



**Stadt Neukirchen-Vluyn
Kreis Wesel**

Begründung zum Verfahren:

**96. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Bereich Hochstraße / Ecke Gartenstraße**

Zu dieser Begründung gehört:

Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlage 2 Umweltbericht

Billigung

Stand 06.02.2019

Inhalt

Städtebauliche Begründung

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

Städtebauliche Begründung

- 1 Lage und Größe des Plangebietes
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Neukirchen an der Hochstraße / Ecke Gartenstraße. Es grenzt unmittelbar südlich an den Friedhof Neukirchen an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.966 m².

- 2 Bestehende Situation
Dort befindet sich gegenwärtig der evangelische Gemeindesaal Neukirchen. Dieser soll abgerissen und durch einen Neubau auf der Fläche des ehemaligen Pastorats ersetzt werden. Weiterhin befinden sich dort vier Wohnhäuser mit entsprechenden Hausgärten und der Parkplatz des evangelischen Gemeindesaals. Der Gemeindesaal ist von Grünflächen umgeben.

- 3 Bestehendes Planungsrecht
Der Flächennutzungsplan stellt sowohl den Bereich der kirchlichen Nutzung als auch die Privatgrundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtung, dar. Mit dem Abriss des Gemeindesaals entfällt an dieser Stelle die Nutzung für den Gemeinbedarfszweck. Im nördlichen Bereich gibt es einen Streifen, der als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, dargestellt ist. Dieser ist faktisch jedoch bereits als Wohnbaufläche genutzt.

Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) gibt es für den Bereich nicht. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

- 4 Übergeordnete Planungen
Der Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) setzt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest.

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

- 5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung
Der Stadt Neukirchen-Vluyn ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

- 6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen
Der Geltungsbereich der 96. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des Gebietes des Integrierten Handlungskonzepts Dorf Neukirchen. Zielsetzung ist die Aufwertung und Belebung des Ortskerns Neukirchen. Dazu kann die Stadt an einem Förderprogramm teilnehmen, wodurch verschiedene Maßnahmen gefördert werden.
- 7 Altlasten
Altlasten werden auf der Fläche aufgrund ihrer bisherigen Nutzung nicht erwartet.

Planung

- 8 Ziel und Zweck der Planung
Die evangelische Kirche Neukirchen ist Eigentümerin der Flurstücke 334, 288, 327 und 359 zwischen der Hochstraße und der Gartenstraße. Die weiteren Flurstücke sind in Privateigentum. Seitens der Kirche wurde für die Fläche des ehemaligen Gemeindesaals ein Plankonzept vorgelegt. Dies sieht die Bebauung mit vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage vor. Für die westlichen Einfamilienhäuser ist derzeit keine Änderung geplant. Damit wird es in dem Bereich in Zukunft eine reine Wohnnutzung geben. Die tatsächliche Nutzung stimmt dann nicht mehr mit der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes überein und muss daher geändert werden.

In einem parallelen Bauleitplanverfahren erfolgt derzeit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Sanierungsgebiet Ortskern Neukirchen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 mit seinen elf Änderungen gilt für den Ortskern Neukirchen, er umfasst jedoch nicht das jetzige Plangebiet im Bereich Hoch- / Ecke Gartenstraße. Um das geplante Vorhaben jedoch dauerhaft planungsrechtlich abzusichern, soll der Bereich Hoch- / Ecke Gartenstraße im Rahmen der 12. Änderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgenommen werden. Die Darstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes soll dabei aus der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

Das Änderungsverfahren dient insbesondere dazu, alle Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 und seiner bisherigen Änderungen auf den Prüfstand zu stellen sowie diese an aktuelles Planungsrecht anzupassen. Das Ziel ist es, die Inhalte des Integrierten Handlungskonzeptes Dorf Neukirchen in Planungsrecht umzusetzen und aktuelle planerische Zielsetzungen rechtlich zu verankern. Zur einfacheren planungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Vorhaben sollen die Flächen der evangelischen Kirche sowie der westlichen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Über entsprechende Festsetzungen kann

das jetzige Planungsziel manifestiert werden. Die Darstellung des Bebauungsplanes würde sich an dieser Stelle aus der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes ableiten. Dabei sollen die überbaubaren Flächen großzügig sein. Spätere Änderungen und Ergänzungen an der Bebauung sind so im Rahmen der Festsetzungen zu genehmigen. Dies gilt auch für die Grundstücke an der Gartenstraße (z. B. für Anbauten).

Die Umwandlung von der kirchlichen in eine Wohnnutzung könnte grundsätzlich auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Da sich das Vorhaben auf Grundlage des derzeit gültigen Planungsrechtes in die nähere Umgebung einfügen würde, könnte es auch nach § 34 BauGB genehmigt werden. Ein positiver Vorbescheid hierzu liegt vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient hingegen der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die zukünftige Situation. Dadurch wird die korrekte Darstellung der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan erreicht.

