



**Stadt Neukirchen-Vluyn  
Kreis Wesel**

**Begründung zum Verfahren:**

**104. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich LIDL-  
Markt in Vluyn**

Zu dieser Begründung gehört:

Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlage 2 Umweltbericht

Billigung

Stand 16.01.2020

# Inhalt

## **Städtebauliche Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestehende Situation .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung .....</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Planungsinhalte .....</b>	<b>7</b>
<b>9.1</b>	<b>Planänderungen im Zuge der Offenlage .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Sicherung der Bauleitplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Sozialplan .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>13</b>	<b>Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente .....</b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....</b>	<b>9</b>
<b>15</b>	<b>Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile .....</b>	<b>9</b>
<b>16</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....</b>	<b>9</b>
<b>17</b>	<b>Eigentumsbildung.....</b>	<b>9</b>
<b>18</b>	<b>Kostensparendes Bauen.....</b>	<b>9</b>
<b>19</b>	<b>Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....</b>	<b>9</b>
<b>20</b>	<b>Bildungswesen .....</b>	<b>9</b>
<b>21</b>	<b>Sport, Freizeit und Erholung.....</b>	<b>9</b>
<b>22</b>	<b>Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur .....</b>	<b>9</b>
<b>23</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>10</b>
<b>24</b>	<b>Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften .....</b>	<b>10</b>
<b>25</b>	<b>Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse .....</b>	<b>10</b>
<b>26</b>	<b>Belange der Wirtschaft.....</b>	<b>10</b>
<b>27</b>	<b>Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....</b>	<b>11</b>
<b>28</b>	<b>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....</b>	<b>11</b>
<b>29</b>	<b>Belange der Land- und Forstwirtschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>30</b>	<b>Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....</b>	<b>11</b>
<b>31</b>	<b>Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser.....</b>	<b>11</b>
<b>32</b>	<b>Sicherung von Rohstoffvorkommen .....</b>	<b>11</b>
<b>33</b>	<b>Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung .....</b>	<b>11</b>
<b>34</b>	<b>Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....</b>	<b>11</b>
<b>35</b>	<b>Belange des Katastrophen- und Brandschutzes .....</b>	<b>11</b>
<b>36</b>	<b>Belange des Hochwasserschutzes .....</b>	<b>12</b>
<b>37</b>	<b>Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....</b>	<b>12</b>
<b>38</b>	<b>Bauleitplanverfahren .....</b>	<b>13</b>
<b>38.1</b>	<b>Flächenstatistik (Fläche in ha).....</b>	<b>13</b>

<b>38.2</b>	<b>Verfahrensschritte: .....</b>	<b>13</b>
<b>38.3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung:.....</b>	<b>14</b>

## Städtebauliche Begründung

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Stadt Neukirchen-Vluyn, Ortsteil Vluyn. Dieser wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die Niederrheinallee,
- im Westen durch ein benachbartes Wohngrundstück an der Niederrheinallee sowie rückwärtige Gärten von Wohnbebauungen am Springweg,
- im Norden ebenfalls durch rückwärtige Gärten von Wohnbebauungen an der Humboldtstraße und
- im Osten durch ein benachbartes gemischt genutztes Grundstück an der Niederrheinallee.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Vluyn, Flur 1, Flurstücke 1004, 1700 und 1701. Seine Größe beträgt 0,76 ha.

### 2 Bestehende Situation

Im westlichen Änderungsbereich befindet sich das Betriebsgrundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes (Lidl). Die Einzelhandelsflächen selbst sind hier im westlichen Randbereich verortet, die Anlieferung ist nördlich des Marktes angeordnet. Die übrige Betriebsfläche ist mit dem 103 Stellplätze umfassenden Kundenparkplatz belegt. Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen gegliedert und an den Rändern zu den angrenzenden Wohngrundstücken mit niedrigen Bepflanzungen und einer Lärmschutzwand eingefasst.

