



19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass dieser Planänderung ist die Absicht, den im Kälberhof ansässigen Aldi Nord-Discountmarkt am Standort der Marktsituation anzupassen und zu modernisieren. Es sind der Abriss des vorhandenen Aldi-Marktes und ein Neubau am Standort mit Erweiterung in östliche Richtung geplant.

Dabei wurde die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die Festsetzungen hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an den standortgerechten Einzelhandel aber auch hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen zu überarbeiten. Der Rat der Stadt Netphen hat am 08.10.2009 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen und ist somit entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen. Mit diesem Einzelhandelsstandort - und Zentrumskonzept wurde auch der zentrale Versorgungsbereich für den Ortsteil Deuz definiert. Dabei wurde dem zentralen Versorgungsbereich Deuz die Funktion „Nahversorgungszentrum“ zugewiesen.

Ziel der Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich I ist es, die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes zu ermöglichen und den Standort zu optimieren. Dies dient insbesondere dazu, das Nahversorgungszentrum zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Im Zuge des Neubaus am Standort wird der Aldi Nord-Discountmarkt in östliche Richtung vergrößert. An der westlichen Gebäudeseite ist eine durchgängige geringfügig erweiterte Gebäudefront geplant. Für diese Erweiterung nach Osten ist die Inanspruchnahme der Anpflanzungsfläche und der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün teilweise erforderlich, um die Anlieferung abwickeln zu können.

Die Festsetzungen wurden mit der Überplanung neu geordnet. Es wurde insgesamt eine Fläche von 11.060 m² als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurde die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Zulässigkeiten mit der jeweiligen Verkaufsfläche definiert. Mit dieser Festsetzung wurde eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt. Die Sondergebietsfläche dient im südlichen Teil zur Unterbringung von Stellplätzen und im östlichen Bereich zur Unterbringung von Garagen/Carports mit entsprechender Festsetzung.

Aufgrund der Neustrukturierung des Sondergebietes mit seinen Teilflächen A bis D ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 2.910 m²

Der Geltungsbereich I umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Deuz, Flur 6, Nr. 1124, 1125 und 1040.

Als Geltungsbereich II wurde eine Fläche festgesetzt, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, die für den Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung bedingten ökologischen Eingriffs herangezogen werden.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherstellung wurde diese Fläche, als Geltungsbereich II in den Bebauungsplan aufgenommen und als Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt.

Der Geltungsbereich II umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (tlw.).

Der Planveranlasser hat eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort in Deuz erstellen lassen. In dem Gutachten wurden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots betrachtet. Gleichzeitig wurde beurteilt, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnaher Versorgung in Deuz und die Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind und ob somit das landesplanerische Beeinträchtungsverbot beachtet wird. Als Fazit der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass infolge der im Netphener Ortsteil Deuz geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Gleichzeitig wurde in dem Gutachten unter Punkt 6.2 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen betrachtet. Das Gutachten fasst dazu zusammen, dass im Erweiterungsfall des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Ortsteil Netphen-Deuz die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Netphen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwarten lassen.

2. Planungsalternativen

Die Grundstücke des Änderungsgebietes wurden durch die 17. Änderung beplant. Im Hinblick auf die benötigte Sondergebietsfläche stellt die Änderungsplanung eine Lösung dar, die einen bereits fast voll versiegelten Bereich weiterentwickelt. Lediglich ein Teil der in der 17. Änderung festgesetzten Anpflanzungsfläche, der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün wird erstmals in Anspruch genommen. Es ergibt sich durch die erforderliche Planung daher nur eine geringfügige Neuinanspruchnahme. Mangels Alternativen käme nur eine Neuentwicklung im unbeanspruchten Außenbereich in Frage. Eine Darstellung von Planungsalternativen ist daher entbehrlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Vorfeld der Planung wurde eine allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 durch ein Gutachterbüro durchgeführt und dokumentiert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf die in Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien ergeben hat, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 zu rechnen ist. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer UVP war damit nicht gegeben. Das Ergebnisprotokoll dieser Vorprüfung der Umweltauswirkungen wurde zu den Unterlagen genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB wurde für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortmitte Deuz“ eine Umweltprüfung durch einen Gutachter

durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand ermittelt und bewertet (§ 2 BauGB) wurden. Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar waren, wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Soweit erforderlich, wurden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

Der Umweltbericht kommt in seiner allgemein verständlichen Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass durch Neuversiegelung anthropogene Böden verloren gehen. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich jedoch als nachhaltig anzusehen. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biototypen (Versiegelte Fläche, Rasenfläche mit geringem Gehölzbestand) haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope sind durch die Änderung keine erheblichen jedoch nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der landschaftlichen Vorbelastung durch bestehende Verkaufs- und Parkplatzflächen kommt es im Änderungsbereich zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion. Es erfolgt keine Erweiterung in Richtung Sieg. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) sind somit nicht zu erwarten. Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.

Der BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen von geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden.