Die Neuplanung mit Wohngebäuden entspricht den Entwicklungszielen des Integrierten Handlungskonzeptes, den Ortskern zu beleben und dauerhaft Personen an den Ortskern zu binden.

- 9 Planungsinhalte
Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Änderungsbereichs von „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ sowie von „Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof“ in Wohnbaufläche geändert werden.
- 9.1 Planänderungen im Zuge der Offenlage
Im Zuge der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planurkunde führten. Lediglich an der Begründung wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen .

Durchführung

- 10 Sicherung der Bauleitplanung
Sicherungsinstrumente wie Zurückstellung oder Veränderungssperre werden in diesem Verfahren vermutlich nicht zur Anwendung kommen müssen.
- 11 Sozialplan
Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Alle Grundstücke bleiben in der Hand ihrer Eigentümer.

- 12 Bodenordnung
Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Bodenordnung, sodass entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich sind.
- 13 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente
Besondere städtebauliche Instrumente sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

Auswirkungen

- 14 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Gesunde Wohnverhältnisse sind nachzuweisen, dies muss jedoch unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes geschehen (u. a. durch ein Lärmgutachten). Die Änderung des Flächennutzungsplanes selbst hat auf diesen Aspekt keine Auswirkungen.
- 15 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
Das Integrierte Handlungskonzept soll mit seinen Einzelmaßnahmen zur Belegung des Ortskerns Neukirchen beitragen. Damit zur Umsetzung dieser Maßnahmen die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, muss das Planungsrecht an die heutigen planerischen Zielvorstellungen angepasst werden. Dies hat auch Auswirkungen auf den gesamten Ort, da sich hier die meisten Infrastruktureinrichtungen befinden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat jedoch auf diese Zielsetzung nur mittelbar Auswirkungen. Die geplante Bebauung trägt zur Erhaltung und Stabilität des Ortskerns bei; rein rechtlich kann das Vorhaben allerdings auch ohne die FNP-Änderung realisiert werden.
- 16 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
Durch die Schaffung mehrerer Wohnungen in einem gewachsenen, innerörtlichen Bereich werden die Bewohnerstrukturen im Dorf Neukirchen stabil gehalten. Der Bau der Wohngebäude trägt zudem zu einer Belegung des Ortskerns und gleichzeitig zur Auslastung seiner Funktionen bei. Die Flächennutzungsplanänderung hat hierauf jedoch keinen Einfluss.
- 17 Eigentumsbildung
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 18 Kostenparendes Bauen
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.

- 19 Soziale und kulturelle Bedürfnisse
Die neuen Bewohner können im Umfeld ihre sozialen und kulturellen Bedürfnisse decken, es gibt dafür ein großes Angebotsspektrum. Die Wohnbebauung trägt zur langfristigen Auslastung derartiger Angebote bei. Der Flächennutzungsplan hat darauf jedoch keinen direkten Einfluss.
- 20 Bildungswesen
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 21 Sport, Freizeit und Erholung
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 22 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur
Die Neubebauung hat dahingehend Auswirkungen auf das Ortsbild als dass sich der Bereich Hochstraße / Ecke Gartenstraße erheblich in seinem Erscheinungsbild ändern wird. Statt des jetzigen solitären, niedrigen Gebäudes wird es nach Realisierung der Neubebauung mehrere, vermutlich zwei- und dreigeschossige Gebäude geben. Da sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und es sich bereits um einen verdichteten Bereich handelt, ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB im Innenbereich zulässig. Die Flächennutzungsplanänderung hat darauf weder direkten Einfluss noch Auswirkungen.
- 23 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
Denkmäler sind auf der betroffenen Fläche nicht vorhanden. Auf der östlichen Seite der Hochstraße befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das einen Kindergarten beherbergt. Die Flächennutzungsplanänderung hat jedoch auf diesen Aspekt weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 24 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen. Die evangelische Kirche ist Auslöser der Planänderung durch die vorgesehene Nutzungsänderung der Fläche. Ein neuer Gemeindesaal soll östlich der Dorfkirche entstehen. Die Kirche nutzt ihr Grundstück für neue Wohnungen. Dies ist eine übliche Vorgehensweise zur Nachnutzung kirchlicher Grundstücke. Die Belange der Kirche werden somit in Planungsrecht umgesetzt. Die Zielsetzung der Kirche kann dadurch realisiert werden.
- 25 Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse
Ein separater Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2).

