

Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ Gemarkung Niederkrüchten, Flur 19

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

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Niederkrüchten hat der Rat der Gemeinde am 26.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nie-127 „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 des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes ist daher die planungsrechtliche Festlegung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.600 qm (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 qm von 1.600 qm (VKmax) folgende Nutzungen zulässig: Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto,

Post, Schuster und SB-Terminal für Bankgeschäfte. Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.600 qm kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und darüber hinaus nicht erfolgen werden.

Im Parallelverfahren wird die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ durchgeführt.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ in seiner Sitzung am 12.05.2020 als Satzung beschlossen.

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 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Durch das Vorhaben kann es zu Schallauswirkungen durch den Betrieb (Anlieferung, Haustechnik, Parkplatzlärm) kommen. Zur Sicherstellung und Prüfung der Schutzan-

sprüche der umgebenen Bebauung, wurde ein Schallgutachten 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 der Bebauungsplan 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. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei Anregungen von Anwohnern zum Thema Lärm, insbesondere zur Positionierung der technischen Anlagen, eingegangen. Die Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Prognose zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den benachbarten Wohngebäuden im Tageszeitraum deutlich unterschritten werden. Insofern ist der Bebauungsplan realisierbar und der Markt kann im Einklang mit den Vorgaben der

TA-Lärm betrieben werden. Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung werden auch die konkreten technischen Details der Lüftungs- und Klimageräte festgelegt. Im Rahmen der Baugenehmigung muss daher eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgen.

Im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind aus der Öffentlichkeit keine weiteren 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 Bebauungsplanverfahrens 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 13.05.2020

Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Hinsen