

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

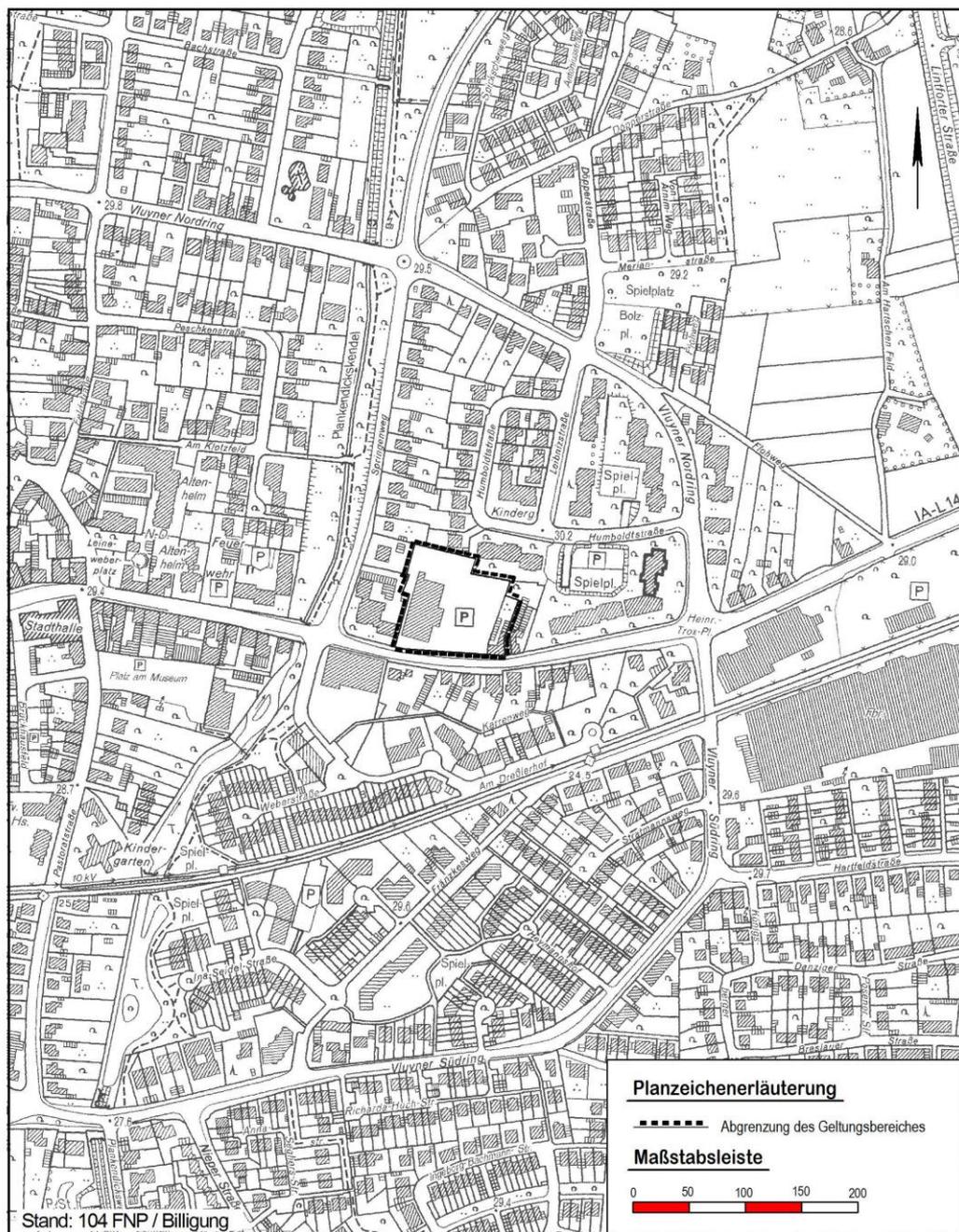
Zusammenfassende Erklärung

Räumlicher Geltungsbereich

104. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich LIDL-Markt in Vluyn

Stadt Neukirchen-Vluyn



1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

2. Planungsanlass

- Ausgangslage

Die Firma Lidl beabsichtigt die Erweiterung ihrer Filiale in Vluyn. Dies wird als erforderlich angesehen, um den Betrieb an die heutigen Anforderungen anzupassen. Die Filiale wird dann mehr Verkaufsfläche aufweisen und in Zukunft großflächig sein. Insbesondere soll die Warenpräsentation großzügiger gestaltet werden.

Das Unternehmen hat ein Verträglichkeitsgutachten vorgelegt. Darin wurde die Unschädlichkeit des geplanten Marktes gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen nachgewiesen.

Dem Planungsbüro Junker und Kruse sind die Erweiterungsabsichten bereits während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt zur Kenntnis gebracht worden. Bedenken wurden vom Gutachter seinerzeit nicht geäußert. Der zentrale Versorgungsbereich für das Ortszentrum Vluyn ist entsprechend der beabsichtigten Flächenerweiterung leicht in Richtung Osten ausgedehnt worden.