In östlicher Richtung schließen Grundstücke mit gemischt genutzten Gebäuden in Form einer Straßenrandbebauung an. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Garagenhöfe und Hausgärten genutzt. Sowohl weiter östlich als auch westlich an der Niederrheinallee sowie nördlich an der Humboldtstraße schließen wiederum Wohnbauflächen mit überwiegend vier- bis sechsgeschossigen Bauten an. Die Grundstücke südlich der Niederrheinallee sind ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen-Vluyn stellt gegenwärtig den Änderungsbereich hauptsächlich als „Gemischte Baufläche“ dar. Der nördliche Randbereich wird dagegen als „Wohnbauflächen“ abgebildet. Die auf der Ebene des Bebauungsplanes geplanten Festsetzungen eines Sondergebietes für die Nahversorgung sind aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelbar.

Verbindliches Planungsrecht besteht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94. Dieser trifft für den Bereich des Vorhaben-

und Erschließungsplanes lediglich zeichnerische Festsetzungen zum Gebäude des Lebensmittelmarktes und den Außenanlagen. Für die übrigen, einbezogenen Bereiche setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit von der Niederrheinallee abgerückten überbaubaren Grundstücksflächen und einer max. dreigeschossigen geschlossenen Bauweise sowie rückwärtig angeordnete Gemeinschaftsgaragenflächen fest.

#### **4 Übergeordnete Planungen**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Am 14. November 2017 stellte der Verband den Bearbeitungsstand der Fachöffentlichkeit vor und schuf damit die Grundlage für die anstehenden politischen Beratungen in der RVR-Verbandsversammlung ab Frühjahr 2018. Der Regionalplan Ruhr stellt den Bereich ebenfalls als ASB dar. Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Eine geplante Entwicklung ist damit sowohl aus dem aktuellen Regionalplan, als auch aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan abzuleiten.

Der Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Moers / Kamp-Lintfort / Neukirchen-Vluyn, trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen.

#### **5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung**

- **Zentrale Orte in Nordrhein-Westfalen**

Der Stadt Neukirchen-Vluyn ist die raumordnerische Funktion einer Mittelstadt zugewiesen.

- **LEP NRW**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 14. Dezember 2016 ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Der LEP formuliert im Kapitel 6.5 Grundsätze und Ziele, die bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten sind. Insbesondere die Ziele 6.5.1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und 6.5.2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Ver-

sorgungsbereichen) stellen wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar, die im vorliegenden Fall berücksichtigt sind.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb eines Untersuchungsraumes (Beeinträchtungsverbot, Ziel 6.5.3) wurde für das Vorhaben eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Neukirchen-Vluyn, BBE, Münster, Dezember 2015) für eine damals vorgesehene Verkaufsfläche von 1.430 m<sup>2</sup> erstellt. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen verteilten sich dabei wie folgt:

#### nahversorgungsrelevante Kernsortimente

- a) Food (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment) : 75 %
- b) Non-Food I (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung): 12 %

#### Randsortimente (z. T. zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte)

- c) Non-Food II (z. B. Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel): 13 %

Folgende Ergebnisse wurden im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ermittelt:

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Vluyn zu Umlenkungseffekten von maximal 3,0 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb der Innenstadt von Vluyn und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten. Das Planvorhaben leistet vielmehr einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und wettbewerbsfähigen Entwicklung eines bestehenden Anbieters innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Ernst-Moritz-Arndt-Straße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 6,8 % der Bestandsumsätze und somit ebenfalls unterhalb der Schwellenwerte.

Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen schützenswerten Standortlagen in der Stadt belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 3,2 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

Die Umlenkungseffekte gegenüber den Ortslagen der Nachbarkommunen bewegen sich in einer Spannweite von 3,9 bis 5,0 % der Bestände und somit deutlich unterhalb der kritischen Werte. Betriebsaufgaben oder städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Schädigung der woh-

nornahen Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen sind infolge der Planungen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher auszuschließen. Für die schützenswerten Bereiche können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

Ebenso lassen sich aus dem Bestand des Planvorhabens keine Vorschädigungen ableiten.

Als mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung von Entwicklungsmöglichkeiten kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besitz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft herangezogen werden. Dieser beträgt im vorliegenden Fall etwa 4,1 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Stadtgebiet von Neukirchen-Vluyn. Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass auch unter Einbeziehung des bestehenden Besatzes kein marktdominierender Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird. Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.

