

Gleichwohl sind die Belange der Betreiber und Grundstückseigentümer, der Gleichbehandlungsgrundsatz sowie Fragen des grundgesetzlich verankerten Bestandsschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von hoher Bedeutung.

Da sich das öffentliche Interesse nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die privaten Interessen nach einem Erhalt der bisherigen Nutzung und des Zulässigkeitsmaßstabs mit dem zu Anfang des Aufstellungsverfahrens beabsichtigten Bebauungsplankonzept und mit der Beschränkung des Plangeltungsbereichs auf die Grundstücksflächen der beiden Lebensmitteldiscounter planerisch nicht sinnvoll vereinen lassen, hat die Plangeberin beschlossen

- den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-122 um die angrenzenden Flächen der Einzelhandelsbetriebe zu erweitern, die ebenfalls zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der „Niederkrüchtener Liste“ führen (unabhängig von deren Verkaufsflächengröße) und
- für diesen Bereich einen im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wird. Der unmittelbar angrenzende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-121 wurde dementsprechend gegenüber seiner Vorentwurfsfassung verkleinert.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist unter den veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr erforderlich.

Zielsetzung und zugleich das Erfordernis der Bauleitplanung bestehen weiterhin darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung – unter Würdigung der heutigen Nutzungssituation am Standort Dam – zu schaffen. Dabei soll der Bebauungsplan Nie-122 seine wesentliche Steuerungsfunktion durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen entfalten.

Bis zur Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nie-122 bzw. bis zum Eintreten der sog. Planreife sind mögliche Bauvorhaben allein nach § 34 BauGB zu bewerten. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung ist, auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nie-122 weiterhin § 34 BauGB als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen, während für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangeltungsbereich

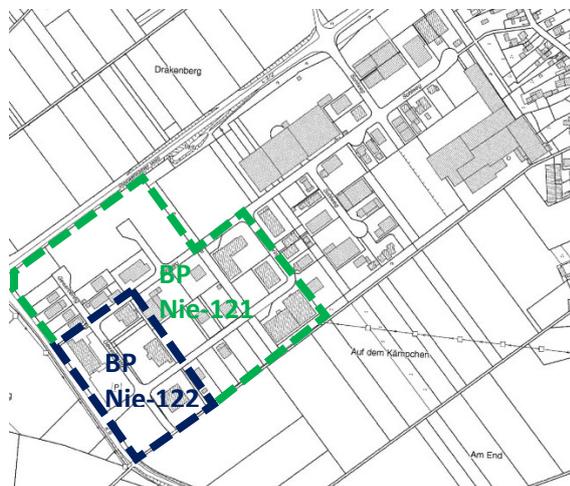
bereich hinsichtlich von Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen künftig die Regelungen des Bebauungsplans Nie-122 gelten werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Gewerbering/Mönchengladbacher Straße“ umfasst in der Gemarkung Niederkrüchten (053379), Flur 28, Teile der Flurstücke Nr. 460 und Nr. 462 sowie die Flurstücke Nr. 461, 465, 466, 467 486, 487, 491, 492, 516, 520 und 521.

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von etwa 3,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ist der Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-122



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Deutsche Grundkarte © Geodaten des Landes NRW

1.4 Plangebietsbeschreibung

Das Gewerbegebiet Dam, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt rund einen Kilometer vom Ortszentrum Elmpt im Nordwesten und ca. drei Kilometer von der Autobahnanschlussstelle Niederkrüchten der BAB 52 im Osten entfernt. Der Kern des Ortsteils Niederkrüchten im Südosten ist ebenfalls etwa drei Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebietsumfeld wird von Gewerbebetrieben geprägt. Für die Ortslage Elmpt nordwestlich des Plangebiets bestehen derzeit Überlegungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die nächstgelegene (Wohn-) Bebauung in der Ortslage Steinkenrath in ca. 300 m Entfernung, die Ortslagen Birth im Osten und Boscherhausen im Südosten liegen etwa 700 – 1.000 m entfernt vom Plangebiet.

Die Flächen im Plangebiet sind durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe – einschließlich der jeweils zugehörigen Stellplatzanlagen nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die Einzelhandelnutzungen befinden sich in eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigten Sattel- oder Flachdächern. Zwischen den Märkten verläuft die öffentliche Straße „Gewerbering“, über die die Betriebe verkehrlich erschlossen sind.