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen ist die Firma Lidl zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Neubau effizienter als ein Anbau ist. In dem Zusammenhang soll der Standort nach den Kriterien des neuen Filialkonzeptes des Unternehmens gebaut werden. Dazu gehören u. a. folgende Parameter:

- Kein Verbrauch von fossilen Brennstoffen,
- Kälteerzeugung mit natürlichen Kältemitteln,
- Nutzung der Abwärme zur Beheizung,
- Außenwände mit optimierter Dämmung,
- Beleuchtung in LED-Lichttechnik,
- Stellplätze für E-Ladestation (optional) sowie
- Ladestationen für E-Fahrräder (optional).

Da durch den vergrößerten Neubau weniger Platz für Stellplätze vorhanden ist, hat die Firma Lidl das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück 1004) erworben. Geplant sind der Abriss des dort stehenden Wohnhauses sowie der Ausbau des Parkplatzes auf dieser Fläche.

- Ziel und Zweck des Plans

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.

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 gesamtäumliche Fachkonzept für



den Einzelhandel bildet die Grundlage für die entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan.

- Planungsalternativen

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen ist der Vorhabenträger, die Firma Lidl, zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Neubau effizienter ist als ein Anbau. In dem Zusammenhang soll der Standort nach den Kriterien des neuen Filialkonzepts der Firma Lidl gebaut werden.

Durch den geplanten Fortbestand der Einzelhandelsnutzung am gleichen Standort schließen sich Planungsalternativen aus.

3. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange

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.

- Bürgeranhörung

Eine Bürgeranhörung fand am 04.12.2017 im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änderung, Lidl-Markt in Vluyn, statt und wurde am 19.10.2017 im Amtsblatt (43. Jg., Nr. 11, S. 154 ff.) bekannt gegeben. Einwände wurden hierbei nicht vorgetragen.

- Frühzeitige Beteiligung vom 06.07.2018 bis zum 06.08.2018

Damit die Verfahrensabläufe zwischen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änderung, Lidl-Markt in Vluyn, 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 LPlG 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 sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößen hinzugefügt (vgl. Kap. 5).



Die überarbeiteten Unterlagen wurden dem Regionalverband Ruhr im Rahmen der landesplanerischen Abfrage i. S. v. § 34 Abs. 5 LPlG 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.

- Öffentliche Auslegung vom 25.03.2019 bis zum 03.05.2019
Der Stadtentwicklungsausschuss fasste am 20.02.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Dieser wurde am 27.02.2019 im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn (45. Jg., Nr. 2, S. 23ff) bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung 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.

- Wiederholte erste öffentliche Auslegung vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020
Der Rat fasste daraufhin 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 drei Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch weder Anregungen noch Bedenken.

- Billigungsbeschluss vom 11.03.2020

Die Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses erfolgte nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf am im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn.

4. Umweltbelange und Gutachten

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter
Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft sowie den Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nur sehr begrenzt vorhanden. Grundsätzlich entspricht die Planung den Zielsetzungen des BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Planung führt zu einer



Weiternutzung der Fläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit lediglich kleinteiliger Erweiterung und Umstrukturierung und bereitet dies bauleitplanerisch vor.

Zusammenfassend gehen von dem Vorhaben folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter aus:

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen geht die Planung potentiell mit einem Verlust von Vegetationsflächen einher. Durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können im Bebauungsplanverfahren Möglichkeiten aufgeführt werden, durch die der Eingriff ausgeglichen werden kann. Im Plangebiet sind lediglich im Sinne des Naturschutzrechts ausgleichbare Biotoptypen einer geringen bis mittleren Wertigkeit vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser gehen von der Planung nicht aus. Die Umstrukturierung im bebauten Innenbereich entspricht einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Naturnahe und schutzwürdige Böden werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. Bereiche mit einer allgemeinen Funktion für die Grundwasserneubildung werden im Zuge der Planrealisierung nur in geringfügigem Umfang versiegelt. Die sehr kleinteiligen Veränderungen sind als nicht erheblich zu bewerten.

Da sich die Nutzung des Plangebietes nicht wesentlich ändert, sind keine erheblichen vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen können Gehölze mit einer Bedeutung für die Frischluftproduktion erhalten werden und Neuanpflanzungen vorgesehen werden, so dass eine Kompensation der Eingriffe vor Ort (zumindest teilweise) erfolgen kann.

Die Landschaft bzw. das Ortsbild werden sich bei Durchführung, wie bei Nichtdurchführung der Planung unter Berücksichtigung von Gestaltungsvorgaben im Zuge des B-Planverfahrens nicht erheblich verändern oder verschlechtern.