- 26 Belange der Wirtschaft
Belange der Wirtschaft werden dahin gehend berücksichtigt als dass neue Bauvorhaben immer gewinnbringend für die Bauindustrie sind. Weiterhin erhöht sich durch neue Bewohner die Kaufkraft, wovon wiederum der örtliche Einzelhandel profitieren kann.
- 27 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 ist der Ortskern Neukirchen als zentraler Versorgungsbereich mit der Bedeutung eines Nebenzentrums dargestellt. Da das Vorhaben unmittelbar an den nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Neukirchen angrenzt, wird dieser durch die Nachverdichtung gestärkt. Dies trägt zur wirtschaftlichen Stabilisierung der örtlichen Einzelhändler bei.
- 28 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 29 Belange der Land- und Forstwirtschaft
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 30 Belange des Post- und Telekommunikationswesens
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 31 Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser
Die zukünftige Wohnbaufläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der Gemeindesaal ist ebenfalls erschlossen. Die zukünftige Ver- und Entsorgung ist daher über die bereits vorhandenen Kanäle möglich.
- 32 Sicherung von Rohstoffvorkommen
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 33 Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung
Eine Wohnnutzung in einer integrierten Lage hat den Vorteil, dass auch Wege ohne das Auto unternommen werden können. Kurze Verbindungen zu den Sozial- und Versorgungseinrichtungen erleichtern die Nutzung des Fahrrades oder des zu Fuß Gehens. Dies trägt zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Die Flächennutzungsplanänderung trägt so mittelbar zu einer

verbesserten Mobilität und zum Umstieg vom Auto auf andere Verkehrsmittel bei.

- 34 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 35 Belange des Katastrophen- und Brandschutzes
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen.
- 36 Belange des Hochwasserschutzes
Der Bereich befindet sich nicht innerhalb eines potentiellen Hochwasserbereichs. Belange zum Hochwasserschutz sind demnach bei dieser Planung nicht zu berücksichtigen.
- 37 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung
Auf diesen Aspekt hat die Flächennutzungsplanänderung weder Einfluss noch Auswirkungen. Grundsätzlich können die Wohnungen von allen Bevölkerungsgruppen bewohnt werden.

38 Bauleitplanverfahren

38.1 Flächenstatistik

Das Plangebiet und somit die zukünftige Wohnbaufläche umfasst 6.966 m².

38.2 Verfahrensschritte

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.09.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur o. g. Flächennutzungsplanänderung gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 19.10.2017. Gleichzeitig wurde der Termin zur öffentlichen Anhörung bekanntgemacht. Diese fand am 30.11.2017 statt. Bedenken wurden in diesem Rahmen nicht geäußert, allerdings wurde aufgrund der geringen Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger am 15.02.2018 eine weitere Bürgeranhörung durchgeführt. Bedenken gegen die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch hier nicht vorgebracht.

Nach Vorlage der notwendigen Unterlagen beschloss der Stadtentwicklungsausschusses am 25.04.2018 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese erfolgte in der Zeit vom 04.05.2018 bis zum 04.06.2018. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen einige Stellungnahmen ein, nur in einem Fall wurden dabei Bedenken und Anregungen geäußert. Diese beschränkten sich auf Aussagen zur Bodendenkmalpflege. Hieraus resultierten lediglich redaktionelle Änderungen an der Begründung und am Umweltbericht.

Die öffentliche Auslegung wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 12.09.2018 beschlossen, und am 19.10.2018 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit fand vom 02.11.2018 bis 05.12.2018 statt. Hieraus resultierten lediglich redaktionelle Änderungen an der Begründung.

Es wird die Beschlussempfehlung zur Billigung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.02.2018 angestrebt.

38.3 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die Änderung des Flächennutzungsplans an sich, führt nicht zu einer direkten Änderung der Umweltmedien. Die Planung hat somit nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde ebenfalls im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen wurden dort ebenfalls behandelt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Seitens der Bürger sind keine Bedenken oder Anregungen gegen die Flächen-nutzungsplanänderung vorgebracht worden. Eine Anregung stammt aus der öf-fentlichen Auslegung. Diese wurde zur Kenntnis genommen.
Innerhalb der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls grundsätzlich keine Bedenken genannt. Eine Anre-gung aus der frühzeitigen Beteiligung führte zu redaktionellen Änderungen in der Begründung und dem Umweltbericht. Im Rahmen der öffentlichen Ausle-gung führten Anmerkungen ebenfalls nur zu redaktionellen Änderungen der Begründung.

Planalternativen

Auslöser der dargestellten Planänderung ist die evangelische Kirchengemein-de, die für das in ihrem Eigentum stehende Baugrundstück die Errichtung und Vermarktung von Wohngebäuden/Wohnungen und der Verlagerung des Ge-meindsaals auf die Freiflächen unmittelbar östlich der Dorfkirche vorsieht. Somit ergibt sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine an-derweitige Planungsmöglichkeit.

Planungsstand: Billigung

Neukirchen-Vluyn, den 06.02.2019