Das Gelände im Plangebiet ist weitestgehend eben, wobei das Niveau im Mittel bei etwa 64,00 m über Normalhöhen-Null (NNH) liegt. Mit Ausnahme von Grundstückseingrünungen in Richtung der Kreisstraße 9 und am südöstlichen Plangebietsrand sowie von einzelnen Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen und im öffentlichen Straßenraum sind keine zusammenhängenden, unbebauten und bepflanzten Freiflächen im Plangebiet vorzufinden.

Abbildung 3: Luftbildausschnitt (Plangebiet)



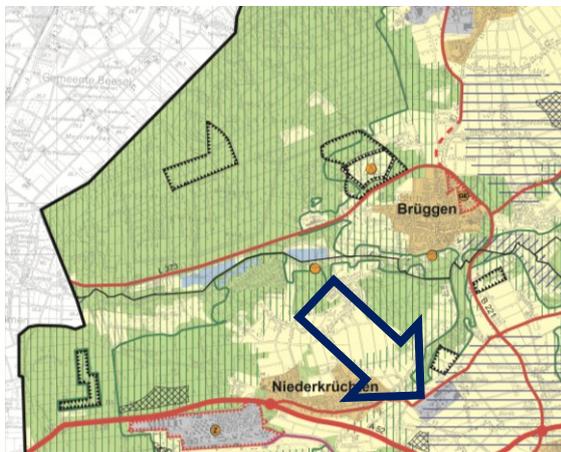
Quelle: google earth pro, Februar 2018

2 Voraussetzungen und Vorgaben für die Planung

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nie-122 und dessen engeres Umfeld als „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) dar.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten/Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf

Durch die inzwischen erfolgte Verkaufsflächenerweiterung eines der beiden Lebensmitteldiscounters auf 950 qm V_k und den Betrieb des benachbarten Lebensmitteldiscounters mit einem Backshop überschreiten beide Betriebe die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, die wiederum nur in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) geplant werden dürfen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – konkretisiert dazu ferner, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerdem grundsätzlich nur in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ liegen dürfen.

2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten

Der Rat der Gemeinde hat am 8. April 2014 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde

Niederkrüchten (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Mai 2014) als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2016) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. November 2016 beschlossen. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde ist eine für Niederkrüchten spezifische Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente abgegrenzt worden, die dieser Bebauungsplanbegegründung als Anlage beigelegt ist.

Als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Niederkrüchten bzw. dessen Fortschreibung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungslagen wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der nicht integrierten Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – für notwendig erachtet.

Der Gemeinde Niederkrüchten wurde daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Niederkrüchtener Liste“ auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts unverändert gegenüber den Beschlüssen aus dem Jahr 2014 zu beschließen bzw. beizubehalten und bauleitplanerisch umzusetzen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der integrierten Versorgungslagen verfolgt werden.

Ebenfalls bei der Bauleitplanung zu beachten ist das regionale Einzelhandelskonzept des Kreises Viersen, das den informellen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung im Kreisgebiet bildet. Das Regionale Einzelhandelskonzept ist im Jahre 2005 vom Kreis Viersen gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen, dem Einzelhandelsverband Krefeld-Kempfen-Viersen e.V. und der IHK Mittlerer Niederrhein unter Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf und den Städten Krefeld und Mönchengladbach erarbeitet und in den Jahren 2009/2010

Konzept fortgeschrieben worden. Die erneute Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzepts wurde im Jahre 2017 abgeschlossen.

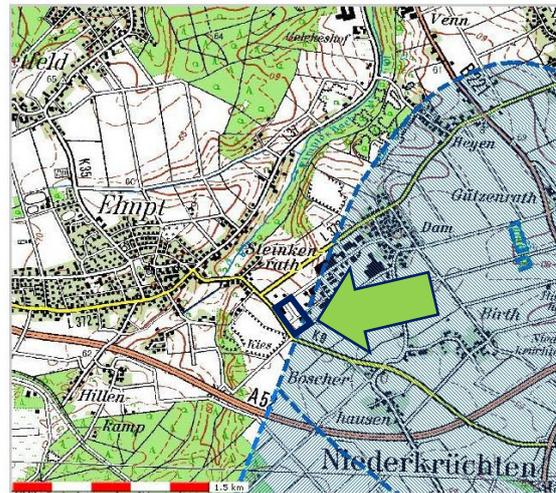
„Im Regionalen Einzelhandelskonzept werden die gemeinsamen Regeln für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsvorhaben sowie die Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte im Kreisgebiet definiert. Diese informellen Regeln schränken dabei in keiner Weise die Ausübung der kommunalen Planungshoheit ein. Jedoch wird im Wege des Austauschs über Konzepte und Ansiedlungsvorhaben das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe - insbesondere mit zentrenrelevantem Kernsortiment – verstärkt in die Stadt- und Ortskerne zu lenken sowie Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten zu platzieren.“¹