Damit entspricht das Planvorhaben den Vorgaben des LEP.

## **6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

Der Freiflächenplan der Stadt Neukirchen-Vluyn macht für den Änderungsbereich selbst keine Aussagen. Den westlich liegenden Plankendickskendel definiert der Freiflächenplan sowohl als Grünzug als auch als wohnungsnahen Erholungsbereich. Überdies sieht der Freiflächenplan für das Areal des benachbarten Geschosswohnungsbaus eine Verbesserung des Wohnumfeldes vor.

Das Kompensationskonzept Neukirchen-Vluyn trifft für den Änderungsbereich selbst ebenfalls keine Aussagen. Der Plankendickskendel wird dagegen als den Siedlungskörper durchziehendes Netzteil des Biotopverbundes bewertet.

Auch im Leitbild für die Entwicklung der Kulturlandschaft werden für den Änderungsbereich keine Aussagen getätigt. Der Plankendickskendel wird im Leitbild für die Entwicklung der Kulturlandschaft als naturräumlicher Grundzug respektive als Niederung dargestellt.

Der Verkehrsentwicklungsplan benennt die Niederrheinallee als Landes- und Kreisstraße. Darüber hinaus wird im Handlungskonzept des Verkehrsentwicklungsplanes zwischen Heinrich-Trox-Platz und Springenweg die Anlage eines beidseitigen Radweges entlang der Niederrheinallee als Handlungsempfehlung benannt.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn wird folgendes ausgeführt:

- Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Neukirchen-Vluyner Zentren sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.
- Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können.
- Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Vluyn als Hauptzentrum der Stadt Neukirchen-Vluyn ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Neukirchen-Vluyn. Der hier ansässige Einzelhandel dient insbesondere der Versorgung der Neukirchen-Vluyner Bevölkerung, aber auch angrenzende Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sollen mitversorgt werden. In erster Linie stellen die nahversorgungsrelevanten Anbieter Aldi, Edeka und Lidl, welche den Zentralen Versorgungsbereich einrahmen, die Magnetbetriebe des Zentrums dar.

Das Grundstück des Vluyner Lidl-Lebensmittelmarktes bildet den östlichen Rand des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches. Gegenüber der Ausweisung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 wurde die Abgrenzung des Versorgungsbereiches parzellenscharf in Bezug auf das Betriebsgrundstück und auf die zielgerichtete Erweiterung des Grundstücks in östlicher Richtung angepasst, sodass das künftige Betriebsgrundstück und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt sind.

Das Klimaschutzkonzept folgt u. a. dem städtebaulichen Grundsatz der Stadt der kurzen Wege. Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, eine Nahversorgungseinrich-

tung im Innenstadtbereich sowie in der Nähe von weiteren Nahversorgungseinrichtungen (hier: Hauptzentrum in Vluyn) zu entwickeln.

**7**

**Altlasten**

Hinweise auf Altlasten im Änderungsbereich liegen nicht vor.

## **Planung**

### **8 Ziel und Zweck der Planung**

Anlass des Planverfahrens ist zum einen das Einzelhandelskonzept der Stadt Neukirchen-Vluyn. Es wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2017 beschlossen und zieht den Änderungsbereich in das sogenannte Hauptzentrum Vluyn ein. Zum anderen liegt ein Projektvorschlag der Fa. Lidl vor, die an dieser Stelle bestehende durch eine neue Filiale zu ersetzen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt Lidl an der Niederrheinallee soll im Rahmen betrieblicher Anpassungsmaßnahmen abgebrochen werden. Am gleichen Standort soll der Neubau eines modernen, den heutigen Einkaufsanforderungen Rechnung tragenden Lebensmittelmarktes entstehen. Insbesondere soll die Warenpräsentation großzügiger gestaltet werden. Es ist vorgesehen, künftig anstelle der vorhandenen rund 920 m<sup>2</sup> nunmehr max. 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Lidl-Markt in Vluyn ist, das Entwicklungsziel planungsrechtlich eindeutig zu benennen. Das Einzelhandelskonzept macht für das gesamte Stadtgebiet Aussagen und benennt u. a. zentrale Versorgungsbereiche für Neukirchen und Vluyn. Dieses gesamtträumliche Fachkonzept für den Einzelhandel bildet die Grundlage für die entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### **9 Planungsinhalte**

Die gegenwärtigen Darstellungsarten „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ sollen im Rahmen der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein „Sondergebiet Nahversorgung“ ersetzt werden.

