

Flächennutzungsplan

der

Gemeinde Kreuzau

Ortsteil Stockheim 34. Änderung

**Sonderbaufläche
„Gartenmarkt“**

Gemeinde:	Kreuzau
Gemarkung:	Stockheim
Kreis:	Düren
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

■ **Begründung gemäß § 5, Abs. 5, BauGB**

Stand: Entwurf [August 2017](#)

Bearbeitung:

**PE BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Umfang der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
3. Anlass und Ziel des Planverfahrens	4
4. Lage und Erschließung des Gebietes	5
5. Neue Plandarstellung	5
6. Belange von Natur und Landschaft	5
7. Beseitigung des Niederschlagswassers	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	6
Hinweise	9

Begründung

1. Umfang der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Erfordernis zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Kreuzau ergibt sich aus der festgestellten Großflächigkeit eines im Ortsteil Stockheim ansässigen gewerblichen Betriebes.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt am nördlichen Ortsrand von Stockheim, westlich der B 56 und nördlich der Landesstraße L 327. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück eines vorhandenen Gartencenters (Gemarkung Stockheim, Flur 14 Nr. 593) sowie Teilflächen des Flurstückes 592 (Wegeparzelle) mit einer Gesamtfläche von ca. 4,1 ha.

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung vom 18.08.2015 hierzu auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, um –im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F13– auch im FNP die Darstellung des Gebietscharakters anzupassen.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Stockheim und ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet wird von einem gewerblichen Betrieb genutzt, der sich nicht wie vorgesehen und im Bebauungsplan F 13 angedacht zu einem Gartenbaubetrieb sondern durch eine stärkere Ausrichtung auf den Verkauf, zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entwickelt hat.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Aachen ist der überwiegende Bereich des Ortsteiles Stockheim als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen. Die Flächen südlich der L 327 werden als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB“) dargestellt, während dem Plangebiet selbst die Funktion „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ zugewiesen ist. Das Plangebiet liegt mit einer Fläche von 4,1 ha unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit des Regionalplanes, sodass eine Änderung des Regionalplanes nicht notwendig ist.

Bei dem Änderungsbereich (Sonderbaufläche „Gartenmarkt“) handelt es sich um das Plangebiet eines bestehenden Betriebes „Gartenbaubetrieb Schaar“, für den im derzeit rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP F13) eine gewerbliche Fläche mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt ist. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen war es Ziel dieses Bebauungsplanes die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes

zu ermöglichen, um den Ort Stockheim – als einer der Allgemeinen Siedlungsbereiche der Gemeinde Kreuzau– in seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt des nördlichen Gemeindebereiches zu stärken.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² nicht zulässig.

Der bestehende Betrieb ist jedoch mit einer Verkaufsfläche von 5.431m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO und des Einzelhandelserlasses NRW einzuordnen.

Eine planungsrechtliche Legalisierung des Vorhabens erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes. Zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung sei auf die Erläuterungen in Kapitel 9 verwiesen.

Seitens der Gemeinde Kreuzau wurde am 09.04.2014 eine entsprechende Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Bezirksregierung Köln als zuständige Planungsbehörde gestellt. In einem von der Gemeinde Kreuzau am 07.05.2014 mit der Bezirksregierung geführten Abstimmungsgespräch wurde seitens der Bezirksregierung signalisiert, dass diese unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich bereit sei ein entsprechendes Verfahren zur Ausweisung einer Sonderbaufläche gemäß § 11 (3) BauNVO mitzutragen.

Die Landesplanerischen Anfrage vom 09.04.2014 hat die Gemeinde Kreuzau auf Empfehlung der Bezirksregierung (Gespräch vom 07.05.2014) zurückgezogen. Eine neue landesplanerische Anfrage ist zwischenzeitlich gestellt worden; das Verfahren läuft derzeit.

3. Anlass und Ziel des Planverfahrens

Konkreter Anlass zur Änderung des FNP ist die beabsichtigte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche die Umstrukturierung des Betriebes und eine Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) vorsieht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau weist den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ aus. In Abstimmung mit den zuständigen Planungs- und Genehmigungsbehörden soll im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes die FNP-Darstellung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ geändert werden. Im Bebauungsplan sollen dann – auf der Basis des Sachlichen Teilplanes großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) – neue Festsetzungen getroffen werden, welche im Sinne einer geordneten städtebaulichen und zentrenverträglichen Planung die weitere Entwicklung steuern und eine planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand des ortsansässigen Betriebes am bestehenden Standort ermöglichen sollen.

Hauptbeweggrund für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tatsache, dass gemäß der Darstellung des rechtsgültigen FNP als gewerbliche Baufläche ein Standort des großflächigen Einzelhandels nicht zulässig ist. Die derzeit im FNP ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ lässt Verbrauchermärkte in der beabsichtigten Größenordnung nicht zu.

Wesentliches Ziel der FNP-Änderung ist somit die Umwidmung des Bereiches in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“, als planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Festsetzung einer max. zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 5.431 m².