2.3 Schutzgebiete und Schutzansprüche

Natur- und/oder wasserschutzrechtlich geschützte Gebiete und Schutzobjekte werden von der Bauleitplanung (derzeit) nicht betroffen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten.

Abbildung 5 Grenze der geplanten Wasserschutzzone III A



Quelle: Geoportal Niederrhein

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht weder eine Schutzausweisung als Landschafts- noch als Naturschutzgebiet. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete liegen ca. 300 m westlich des Plangebiets (LSG-4702-0006 Elmpter Bachtal und LSG-4703-0011 Meinweg). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 600 m nördlich des Plangebiets (VIE-006 Elmpter Bach)

Das Plangebiet und dessen Umfeld liegen innerhalb des Naturparks „Maas-Schwalm-Nette“. Es befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld. Gesetzlich geschützte Biotop befinden sich weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets. Das nächstgelegene Gesetzlich geschützte Biotop liegt ca. 600 m nördlich des Plangebiets (GB-4703-029).

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine Elemente oder Funktionen des Biotopkatasters beeinträchtigt. Die nächstgelegene Fläche des Biotopkatasters mit der Bezeichnung BK-4703-099, „Streifen am Elmpter Bach zwischen Steinkenrath und An der Beek“ liegt ca. 400 m weiter nordwestlich entlang des Elmpter Bachs. Das Plangebiet liegt auch nicht in einer vom Biotopverbund erfassten Fläche und beeinträchtigt keine Elemente oder Funktionen eines Biotopverbunds.

¹ Textauszug aus der über das Internet öffentlich zugänglichen Sitzungsvorlage Nr. 1301/2014-20 der Stadt Nettetal „Fortschreibung Regionales Einzelhandelskonzept für den Kreis“ vom 18. September 2017

2.4 Gesetzlicher Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Zum Bebauungsplan Nie-122 liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor („Gemeinde Niederkrüchten, Bebauungsplan Nie-122, Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung“ Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler im Februar 2018).

2.5 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt im Plangeltungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne weitere Bestimmung dar. Der im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einfache Bebauungsplan Nie-122 setzt die zulässige „Art der baulichen Nutzung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht fest und widerspricht den im FNP dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Ordnung nicht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten (1981)



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

2.6 Unwirksamer Bebauungsplan Nie-71 (einschließlich 1. – 3. Änderung)

Der funktionslos gewordene Bebauungsplan Nie-71 setzte im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nie-122 als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) fest, in dem einzelne der nach § 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen oder beschränkt waren.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nie-71 der Gemeinde Niederkrüchten



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Kombination mit der zulässigen Zahl der Geschosse (II), einer Geschossflächenzahl von 1,6 und teilweise 2,4 sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 81,00 m über Normal-Null (NN) bestimmt.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Grundzüge der Planung

Die Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Kreis Viersen und die landesplanerischen Anforderungen

- Lage in einem ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und
- Lage in einem „Zentralen Versorgungsbereich“

werden von den beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Planungsfall nicht erfüllt. Die derzeitigen Verkaufsflächen der anderen Betriebe im Plangebiet liegen dagegen unterhalb der in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO formulierten Vermutungsregel. Soweit keine planungsrechtlichen Regelungen durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, sind solche „kleinflächigen“ Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig, d. h. der Baugebietskategorie, der sich der Gewerbestandort Dam heute zuordnen lässt. Gleichwohl sollen auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Niederkrüchtener Liste“ nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde (und auch nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen) künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt bzw. entwickelt werden.

Das Plangebiet im Gewerbegebiet Dam liegt außerhalb des in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Niederkrüchten“. Jedoch bestehen die genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten überwiegend bereits seit etwa 15 Jahren am Standort Dam, so dass die privaten Belange und das Interesse der Betreiber am Fortbestand und ggf. einer Entwicklung ihrer Einzelhandelsnutzung im Rahmen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zukommt.

