



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/722/2024
Federführend: Planungsamt	Status: öffentlich AZ: Datum: 11.11.2024 Verfasser: Amt 61 Michael Joos
Bebauungsplan Nr. 437 "Nahversorgung Lövenich", Erkelenz-Lövenich hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.12.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung

Tatbestand:

Der Ortsteil Lövenich ist im Regionalplan Köln als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt. Das bedeutet, Lövenich soll als Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt werden. Zusammen mit Katzem und Kleinbouslar leben hier ca. 4.100 Personen. Seit dem Brand im hiesigen Lebensmittelgeschäft im Oktober 2023 ist die Nahversorger nicht mehr gegeben.

Für die Ansiedlung von Einzelhandel bestehen in Nordrhein-Westfalen Regelungen auf Landesebene mit dem Landesentwicklungsplan sowie der regionalen Ebene mit Darstellungen und Zielen im Regionalplan Köln. Gleichzeitig ist der Einzelhandelserlass NRW von 2021 anzuwenden.

Mit Datum vom 06.04.2022 hat der Rat der Stadt Erkelenz das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz beschlossen. Hier ist u.a. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ziel festgeschrieben.

Seit dem Brand ist die Stadt Erkelenz bemüht, für Lövenich ein neues Angebot für die Nahversorgung zu schaffen. Die Stadt Erkelenz kann dabei nur die Rahmenbedingungen schaffen und keine eigenen Läden betreiben. Aufgrund der historischen Bausubstanz, der Platzverhältnisse bzw. Platzbedarfe eines Nahversorgers sowie der topografischen Bedingungen eignen sich nur wenige Flächen in Lövenich für die Ansiedlung eines neuen Marktes.

Einem Investor ist es gelungen eine Fläche zu erwerben, auf welcher ein neuer Markt errichtet werden soll. Die Fläche befindet sich im Norden von Lövenich in teilintegrierter Lage im Bereich Am Hasenloch. Eine Lage zentral in Lövenich scheidet aus o.g. Kriterien aus, wenngleich diese städtebaulich wünschenswert wäre.

Zur Schaffung von Baurechten für die Errichtung eines Nahversorgers ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aktuell wäre ein Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für einen der heutigen Zeit angepassten Nahversorger mit einer entsprechend großen Verkaufsfläche und zugehörigen Nebenanlagen ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. In Allgemeinen Wohngebieten sind entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden [...]“ zulässig. Die Festsetzung wird somit aus der Darstellung „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Fläche umfasst ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich ist als Anlage beigefügt.

In der Sitzung soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 437 „Nahversorgung Lövenich“, Erkelenz-Lövenich gefasst und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen werden. Der Bezirksausschuss Lövenich ist zu beteiligen.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 437 „Nahversorgung Lövenich“, Erkelenz-Lövenich, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 437 „Nahversorgung Lövenich“, Erkelenz-Lövenich, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Der Bezirksausschuss Lövenich ist zu beteiligen.“

Klima-Check:

Trägt der Beschlussentwurf zum Klimaschutz oder zur Klimafolgenanpassung bei?

Ja X Nein

Bauleitpläne in Form von Flächennutzungsplänen als vorbereitender und Bebauungsplänen als verbindliche Bauleitplanung haben indirekt Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.

Während aus Flächennutzungsplänen keine Baurechte abgeleitet werden können, schaffen Bebauungspläne die Grundlage für (neue) Bauungen aber auch Entwicklung von Grünflächen oder den Bau von Verkehrsflächen.

Im Baugesetzbuch sind die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung seit 2013 als Teil eines stetig größer werdenden Katalogs an Belangen und Themen in § 1 Abs. 5 aufgenommen worden.

Mit geringen Ausnahmen ist bei jeder Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht zu erstellen. Hier sind die genannten Aspekte enthalten.

Regelmäßig sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich durch welche auch Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstattung der Planungskosten zum Bebauungsplans Nr. 437 „Nahversorgung Lövenich“, Erkelenz-Lövenich wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Erkelenz und dem Investor sichergestellt.

Anlage:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 437 „Nahversorgung Lövenich“, Erkelenz-Lövenich