#### **9.1 Planänderungen im Zuge der Offenlage**

Aus den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen.

## **Durchführung**

- 10**      **Sicherung der Bauleitplanung**  
Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.
- 11**      **Sozialplan**  
Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB nicht erforderlich.
- 12**      **Bodenordnung**  
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das zur Überplanung vorgesehene Wohngrundstück wurde vom Vorhabenträger erworben.
- 13**      **Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente**  
Die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes und somit besonderer städtebaulicher Instrumente ist nicht erforderlich.

## **Auswirkungen**

- 14 **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**  
Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.
- 15 **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**  
Die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur kann zu einer langfristigen Stabilisierung des Ortsteils beitragen.
- 16 **Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**  
Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Nahversorgungsbereiches in unmittelbarer Nähe innerstädtischer Wohnquartiere wird die Akzeptanz innerstädtischer Bereiche erhöht.
- 17 **Eigentumsbildung**  
Dieser Belang ist nicht betroffen.
- 18 **Kostensparendes Bauen**  
Grundsätzlich können durch den Anschluss des Sondergebietes an das existierende Infrastrukturnetz Erschließungskosten gespart werden.
- 19 **Soziale und kulturelle Bedürfnisse**  
Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Familien sowie junge, alte und behinderte Menschen erwartet. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind gegeben. Durch die planungsrechtliche Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung und der Verwirklichung entsprechender Bauvorhaben wird insbesondere den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung im Innenstadtbereich entsprochen.
- 20 **Bildungswesen**  
Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf das Bildungswesen erkennbar.
- 21 **Sport, Freizeit und Erholung**  
Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung erwartet.
- 22 **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur**  
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen.

- 23**            **Denkmal- und Bodendenkmalpflege**  
Die Belange der Denkmal- und Bodendenkmalpflege sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.
- 24**            **Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**  
Es ist nicht erkennbar, dass Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften betroffen sind.
- 25**            **Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse**  
Siehe Begründung Anlage 1 – Umweltprüfung  
und Anlage 2 – Umweltbericht (außer bei Verfahren nach § 13a BauGB)
- 26**            **Belange der Wirtschaft**  
Die Bauleitplanung dient der Standortsicherung eines Magnetbetriebes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Vluyn als Hauptzentrum der Stadt Neukirchen-Vluyn. Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Die Betriebserweiterung dient der Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens ist gegeben.
- Aufgrund der projektierten Geschossfläche von rund 2.314 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von max. 1.375 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß der Baugebietssystematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- Dem folgend wird im parallel laufenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änderung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß der Zweckbestimmung ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.375 m<sup>2</sup> und nutzungsbezogene Stellplätze zulässig.
- Mit der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze ist eine Zentrenverträglichkeit im Sinne der aktuell durchgeführten Auswirkungsanalyse sichergestellt.
- Die Festsetzung zur Verkaufsfläche wird vorgenommen, um mögliche schädigende städtebauliche Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches selbst oder auf Versorgungsbereiche der Umgebung zu vermeiden. Die festgesetzte Obergrenze der Verkaufsflächen wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft. Dabei konnte eine Kongruenz zu den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bestätigt werden (s. auch Kap. 5 und 6).

- 27** **Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**  
Durch die planungsrechtliche Darstellung eines „Sondergebietes Nahversorgung“ und der Verwirklichung entsprechender Bauvorhaben wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Innenbereich gewährleistet.
- 28** **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**  
Die planungsrechtliche Darstellung eines „Sondergebietes Nahversorgung“ und die Verwirklichung entsprechender Bauvorhaben haben die Sicherung bestehender sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze zur Folge.
- 29** **Belange der Land- und Forstwirtschaft**  
Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht betroffen.
- 30** **Belange des Post- und Telekommunikationswesens**  
Negative Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen werden durch die Änderung nicht provoziert.
- 31** **Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser**  
Der Anschluss der künftigen Nutzungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren thematisiert.
- 32** **Sicherung von Rohstoffvorkommen**  
Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich die Planmaßnahme über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Großherzog von Baden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Neukirchen-Gas". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Großherzog von Baden" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung "Neukirchen-Gas" ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Str. 1 - 3 in 45128 Essen.
- Ausweislich der der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
- 33** **Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung**  
Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet.
- 34** **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**  
Diese Belange sind nicht betroffen.
- 35** **Belange des Katastrophen- und Brandschutzes**  
Die Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) können den Brand- und Katastrophenschutz gewährleisten.