Wenn die Einzelhandelsentwicklung in einem Bebauungsplan über die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen gesteuert werden soll, sind Standorte mit dem Nutzungsbesatz des Plangebiets, nach den landesplanerischen Vorgaben und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde, bauplanungsrechtlich als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen (und im Flächennutzungsplan darzustellen). Für Grundstücksflächen mit kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben kommt alternativ die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO in Betracht.

Im Bebauungsplan Nie-122 wird auf die Festsetzung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO bzw. eines gegliederten Sondergebiets mit Festsetzung betriebsbezogener Zweckbestimmungen und Verkaufsflächenobergrenzen verzichtet, da sich die privaten und öffentlichen Belange hierdurch nicht angemessen und gerecht berücksichtigen lassen.

Das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans (gewerbliche Bauflächen in Sonstiges Sondergebiet), die mit den Vorgaben und Darstellungen des Regionalplans (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich - GIB) grundsätzlich nicht vereinbar ist, entfällt. Seine Steuerungswirkung soll der Bebauungsplan maßgeblich über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entfalten. Dies ist aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar und verträglich:

1. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits nahezu vollständig bebaut und die jeweiligen Betriebsgrundstücke bieten, unter Berücksichtigung notwendiger Pkw-Stellplätze, räumlich kaum mehr Potenzial für bauliche Betriebserweiterungen. Eine Zusammenlegung von Grundstücken (zur Schaffung größerer Betriebseinheiten) ist aufgrund der Straßenführung nahezu ausgeschlossen.
2. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bilden zusammen genommen kein „Einkaufszentrum“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sondern es handelt sich um jeweils eigenständige Betriebe und Grundstücksflächen ohne gemeinschaftliche (Verkehrs-) Erschließung und Werbung.

3. Sollten in Zukunft seitens der Betreiber im Plangebiet Änderungs- und/oder Erweiterungsabsichten an vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bestehen, so richtet sich die Beurteilung von deren Zulässigkeit u. a. (weiterhin) nach § 34 Abs. 3 BauGB. Danach dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Die Darlegungspflicht liegt bei dem jeweiligen Betreiber.
4. Der Verzicht auf die Festsetzung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 2 BauNVO folgt dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Ungewollte Härten gegenüber den Grundstückseigentümern/ Einzelhandelsbetreibern und möglicherweise schadensersatzpflichtige planerische Eingriffe der Gemeinde in das private Eigentum werden vermieden.

Ohne das planerische Einwirken der Gemeinde bestünde der Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet allein in dem Kriterium des Sich-Einfügens nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan Nie-122 werden planungsrechtlich weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und Pflanzmaßnahmen geschaffen. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans Nie-122 lehnt sich diesbezüglich an die Festsetzungen des funktionslos gewordenen Bebauungsplans Nie-71 an, der die Grundlage für die Genehmigung der bestehenden Betriebe bildete.

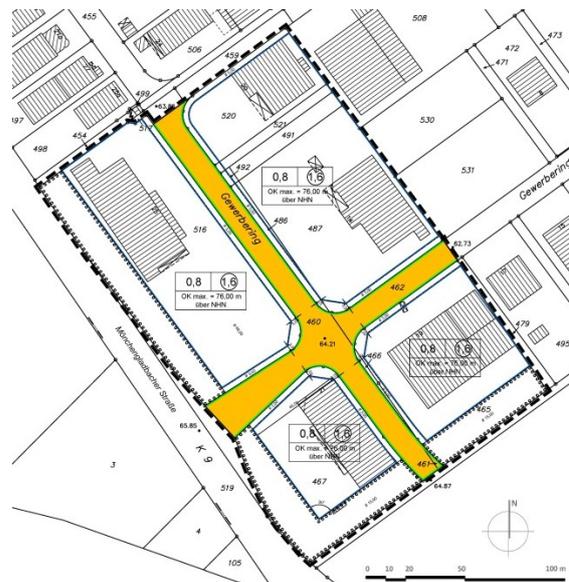
Für den Bereich nordöstlich des Gewerberings wird demgegenüber eine verringerte Geschossflächenzahl festgesetzt (GFZ 1,6 anstelle von ehemals GFZ 2,4). Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Geschosse wird verzichtet, da deren Steuerungswirkung im Gewerbebau nur gering ist. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet einheitlich auf 76,00 m über Normalhöhen-Null festgesetzt. Gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplans Nie-122 (81,00 m über NN) kommt es damit zu einer „Verringerung“ der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Gebäude um 5,00 m.