In der parallel durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten könnten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Als Ergebnis wurde festzuhalten, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im ALDI-Gebäude noch zu klären.

Dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde dadurch Rechnung getragen, dass eine projektbezogene Vermeidungsmaßnahme festgesetzt und ein Hinweis in die Planurkunde bezüglich der Kontrolle des Fledermausbesatzes aufgenommen wurden.

4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt

Der erforderliche Ausgleich nach § 1 a BauGB für das Bebauungsplangebiet wurde bilanziert und der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die Natur durch die genaue Ermittlung, Bewertung und Umsetzungsplanung geregelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung erarbeitet. Die Bilanzierung hat ergeben, dass durch das Vorhaben insgesamt ein Verlust von 5.060 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht. Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wurde dieses verbleibende, ökologische Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, wurde verbindlich im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche A 2 innerhalb des Geltungsbereichs II festgesetzt und gesichert.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Netphen vom 20.12.2016 stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich Sonderbaufläche 5 „Deuz – Einkaufszentrum“ dar. Lediglich die Ausgleichsfläche sowie ein Teil der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün, die nunmehr auf Bebauungsplanebene als Sondergebiet teilweise überplant werden, waren im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes wurde am 04.01.2018 um landesplanerische Zustimmung bei der Bezirksregierung Arnsberg für diese kleinräumigen Flächen im Rahmen der Parzellenungenauigkeit gebeten. Mit Schreiben vom 19.02.2018 hat die Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass die Planungsabsicht gemäß § 34 (1) LPlG NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Mit Anschreiben vom 07.12.2018 wurde die geänderte Planung erneut der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 34 (5) LPlG NRW im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 19.12.2018 ebenfalls mitgeteilt, dass die Planungsabsicht gemäß § 34 (5) LPlG NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 (Vorlage 173/2017) der Konzeption der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die für die Bebauungsplanänderung erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2018 bis 11.06.2018. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 aufgefordert, zu der geplanten Bebauungsplanänderung innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 hinsichtlich der Abstimmung nach § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 (Vorlage 222/2018) TOP 11 die Abwägung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zum Anlass genommen, die Planungsplanänderung hinsichtlich ihrer Festsetzungen mit Begründung grundlegend zu ändern. Maßgebend waren dabei auch die aufgrund der Stellungnahmen geänderte Fassung der Lärmimmissionsschutzprognose und des Umweltberichtes.

Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an den standortgerechten Einzelhandel aber auch hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen überarbeitet.

Es wurde insgesamt eine Fläche von 11.060 m² als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe und der Stellplatzfläche. Dabei wurde die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Zulässigkeiten definiert. Mit dieser Festsetzung wurde sichergestellt, dass die vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt wurde. Aufgrund der Neustrukturierung des Sondergebietes mit seinen Teilflächen A bis D ergab sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 2.910 m². Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde der Betrieb des Nahversorgungszentrums zur Nachtzeit im Sinne der TA Lärm (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Die Sondergebietsfläche dient im südlichen Teil zur Unterbringung von Stellplätzen mit entsprechender Festsetzung. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde im östlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche mit einer Größe von 381 qm für Garagen und Carports

festgesetzt. Dabei müssen die Garagen und Carports 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

Während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB waren Stellungnahmen zum Immissionsschutz aus der anliegenden Wohnbevölkerung eingegangen. Diesen konnte weitestgehend dadurch Rechnung getragen werden, dass im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes - auch aufgrund des Ergebnisses der Immissionsprognose – das Immissionsschutzniveau verbessert wurde. Dazu wurde festsetzungsergänzend im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Zufahrt zum festgesetzten Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ mittels einer Schrankenanlage außerhalb der in der Lärmimmissionsprognose angegebenen Betriebszeit von Montag bis Samstag in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr und an Feiertagen versperrt wird.

Um dem Ergebnis der Immissionsschutzprognose Rechnung zu tragen, wurde ebenfalls in dem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben, dass der Vorhabenträger eine technische Maßnahme installiert, die sicherstellt, dass die Garagen/Carports, die auf der im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Garagen und Carports errichtet werden, tatsächlich nur von Mitarbeitern zum Parken genutzt werden können. Dabei muss die technische Maßnahme geeignet sein, das Parken von Kunden auf dieser Fläche zu unterbinden.

Da der ökologische Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen konnte, wurde das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Dabei wurde die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, verbindlich unter Angabe der Punktezahl im Bebauungsplan als Geltungsbereich II festgesetzt. Mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wurde die zum Ausgleich in Anspruch genommene Kompensationsmaßnahme gesichert.

Die interkommunale Abstimmung hat ergeben, dass von den Nachbarkommunen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden.

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortsmitte Deuz", Gemarkung Deuz, hat in der Zeit vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2018. Anschließend wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Als Ergebnis der Offenlegung konnte festgestellt werden, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die eine normative Änderung des Planinhalts erforderlich machen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die vom Rat vorgenommene Abwägung Eingang gefunden haben. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan beschlossen.