Die ehemalige Wohnfunktion im Plangebiet geht verloren. Da das Gebäude (Einfamilienhaus) leer steht, geht dies nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einher. Eine relevante Bedeutung für die Erholungsfunktion oder Auswirkungen darauf sind im Plangebiet nicht gegeben.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

- Eingriff und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten und Käfern (hier: Eremit) im Plangebiet als unwahrscheinlich eingestuft. Potenziell könnten sommertags Tagesquartiere der weit verbreiteten Zwergfledermaus an Gebäudespalten vorhanden sein. Ebenso sind im Sommer sporadische Vorkommen anderer, siedlungsfolgender und spaltenbewohnender Fledermäuse möglich. Daher ist ein Abbruch der Gebäude außerhalb der Sommerzeit zwischen Oktober und März möglich, ohne dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zutreffen.

Das Entfernen der Gehölze hat außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und 1. März zur erfolgen. Der Genehmigung stehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere gehen von der Planung nicht aus.

- Gutachten

Im Verfahrensverlauf wurden folgende Gutachten erstellt:

(a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bei den im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen handelt es sich zusammenfassend um überwiegend intensiv gärtnerisch gepflegtes Begleitgrün und Zieranlagen mit geringer Wertigkeit für die Biotopfunktion und den Naturhaushalt. Dem vorhandenen Baumbestand kann gleichfalls eine überwiegend geringe Wertigkeit für die Biotopfunktion beigemessen werden. Hiervon ausgenommen sind die fünf straßenbegleitenden Linden sowie zwei Eichen im rückwärtigen Teil des Lidl-Marktes. In Hinblick auf ihre Wuchshöhen und Kronengrößen sowie ihrer Vitalität wird den straßenbegleitenden Linden eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Aufgrund der großflächigen Bebauung und Flächenversiegelung kommt dem Plangebiet in seiner derzeitigen Ausprägung insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild zu. Der straßenbegleitende Baumbestand aus Linden entlang der Niederrheinallee rahmt den Straßenraum ein und bildet eine gliedernde Gehölzkulisse.

Dem Plangebiet ist aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und Bebauung, des überwiegend geringen Alters der Baumbestände, der kleinflächigen Ausdehnung des Begleitgrüns als auch der überplanten Gartenflächen eine geringe bis untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt beizumessen. Entsprechend sind für das Plangebiet ausschließlich häufige und verbreitet vorkommende, gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten die in städtischen Räumen und Siedlungsrandlagen regelmäßig nachgewiesen werden können und ungefährdet sind.

Die "nur" national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG im Rahmen von Planungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann im Rahmen des Vorhabens ausgegangen werden. Vorhabensbedingte Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind in der Regel außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

(b) Bodengutachten

Bei den Untersuchungen wurden leicht erhöhte Gehalte an Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. Blei im Oberboden der Gartenflächen und der geschotterten Zuwegung (auf dem Flurstück 1004) ermittelt.

Hinsichtlich des geringen Schadstoffpotentials der Baufläche, des vorhabenbedingt erforderlichen flächenhaften Bodenaushubs für die Gründung der geplanten Stellplatzflächen und der nachfolgenden Flächenversiegelung ist ein Gefährdungspotenzial für den Direktkontakt (Boden - Mensch) gemäß der BBodSchV auszuschließen und nicht relevant.

(c) Schallimmissionsprognose

Nach Berechnungen der zu erwartenden Lärmbelastungen an den nächstgelegenen Fenstern der umgebenden Wohnhäuser zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte –bei den zugrunde gelegten Annahmen und Ausgangswerten- eingehalten werden.



Zur Richtwerteinhaltung ist die Errichtung einer Abschirmwand neben der Anlieferzone erforderlich und es dürfen keine Anlieferungen nachts erfolgen. Für die Lüftungs- bzw. Klimaanlageanlagen werden die Herstellerangaben angesetzt bzw. bei den Aggregaten auf der Frühanlieferung muss eine leise Ausführung eingesetzt werden.

(d) Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Neukirchen-Vluyn. Die Untersuchungen und Bewertungen der Planung konnten keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen feststellen.

5. Abwägung der Planungsalternativen

Das Planvorhaben umfasst eine Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an einem bestehenden Einzelhandelsstandort. Ein ursprünglich bestehendes Marktgebäude wird zu diesem Zweck abgebrochen. Die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur kann zu einer langfristigen Stabilisierung des Ortsteils beitragen.

Wesentliche Auswirkungen wurden nicht festgestellt (s. o.). Planungsalternativen ergaben sich daher nicht.

Hinweis: Die zusammenfassende Erklärung beschränkt sich auf eine kurze Wiedergabe der Planungsinhalte und des Verfahrensverlaufes. Einzelheiten (wie z. B. Planzeichnungen, Begründung, evtl. Umweltbericht und textliche Festsetzungen usw.) sind aus den entsprechenden Dokumenten des Verfahrens zu entnehmen.

Neukirchen-Vluyn, den 03.04.2020