4. Lage und Erschließung des Gebietes

Das Areal ist an die Landesstraße 327 angebunden, welche die Funktion einer Ortsumfahrt für Stockheim hat. Über die Straße „Am Burgholz“ ist auch eine Anbindung an das südlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet gegeben.

Da durch eine ca. 200 m entfernt gelegene Bushaltestelle auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht, zeichnet sich der Standort des Plangebietes durch eine hohe Verkehrsgunst aus.

Da die Planänderung eine deutliche Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche beinhaltet, wurde –auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau.nrw– ein Verkehrsgutachten erstellt, um zu prüfen, ob durch das Vorhaben ggf. die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der bestehenden Anbindung an die Landesstraße (L 327) beeinträchtigt wird. Das im April 2016 vorgelegte Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt „in der bestehenden Ausbauf orm hinreichend“ ist, um „die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit ausreichender Leistungsfähigkeit zu bewältigen.“

5. Neue Plandarstellung

Das Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 5.431 m² zulässig. Davon dürfen ~~zentrenrelevante~~ Randsortimente max. ~~50~~ **543** m² (<10 % der Verkaufsfläche) einnehmen.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus weitergehende Festsetzungen zu ~~zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten~~ Randsortimenten **und deren zulässiger Verkaufsfläche** getroffen, um sicherzustellen, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einer Planzeichnung im Maßstab 1:5000 eindeutig dargestellt.

6. Belange von Natur und Landschaft

Da mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans F13 bereits eine faktische Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Börde bei Stockheim und Drove und Rurniederung zwischen Kreuzau und Niederau“ des Landschaftsplanes Kreuzau/Nideggen erfolgt ist, liegt der Planbereich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, so dass mit der Planung voraussichtlich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

Zum Planvorhaben wurden ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, um ggf. auftretende Auswirkungen der Planung festzustellen. Die Planungen sind demgemäß nach derzeitigem und in der ASVP beschriebenen Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

Sofern durch die beabsichtigte Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG und §§ 4-6 LG NW ausgelöst werden sollten, wären diese im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) zu regeln.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet gesammelt und dort zur Versickerung gebracht.

Im Gebiet anfallendes Schmutzwasser wird über die Kanalisation des Ortsnetzes Stockheim der Zentral-Kläranlage des WVER in Düren-Merken zugeführt.

8. Ver- und Entsorgung

Durch die Umwidmung des Plangebietes von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ist keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Abwasser,.....) ist durch den Anschluss an bestehende Systeme gegeben.

Die ursprünglich durch das Plangebiet führende Mittelspannungsleitung (20kV) wurde zwischenzeitlich abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.

9. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen

Die Gemeinde Kreuzau weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf. Die Gesamtbevölkerung verteilt sich auf insgesamt 15 Ortslagen, die z.T. räumlich deutlich voneinander getrennt liegen. Von den ca. 18.000 Einwohnern wohnen ca. zwei Drittel in den Ortslagen Kreuzau, Drove, Stockheim und Winden. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die weiteren Ortslagen. Stockheim ist mit ca. 2.600 Einwohnern der zweitgrößte Ort in der Gemeinde Kreuzau.

Innerhalb des Kreises Düren ist der Gemeinde Kreuzau in der Hierarchie der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit übernimmt Kreuzau i. d. R. keine überörtliche Versorgungsfunktion. Durch die Größe des Gartenmarktes ist in dem Sortiment Gartenbedarf/Pflanzen jedoch die Funktion einer überörtlichen Versorgung gegeben.

Gemäß den Aussagen einer vom Büro „Stadt+Handel“ zur Planung erstellten Verträglichkeitsanalyse (Stand: Juni 2016) beschränkt sich das Einzugsgebiet des Gartenmarktes im Wesentlichen auf die Gemeinde Kreuzau selbst, die südlichen Bereiche der Stadt Düren und der Gemeinde Nörvenich sowie die Gemeinden Hürtgenwald, Nideggen und Vettweiß, wobei die angrenzenden Kommunen dem Weiteren Einzugsgebiet des Fachmarktes zuzurechnen sind.

Der Gartenmarkt übernimmt dabei in den unterversorgten Gebieten der Nachbarkommunen wichtige ergänzende Versorgungsleistungen für die Wohnbevölkerung des ländlich strukturierten Bereiches.

Nach Aussage der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse weist das Hauptsortiment des Gartenmarktes (Gartenbedarf/Pflanzen) dabei keine Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches der Dürener Innenstadt oder des Geschäftszentrums der Gemeinde Kreuzau auf.

Die von den Gutachtern festgestellte große Spannweite zwischen der in Kreuzau vorhandenen Kaufkraft und dem im Untersuchungsraum des Gutachtens generiertem Umsatz deutet auf stark ausgeprägte Kaufkraftverflechtungen hin, die sich v.a. daraus ergeben, dass das Angebot in dem Sortimentsbereich Gartenbedarf/Pflanzen von wenigen großflächigen Angebotsstandorten geprägt wird, welche deutlich über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus ausstrahlen.