- 36**            **Belange des Hochwasserschutzes**  
Der Änderungsbereich liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.
- 37**            **Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**  
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung sind nicht betroffen.

## 38 Bauleitplanverfahren

### 38.1 Flächenstatistik (Fläche in ha)

Gesamtfläche	ca. 0,76
Sondergebiet Nahversorgung	ca. 0,76

### 38.2 Verfahrensschritte:

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste am 20.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Dieser wurde am 28.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn (44. Jg., Nr. 7, S. 55ff) bekannt gemacht. Damit die Verfahrensabläufe zwischen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änderung, und der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitlich aufeinander abgestimmt sind, fasste der Stadtentwicklungsausschuss am 20.06.2018 neben dem Aufstellungsbeschluss auch den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 06.07.2018 bis einschließlich 06.08.2018. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen gegeben, die eine Bearbeitung der Begründung sowie der Fachgutachten notwendig machten:

- Hinweise/Korrekturen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht
- Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der Bürger am 12.09.2018 beschlossen.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 02.07.2018 der Regionalverband Ruhr um Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW gebeten. Diese wurde am 25.07.2018 abgegeben. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen konnte allerdings nicht abschließend beurteilt werden, ob die Voraussetzungen des Ziels 6.5-3 LEP NRW erfüllt sind, wonach durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Die Begründung wurde auf Grundlage der o. g. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ergänzt (vgl. Kap. 5, 6 und 26), zudem wurden Informationen über die geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächengrößen hinzugefügt (vgl. Kap. 5).

Die überarbeiteten Unterlagen wurden dem Regionalverband Ruhr im Rahmen der landesplanerischen Abfrage i. S. v. § 34 Abs. 5 LPIG NRW am 02.10.2018 zugesendet. Die Stellungnahme des RVR ging am 30.10.2018 bei der Stadt Neukirchen-Vluyn ein. Darin äußert die Behörde, dass gegen die Bauleitplanung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss fasste am 20.02.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 03.05.2019. Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange betrafen den jeweiligen Aufgabenbereich und führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen.

Daraufhin fasste der Rat in seiner Sitzung am 10.07.2019 den Billigungsbeschluss. Im Anschluss reichte die Verwaltung am 07.08.2019 den Antrag auf Genehmigung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein. Es wurde jedoch seitens der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Revision ein Formfehler bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung festgestellt, weshalb die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt wurde. Die Bezirksregierung Düsseldorf merkte an, dass aus der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt nicht hervorging, dass die Unterlagen auch im Internet einsehbar waren. Sie führt an, dass dadurch die Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit nicht gegeben war. Ferner sah die Bezirksregierung Düsseldorf Bedenken bezüglich der Internetseite (Bauportal) für die Beteiligung an Bauleitplanverfahren. Das Bauportal wurde kurzfristig angepasst.

Aufgrund des Formfehlers hat die Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen, den Antrag auf Genehmigung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückzuziehen und eine wiederholte erste öffentliche Auslegung durchzuführen. Diese erfolgte in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020. Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht. Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen nur zwei Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch weder Anregungen noch Bedenken.

Um das Bauleitplanverfahren abzuschließen, ist der Billigungsbeschluss der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ratssitzung am 11.03.2020 avisiert.

### **38.3 Zusammenfassende Erklärung:**

Die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 6a Abs. 1 BauGB verfasst, sobald die Flächennutzungsplan-Änderung rechtswirksam ist.

Planungsstand: Billigung

Neukirchen-Vluyn, den 16.01.2020