

Bebauungsplan Nie-122 „Gewerbering/Mönchengladbacher Straße“

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-122 einzuleiten.

2. Ziel der Planung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich verschiedene Einzelhandelsmärkte, zum Teil mit Komplementärnutzungen. Zwei der vorhandenen Märkte sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach der gerichtlich festgestellten Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nie-71 war die Zulässigkeit von Vorhaben in dessen ehemaligen Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit blieben Bauvorhaben im Plangebiet einer planungsrechtlichen Steuerung durch die Gemeinde vollständig entzogen. Zielsetzung der Bauleitplanung ist daher, 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.

3. Bebauungsplanverfahren

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Niederkrüchten in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellungsbeschlüsse zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Lebensmitteldiscounter Dam“ und zum Bebauungsplan Nie-122 „Lebensmitteldiscounter Dam“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

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.

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).

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 Einzelhandelsnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-122, eine städtebauliche und planungsrechtliche Fehlentwicklung der vergangenen Jahre gesehen werden, die außerdem nicht dem Charakter eines Industriegebiets, wie ursprünglich festgesetzt, 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 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. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung ist mithin auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nie-122 weiterhin § 34 BauGB als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen, während für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangeltungsbereich hinsichtlich von Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen künftig die Regelungen des Bebauungsplans Nie-122 gelten werden.

In der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 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. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat den Bebauungsplan Nie-122 "Gewerbering/Mönchengladbacher Straße" 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 der Trägerbeteiligung ist eine umweltrelevante Stellungnahme des Kreises Viersen eingegangen. Die Gemeinde wird darin als Planungsträger gebeten dafür Sorge zu tragen, dass die Realisierung aller vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes, die gemäß Kapitel 11 des Umweltberichtes gleichzeitig Kompensationsmaßnahmen darstellen, zeitnah zur Rechtskraft erfolgt.

An der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet in Richtung der Kreisstraße 9 und in östliche bzw. südöstliche Richtung 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.

Im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung der Stufe I wurde ermittelt, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht erkennbar oder zumindest nicht wahrscheinlich sind und somit davon ausgegangen werden kann, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Realisierung der Planung darstellen.

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-122 "Gewerbering/Mönchengladbacher Straße" 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