Die Gemeinde Kreuzau hat noch keine Festlegung über einen zentralen Versorgungsbereich getroffen. Es ist somit auch keine ortsspezifische Sortimentsliste über zu schützende zentrenrelevante Sortimente festgelegt. Gemäß Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans NRW sind im Sondergebiet für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO maximal 10 % der Verkaufsfläche (somit max. 543 m²) zulässig. Die Festlegungen über die einzelnen Sortimente und die maximal zulässigen Verkaufsflächen der Randsortimente sind in der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplans F 13 festgelegt. ~~Hierzu liegt bislang lediglich ein mit der Bezirksregierung Köln abgestimmter Entwurf vor, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes eine Festlegung über nicht zulässige Warensortimente anhand der Anlage 1 des sachlichen Teilplanes des Landes NRW zum Großflächigen Einzelhandel getroffen wird.~~

Die von „Stadt+Handel“ erstellte Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Umwidmung des vorhandenen Standortes voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Kreuzau und der Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zu erwarten sind.

Gemäß der Umsatzprognose des Gutachtens ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Wettbewerbssituation davon auszugehen, dass weder die aktuell bestehenden, noch die künftig geplanten Verkaufsflächenzuschnitte des Sortimentes Gartenbedarf/Pflanzen oder der Randsortimente des Vorhabens strukturprägende Wirkungen entfalten könnten, welche die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Kreuzau und die vorhandenen Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen in unzumutbarer Weise negativ beeinflussen würden.

Laut Grundsatz 6.5-4 des Landesentwicklungsplans NRW ~~des Sachlichen Teilplans Großflächiger EZH~~ soll „bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ [...] „der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten

Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde für die Sortimentsgruppe nicht überschreiten“.

Dieser Grundsatz wird bei dem hier vorhandenen Fall nicht erfüllt. Da es sich hierbei jedoch lediglich um einen Grundsatz und kein Ziel der Landesplanung handelt, kann bei der vorliegenden Planung hiervon abgewichen werden, weil die Gemeinde Kreuzau sich mit dem Grundsatz im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auseinandersetzt.

Die Gemeinde Kreuzau hat ein großes Interesse am Erhalt und der Sicherung des Gartenmarktes am derzeitigen Standort in Kreuzau-Stockheim. Das vorliegende Planverfahren der Gemeinde Kreuzau verfolgt daher primär das Ziel, den Bestand des im Ortsteil Stockheim ansässigen Betriebes planungsrechtlich zu legalisieren. Dies, nicht zuletzt im Interesse der Erhaltung gemeindlicher Arbeitsplätze und der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie der Tatsache, dass die Gemeinde Kreuzau über keinen weiteren Fachmarkt verfügt, der für die ortsansässige Bevölkerung vergleichbare Sortimente bereithält.

Überdies hat der Gutachter festgestellt, dass durch das Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der eigenen Gemeinde oder in Nachbargemeinden“ entstehen, „da sich die schädlichen Auswirkungen nur auf zentrenrelevante Sortimente beziehen und diese nur 520 qm des Gesamtvorhabens umfassen.“

Somit werden durch die vorliegende Planung weder der Versorgungsbereich der Gemeinde Kreuzau noch Umlandstädte und Gemeinden in ihrer zentralörtlichen Funktion beeinträchtigt.

Die Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen. Sie stellt sicher, dass sich der Gartenmarkt in die vorhandene Bedarfs- und Angebotsstruktur einfügt und befindet sich somit im Einklang mit der Zielsetzung den Einzelhandelsstandort Stockheim zu stabilisieren.

Hinweise:

Landesamt für Bodendenkmalpflege:

Obwohl während der Bauphase keine Bodenfunde gemacht worden sind, enthält der Bebauungsplan –auf Empfehlung des Amtes für Bodendenkmalpflege– weiterhin einen entsprechenden Hinweis, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde o.ä. die untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind.

Bundeswehr:

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Weiter grenzt der Planungsbereich an die B56 (MilStr. 704), die ein Teil des Militärstraßengrundnetzes ist. Bei Veränderung des Verlaufs oder der Streckenführung sind die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gemäß RIST und RABS für den militärischen Schwerlastverkehr einzuhalten.

Den Beginn und das Ende der Baumaßnahme sind dem Landeskommmando Hessen, Fachbereich Verkehrsinfrastruktur, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden, E-Mail: LKdoHEV/VerkInfra@bundeswehr.org zuzuleiten.

Bergwerkstätigkeiten:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Feld Eustachia. Die „Chemische Fabrik Kalk Kalk GmbH“ hat hierzu mitgeteilt, „dass im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.“

Aufgestellt: Kall, August ~~Januar~~ 2017



Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20170815 34 änd-fnp-kreuzau markänd
195.08+2017