Die Festsetzungen sind mit den Interessen der privaten Grundstückseigentümer vereinbar und

bedeuten keine erhebliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation (Kriterium des Sich-Einfügens nach § 34 BauGB), weil

- so für alle Betreiber vergleichbarer Einzelhandelsnutzungen einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden
- die bis September 2014 geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nie-71 von GFZ und baulicher Höhe durch die bestehenden Gebäude offensichtlich bei weitem nicht ausgeschöpft werden und weil
- (auch) zur Beurteilung des sich Einfügens eines Vorhabens nach § 34 BauGB u. a. die Höhen und Ausprägung der umgebenden Bebauung heranzuziehen sind.

Abbildung 8: Bebauungsplan Nie-122



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Satzungsfassung, Mai 2018)

3.2 Maß der baulichen Nutzung Festsetzungskombination

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Geschossflächenzahl und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, u. a. für vergleichbare gewerbliche Nutzungen, ausgeschöpft. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, andererseits können auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt werden, die in der Regel eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen erfordern – insbesondere aufgrund des Stellplatzbedarfs der (bestehenden) Einzelhandelsnutzungen.

Geschossflächenzahl

Da Geschosshöhen im Gewerbebau stark differieren, kann z. B. über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Zur planerischen Steuerung der Baudichte im Plangebiet setzt der Bebauungsplan deshalb die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Höchstmaß fest.

Die Festsetzung entspricht im südwestlich gelegenen Plangebietsteil der Festlegung des Bebauungsplans Nie-71, der hier ebenfalls eine GFZ von 1,6 festsetzt. In der Fläche nordöstlich des Gewerbe-rings wird die zulässige GFZ dagegen von bisher 2,4 auf ebenfalls 1,6 reduziert. Die aktuelle Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Gleichbehandlung der Grundstücke und Nutzungen im Plangebiet und vor dem Hintergrund, dass die ehemals zulässige GFZ von 2,4 in dem betroffenen Plangebietsteil durch die vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft wird.

Mit der Festsetzung wird dabei weiterhin ein vergleichsweise großzügiger Spielraum für die Bebauung auf den Grundstücksflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, zusammen mit der ebenfalls einzuhaltenden Höhe baulicher Anlagen und Gebäude, die zulässige bauliche Dichte im Plangebiet i. S. v. § 17 BauNVO begrenzt.

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

Darüber hinaus wird die maximal zulässige bauliche Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Demnach darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude innerhalb des Plangebiets gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe von 76,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Das Geländeniveau liegt im Plangebiet im Mittel bei etwa 64,00 m über Normalhöhen-Null (NHN). In dem ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-71 war eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude von 81,00 m über Normal-Null (NN) festgesetzt worden. Von dieser Festsetzung wird im Bebauungsplan Nie-122 abgewichen, da die vorhandene Nutzungsart an diesem Standort (im Wesentlichen Einzelhandelsbetriebe) eine solche bauliche Höhe grundsätzlich nicht erfordert. Dementsprechend orientiert sich die festgesetzte, maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude im Bebauungsplan Nie-122 an den tatsächlichen Gebäudehöhen im Plangebiet, die heute bei rund 72,00 m über NHN liegen, und räumt der Bauherrschaft dabei einen maßvollen Spielraum für ggf. notwendige oder gewünschte Änderungen an der jetzigen Bebauung ein. Mit der Festsetzung sind bauliche Höhen bis ca. 12 m über dem heutigen Geländeniveau möglich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegungen des Bebauungsplans Nie-71 werden dabei aufgegriffen. Die festgesetzten Baufenster halten einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ein und sind, im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen/Betriebe und auf ggf. zu erwartende bauliche Veränderungen, ausreichend dimensioniert.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Dasselbe gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, wobei Anlagen und Einrichtungen zur Grundstückseinfriedung von der Festsetzung ausgenommen sind. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Festsetzungen greifen den Regelungsgehalt des in Aufhebung befindlichen Bebauungsplans Nie-71 für das Plangebiet auf. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen überdecken bis auf einen Abstand von 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen (ausgenommen Kurvenbereiche) nahezu die gesamten Grundstücksflächen in den Sondergebieten. Im südwestlichen und -östlichen Plangebietsteil reichen sie bis unmittelbar an die festgesetzten Pflanzgebotflächen.

Innerhalb der festgesetzten Baufenster steht daher ausreichend Fläche für die Hauptnutzung und für die Unterbringung notwendiger Stellplätze zur Verfügung. Die nicht für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zur Verfügung stehenden Flächen entlang von Erschließungsstraßen dienen einem geordneten Erscheinungsbild und der Einbindung der Baugebiete in das Plangebietsumfeld sowie einer grünordnerischen Grundstücksgestaltung (Randeingrünung).

Ferner sollen Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums vermieden werden, wie z. B. eine unmittelbare Erschließung von Einzelstellplätzen auf zusammenhängenden Stellplatzanlagen über die angrenzende öffentliche Straße. Anlagen zur Grundstückseinfriedung sind von der Festsetzung ausgenommen, damit die Bauherrschaft die Möglichkeit hat, ihre Grundstücke aus Sicherheitsgründen einzufrieden, ohne dass hierfür regelmäßig eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen notwendig wird.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da z. B. betriebstechnische Gründe dazu führen können, dass eine solche Nebenanlage in direktem Zusammenhang mit Anlagen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum errichtet werden muss.

Aus den Festsetzungen ergeben sich gegenüber dem entsprechenden Regelungsgehalt des Bebauungsplans Nie-71, der die Genehmigungsgrundlage für die bestehende Bebauung bildete, keine weitergehenden Einschränkungen.

3.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Betriebe im Plangebiet werden von der bestehenden öffentlichen Straße „Gewerbering“ erschlossen, wobei der Verkehr über jeweils eine Ein- und Ausfahrt zu bzw. von den Betriebsgrundstücken gelenkt wird.

Der „Gewerbering“ ist in den Grenzen der im Bebauungsplan Nie-71 festgesetzten Straßenverkehrsflächen errichtet worden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-122 besteht aktuell kein Erfordernis nach Änderung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Die festgesetzte Verkehrsfläche für den bisher nicht verwirklichten südöstlichen Straßenabschnitt soll für eine langfristig denkbare Erweiterung des Gewerbegebiets nach Südosten erhalten bleiben.

In den vermessungstechnisch aufgenommenen Grenzen werden die (bestehenden) Verkehrsflächen deshalb im Bebauungsplan Nie-122 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nehmen einen Flächenanteil von rund 4.850 q in dem ca. 3,2 ha großen Plangebiet ein.

3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den südwestlichen und südwestlichen Plangebietsrändern besteht entlang der Kreisstraße 9 eine Bepflanzung, die (bereits) nach den Bestimmungen des inzwischen unwirksamen Bebauungsplans Nie-71 in dem ehemals als „Industriegebiet“ festgesetzten Plangebietsteil anzulegen war.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen im sind vollflächig mit standortheimischen Gehölzen einer ebenfalls festgelegten Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Für die Bepflanzung stehen Arten standortheimischer Gehölze zur Auswahl.

Die in dem Bebauungsplan Nie-71 zeichnerisch umgrenzte Fläche und die textlich festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in den Bebauungsplan Nie-122 „übernommen“. Dabei wird die Festsetzung planungsrechtlich eindeutig gefasst und die Pflanzenauswahlliste geringfügig ergänzt. Die Bepflanzung ist Teil der zusammenhängenden, äußeren Randeingrünung des Gewerbestandorts Dam, die im Südwesten entlang der Kreisstraße 9 verläuft und das Plangebiet zum östlich angrenzenden Landschaftsraum abgrenzt.

3.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit der Zielsetzung getroffen, im Hinblick auf Werbeanlagen einheitliche Gestaltungsvorgaben für die Nutzungen im Plangebiet zu schaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und folgende Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig

- Werbeanlagen und Werbemasten mit mehr als 10,0 m Höhe über dem höchsten Punkt der öffentlichen Straße, zu der diese ausgerichtet sind sowie
- Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Grundsätzlich zulässige Werbeanlagen sollen sich außerdem in das Erscheinungsbild des Gewerbestandorts Dam einfügen und städtebaulich sowie landschaftspflegerisch verträglich sein. Anlagen, die aufgrund ihrer Höhe eine erhebliche Fernwirkung haben können, wie z. B. Werbetürme und Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, die ggf. den Straßenverkehr beeinträchtigen und sich negativ auf Insekten und deren (nachtaktive) Jäger auswirken können, sollen vermieden werden.

3.8 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Geplante Wasserschutzzone III A

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand der zweiten Fortschreibung, beschlossen durch den Regionalrat am 14. Dezember 2017, bekannt gemacht am 13. April 2018) stellt für einen kleinen Teil im äußersten Südosten des Plangebiets Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz, Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten, dar.

Auf eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird im Bebauungsplan verzichtet, weil die Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten (WG) bisher nicht ordnungsbehördlich festgesetzt ist. Da das Plangebiet jedoch künftig möglicherweise von der Festsetzung eines Wasserschutzgebiets erfasst werden wird, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang. Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf § 44 Landeswassergesetz hingewiesen, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen ist.

Dacheindeckung

Nach Angaben des Kreises Viersen ist für das Gewässer „Elmpter Bach“ (Oberflächenwasserkörper PE_SWA_1400_28492_0) im Monitoring zum Bewirtschaftungsplan (Steckbriefe 2016) eine Belastung durch Zink in der Wasserphase festgestellt worden. Großflächige, unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zinkmaterial sollen deshalb im Plangebiet keine Verwendung finden, sofern das Nie-

derschlagswasser der betreffenden Dachflächen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal nicht entsprechend vorbehandelt wird.

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Wenn diese Linien verlegt werden müssen, ist dies der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Erdbebenzone 1

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Im Hinblick auf die Planung, insbesondere die Statik von Gebäuden, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.), verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hillenkamp“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“. Eigentümerin des Feldes ist der niederländische Staat, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Direktoraat-Generaal Energie, Telecom en Markten, Directie Energiemarkt, Postbus 20101, 2500 EC Den Haag, Niederlande.

Außerdem liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Saxon 2“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Dart Energy (Europe)

Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien.

Einhaltbarkeit von Vorschriften

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstr. 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

4 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zu dem Bebauungsplan Nie-122 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt sind.

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nie-122 der Gemeinde Niederkrüchten gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bauleitplans führt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute weitgehend versiegelt. Darüber hinaus führt der Bebauungsplan Nie-122 – gegenüber dem bisher im Plangebiet geltenden und nun faktisch unwirksamen Bebauungsplan Nie-71 – nicht zu einer erweiterten Zulässigkeit von naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen. Während die Baugebietskategorie geändert wird und in dem künftigen Sondergebiet die höchstzulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden sollen, werden weder die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen noch das Maß der baulichen Nutzung vergrößert.

Auch wenn aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet § 34 BauGB zugrunde zu legen ist, ergibt sich daraus

keine erweiterte Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber dem heutigen Bestand.

Umweltauswirkungen und ein zusätzliches Ausgleichserfordernis, die sich aus der (geänderten) Bauleitplanung grundsätzlich ergeben könnten, sind im vorliegenden Planungsfall deshalb nicht zu erwarten.

Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Neumarkt 49, 50667 Köln

Köln, den

.....
Dominik Geyer

5 Anhang „Niederkrüchtener Sortimentsliste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Blumen/Zimmerpflanzen
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Optik, Hörgeräteakustik
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften
- Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren, Schmuck
- Spiel-, Bastelwaren
- Sportartikel (ohne Teilsortiment Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel)
- Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik und Kommunikation
- Computer und Zubehör, Büromaschinen
- Foto
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
- Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
- Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel (aus dem Sortiment Sportartikel)
- Sportgroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Leuchten/Lampen
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kunst/Antiquitäten, Bilder/-rahmen
- Möbel, Büromöbel, Küchen
- Matratzen und Lattenroste
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Gartenbedarf
- Autozubehör
- Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: „Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Oktober 2016, beschlossen durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten am 22. November 2016

Abbildungen

Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Plangebiet und Umfeld)	5
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nie-122	7
Abbildung 3: Luftbildausschnitt (Plangebiet)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf	8
Abbildung 5 Grenze der geplanten Wasserschutzzone III A	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten (1981)	10
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nie-71 der Gemeinde Niederkrüchten	10
Abbildung 8: Bebauungsplan Nie-122	12